

Planhandling

Antagande

Datum: 2014-06-10

Reviderad: 2014-11-25

Diarienummer: 0336/10

Aktbeteckning: 2-5255

Anna Uhrbom

Telefon: 031-368 19 41

E-post: anna.uhrbom@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Östra Björredsvägen inom stadsdelen Olofstorp i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, boende med särskild service samt en flexiblere användning av del av fastigheten Björred 1:117 med hunddagis, kontor alternativt bostäder.

Målsättningen är att tillskapa upp till fem tomter för småhus alternativt möjliggöra gruppbyggda småhus och möjliggöra nybyggnad av bostäder med särskild service (s.k. BmSS) med sex till åtta lägenheter samt trygga befintlig verksamhet (hunddagis) på del av fastigheten Björred 1:117.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, PM Planeringsunderlag, WSP 2011-10-20
- Geotekniskt utlåtande för Kompletterande del av Detaljplan för bostäder vid Östra Björredsvägen inom stadsdelen Olofstorp i Göteborg, Fastighetskontoret 2014-07-02
- Dagvattenutredning, Ramböll 2014-01-15
- Solstudie, KUB Arkitekter 2013-12-03

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget söder om Gråbovägen, i Björsared, drygt 15 kilometer nordost om Göteborgs centrum.



Flygfoto 1 Översiktskarta

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 13 700 m² och ägs av Göteborgs kommun. Fastigheterna som ingår är del av Björred 1:114 , 1:117 samt Björred 1:155 och 1:156.

Planförhållanden

Översiktsplan & fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger befintligt bebyggelseområde och utredningsområde för framtida bebyggelseområde med bostäder, arbetsplatser, service, handel och mindre grönytor m.m. för området. I strukturstudien ”från Lärje till Bergum” från år 2007 redovisas att det är viktigt att bevara en grön koppling mellan stora naturområden, söder och norr om stadsdelen.

I förslaget till tillägg till översiktsplanen om jordbruksområden anges del av planområdet som jordbruksmark. Tillägget till översiktsplanen om jordbruksområden är inte antaget. Tillägget baseras på Jordbruksverkets blockinventering från 2009 och till skillnad från den övergripande översiktsplanen, ingår även betesmarker i jordbruksmarken. Bebyggelse på jordbruksmark ska undvikas så långt som möjligt. Övervägs bebyggelse ska en samlad bedömning av ingreppet göras utifrån jordbruksmarkens produktionsvärden, sociala värden, natur- och kulturvärden och värden för kretslopp och miljötjänster. Miljökvalitetsmålet för odlingslandskap och våtmarker ska beaktas vid planering av bebyggelse på dessa marker. I denna planbeskrivning redovisas hur miljökvalitetsmålet har beaktats och hur en avvägning har gjorts mot Miljöbalken 3 kap 4 §.

Detaljplan

Den södra delen av aktuellt planområde är sedan tidigare detaljplanelagt. För området gäller *Detaljplan för Bostäder m.m. i Björsared (FIIac 3991)*. Enligt gällande detaljplan kan fastigheterna Björred 1:155, 1:156 och marken öster om fastigheterna bebyggas med friliggande enbostadshus med en lokalgata som tillfart. För delar av Björred 1:117 medges föreningsverksamhet.

Planförslaget tillåter att fastigheterna Björred 1:155 och 1:156 samt allmän platsmark (lokalgata) i anslutning till fastigheterna överförs till en fastighet som får bebyggas med BmSS-boende (boende med särskild service).

I gällande plan förbinds Björredsvägen och Östra Björredsvägen genom en gång- och cykelväg som inte är utbyggd, men avsikten kvarstår.

Norra delen av planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagd.

För del av fastigheten Björred 1:117 i södra delen av planområdet föreslås en flexiblare användning med hunddagis, kontor eller bostäder.

Program

Planförslaget bedöms ligga i linje med gällande översiktsplan, program för planområdet upprättas ej.

Mark och vegetation

Planområdets norra del, som planeras för villabebyggelse, består av öppna ytor med framförallt gräs. Området fungerar bl.a. som beteshage och lekyta. Norr om planområdet ligger en brant ravin. Nordost om planområde finns en s.k. grönkil som

kopplar ihop stora naturområden norr och söder om stadsdelen, enligt strukturstudien ”från Lärje till Bergum”.

De befintliga tomterna i den södra delen av planområdet har ingått i den kommunala tomtkön, men har inte blivit sålda. Marken är kuperad och bevuxen med skog. Söder om tomterna ligger Skogsgläntans hunddagis. På tomten finns bl.a. en hundrastgård och odlingsbäddar.

Sydost om bebyggelseområdet sträcker ett stort grönområde av vildvuxen natur. Området är av kommunen klassat som ett ekologiskt särskilt känsligt område som enligt MB 3 kap 3 § ”så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.”



Foto 1 Norra delen av planområdet



Foto 2 Södra delen av planområdet

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts i oktober 2011. I utredningen har planen delats in i två områden. Delområde A omfattar området för villatomterna och delområde B fastigheten för BmSS-boende.

Delområde A – norr delen av planområdet

Genom områdets södra del går ett mindre dike ner mot ravinen där två bäckar går ihop i ett vattendrag. Marknivåerna varierar ca 2 meter mellan söder och i norr. Jorddjupen inom området är relativt små och berg i dagen förekommer på flertalet ställen.

Delområde B – mellersta delen av planområdet

Området består av skogsterräng med fast mark och berg i dagen. Marknivån varierar ca 9 meter mellan högsta och lägsta punkten. Uppe på berget är nivån som högst och marken sluttar ned mot nordväst där marken är som lägst. Lokalt förekommer nivåskillnader på några meter där berg står mer vertikalt.

Södra delen av planområdet

Ett geotekniskt utlåtande finns för den södra delen av planområdet. Området är delvis byggd på vägbank på en mindre höjd. I väster avgränsas området av en mindre ravin med ett vattendrag som avvattnar höjdområdena i söder och väster. Marken är ondulerande och sluttar från söder och nivåer kring +80 åt både norr och väster till nivåer kring +68 utmed vattendraget och +70 vid vändplanen vid Östra Björredsvägens slut.

Enligt tidigare utförda geotekniska undersökningar i närområdet är jorddjupen generellt relativt små och begränsade till 1-7 m, berget går i dagen på ett flertal ställen. Vid okulärbesiktningen 2014-05-14 noterades att området med berg i dagen/tunt jordtäckte på berg har en större utbredning än som redovisas på SGU:s jordartskarta. Jordlagren utgörs i huvudsak av friktionsjord (sand) med viss inblandning silt och lera med låga vattenkvoter, även skikt av silt och lera förekommer, inga större mäktigheter av ren lera har påträffats.

Stabilitet och sättningar

Förekommande jordlager av fast lera med silt- och sandskikt kan betraktas som måttligt sättningssärliga. Leran är överkonsoliderad och vattenkvoten låg. Jordlagrens mäktighet inom planområdet är begränsad vilket medför att eventuella mindre sättningar uppstår relativt snabbt.

Utredningen visar på att stabiliteten för planområdet är acceptabel och att någon risk för ras inom detaljplaneområdet inte föreligger. Även om erosion pågår nere i ravinen norr om området krävs inte några åtgärder för att minska denna inom planområdet. Inom bäckravinen, söder planområdet, är erosionen i stort sett försumbar och utgör ingen framtida risk för planområdet.

Berg

En bergbesiktning har utförts med hänsyn till risken för bergras och blocknedfall. Berget kan betecknas som grå gnejs med relativt tydlig förskiffring. Enstaka lösa block förekommer dock. Det föreligger ingen risk för blockutfall eller bergras inom eller i direkt anslutning till den södra delen av planområdet. För den övriga delen av planområdet finns inga högre bergslänter som kräver hänsyn till bergtekniska frågeställningar. Om sprängning ska ske måste hänsyn tas till att kvarstående framtida bergskärning blir högre och att bergförstärkning sannolikt krävs efter att skrotning utförts. Nivåsättningen styr vilken höjd som den kvarstående slänten får. Avståndet mellan husliv och bergslänt bör inte understiga 5 m vid högre skärningar (>3m).

Markradon

Största delen av planområdet ligger inom normalriskområde för radon, en mindre del ligger inom lågriskområde. En radonkartering samt mätning med gammastrålningsmätare har gjorts.

De erhållna mätvärdena från gammastrålningsmätningarna ligger inom gränsen för normalradonmark 0,05 – 0,09 $\mu\text{Sv/h}$. Berggrunden bör därför klassas som normalradonmark. Med hänsyn till att jorddjupen generellt är små bör stålningen från berget vara den viktigaste källan till radon. Enligt gällande anvisningar från Boverket skall byggnader på normalradonmark uppföras *radonskyddande*, vilket innebär att särskilda krav ställs på byggnadens täthet mot inläckande jordluft. Detta innebär att särskilda åtgärder i detta fall måste vidtas för att skydda byggnaden mot inträngning av markradon. Ett radonskyddande utförande kan vara golv och väggar som inte ger uppenbara otätheter mot mark.

Vid bygglov och bygganmälan ska det kontrolleras att kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna av en kantförstyvad betongplatta undviks. Byggnation ska ske så att sättningar undviks och att man tätar där rör går igenom husets betongplatta och källarytterväggar.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga fornlämningar finns registrerade hos Riksantikvarieämbetet. Utanför planområdet, i sydväst, finns en arkeologisk lämning som är undersökt och borttagen. Södra delen av detaljplaneområdet, omfattande fastigheterna Björred 1:155 och 1:156, ligger inom område som kan vara intressant ur kulturmiljösynpunkt. Det är en gammal – ej bedömd – byplats. (Enskifte 1827, mellan byns tre skattegårdar.) Norr om planområdet finns ett område markerat som ”övrig historisk plats”. Marken är ej kontrollerad och det kan vara olika typer av lämningar såsom torpstugor, källare, sillsalterier, sågar, avrättningsplatser och källor.

Marken som avses bebyggas är mindre än 1 ha och innehar inga registrerade fornlämningar. Vid eventuellt påträffande av fornlämning vid framtida grävarbete ska länsstyrelsen meddelas. Önskas fornlämningen rubbas, förändras eller borttagas ska tillstånd medges av länsstyrelsen, där fornlämningen bedöms medföra sådana hinder eller olägenheter som ej står i rimligt förhållande till dess betydelse, Lag (1942:350) om fornminnen, 6 §.

Någon kulturmiljöundersökning av marken bedöms inte erfordras i planarbetet.

I södra delen av planområdet finns en stenmur som ligger mellan skogsmark och ett öppnare grönområde. Området är sedan tidigare planlagt för bostäder samt gång- och cykelväg, men detta har inte genomförts vilket medfört att det håller på att växa igen.

Befintlig bebyggelse

Detaljplanområdet är idag obebyggt förutom på fastigheten i södra delen där det finns en 2-plans friliggande villa, som numera används som hunddagis.

Området i övrigt är framförallt bebyggt med villor och fritidshus. Direkt väster om planområdet ligger relativt nybyggda flerbostadshus i 2 våningar. Nordost om det planerade BmSS-boendet ligger en gård med huvudbyggnad, ladugård och uthus.

Service

En bensinstation med butik finns i närheten av området. Två kilometer nordost om planområdet ligger Olofstorps centrum, här finns livsmedelsbutik, skola, bibliotek m.m.

Störningar

Gråbovägen ligger ca 160 meter norr om planområdets norra gräns. Vägen bedöms inte medföra några bullerstörningar för området.

Avståndet mellan väg och planområde överstiger 150 m och riskbilden kräver därför inget särskilt beaktande enligt Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd.

Önskemålet om att hålla häst för fritidsändamål har på senare tid ökat likaså finns ett stort intresse för hästnära boende. En tätortsutveckling innebär ofta att den urbana staden möter det agrara landskapet. Små, avstyckade gårdar nyttjas för hästhållning samtidigt som stadsdelen kompletteras med fler bostäder.

Norr om föreslagen tomt för BmSS och sydost om föreslagna bostadstomter finns en gård med hästar. Hästarna går i en hage på marken där bostadstomterna är planerade. På gården finns färre än tre hästar och tillstånd för hästhållning behövs inte. Beteshagen kommer inte att vara kvar i nuvarande läge, eftersom området planeras för bostäder.

Däremot kan hästarna komma att vistas på gårdsfastigheten eller andra närliggande grönytor. I dagsläget finns inga arrendeavtal eller nyttjanderätter för beteshagar i området. Vid hästhållning i närheten av bostäder ska hänsyn tas till olägenheter så som lukt, flugbildning, damning m.m. Hästar medför även en befarad hälsorisk, spridning av allergener. På senare år har hanteringen av planering av bostäder i närheten av hästar ändrats från att utgå från standardiserade värden till att utgå från de faktiska värdena på platsen. Hur mycket hästallergener som finns i luften och hur långt de sprids beror till stor del på antalet hästar, årstiden, vindriktningen, höjdläget för spridningskällan jämfört med mätpunkten samt vegetationen i närområdet.

Det planerade bostadshuset ligger nordväst om gården och BmSS ligger sydväst om gården. Gården är belägen något lägre än tomten för planerat BmSS och i jämnhöjd med villatomterna. Någon avgränsande vegetation mellan gården och de båda planerade områdena finns inte men stallbyggnad finns på norra delen av fastigheten.

Nedanstående tabell visar vindriktning i centrala Göteborg år 2002.

Månad	Vindriktningar, %									Vindhastighet, m/sek		
	N	NO	O	SO	S	SV	V	NV	Vindstill	Medelvärde	Maxvärde Dygn/ Timme	
Jan	2,8	3,7	2,6	8,5	24,9	33,2	15,5	4,9	3,9	4,7	8,3	13,3
Feb	4,0	3,3	3,3	5,4	17,4	33,0	21,0	10,2	2,5	5,7	10,0	13,3
Mars	8,9	6,8	6,5	8,7	12,0	27,8	16,7	9,9	2,7	4,6	8,8	11,5
April	11,2	24,2	7,6	12,6	12,2	13,5	9,8	3,9	5,5	3,4	6,3	14,0
Maj	7,5	20,9	11,5	15,5	12,9	16,8	8,4	4,2	2,7	4,0	7,0	9,4
Juni	2,9	9,2	10,3	8,5	11,2	26,8	25,1	3,4	2,6	4,5	8,0	14,3
Juli	4,0	7,3	5,3	8,8	14,8	21,0	19,0	8,5	11,3	3,6	6,2	9,4
Aug	6,0	25,2	20,6	13,0	4,8	12,9	9,5	3,6	4,3	3,0	7,5	11,1
Sept	13,6	21,7	6,5	6,9	10,3	16,3	12,6	4,7	7,5	3,4	5,9	7,8
Okt	12,6	39,4	10,2	7,9	5,7	9,5	6,9	3,0	4,8	4,2	7,3	9,5
Nov	13,3	38,5	14,7	10,8	8,7	4,1	2,2	4,7	3,1	3,4	6,5	7,6
Dec	8,3	37,2	31,1	5,6	1,4	5,6	2,2	2,2	6,3	3,2	5,1	6,9
Hela året	7,9	19,8	10,9	9,3	11,4	18,4	12,4	5,3	4,7	4,0	10,0	14,3

Tabellen visar på typiska vindförhållanden för västkusten med en förhärskande vindriktning från nordost. Med utgångspunkt i att ovanstående förhållande även gäller i detta område, bör vindriktningen under ca 10 % av tiden per år vara från gården mot de planerade bostäderna (från sydost) och ca 20 % av tiden mot BmSS (från nordost).

Spridning av allergener minskar betydligt under de kallare månaderna vilket kan förklaras genom att det regnar mer då, att marken är frusen och att hästarna oftare har täcke när det blir kyligt i luften.

Mindre hästgårdar, så som i området, ska ha en lämplig förvaring av gödsel för att minska avrinning av näringsämnen till omgivande mark. Det är framförallt under vissa delar av året som det inte är tillåtet eller olämpligt att sprida gödsel. Gödsel kan lagras på gödselplatta, container eller liknande.

Det finns ett flertal olika rekommenderade skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder samtidigt som de rättsfall som hittills avgjorts inte visar någon enhetlig bild av

hur likartade fall bör bedömas. Därför har lokala tillämpningar utvecklats. Ett exempel är en rapport från Länsstyrelsen i Skåne län som föreslår att skyddsavstånd mellan hästgårdar och gödselhantering, vid mindre djurenheter, ska vara minst 100 meter men att det får avgöras i varje specifikt fall beroende på de lokala förutsättningarna.

Färre än tre hästar innebär lite gödsel och gödselplattan luktar inte, förutom vid tömning, men kan innebära flugor. Vanligtvis innebär inte mindre djurenheter något problem. I de fall klagomål har inkommit i Göteborg har det varit om hästarna utfodras på plats och är ute under hela dygnet, vilket inte är fallet på platsen. För att undvika påverkan i största möjliga mån ska gödselplatta för hästhållningen anvisats plats gärna avgränsad av t.ex. stallbyggnaden.

Närheten till gården med hästar bedöms inte vara sådan att de boende kan komma att få betydande olägenheter av hästhållningen.

När det gäller hunddagis så kan djurhållningen skapa olägenheter för närboende som t.ex. ljudstörningar, lukt och risk för spridning av allergener. Från och med 2013 behövs inte tillstånd från miljöförvaltningen för att ha djur inom detaljplanerat område. Kommunfullmäktige har beslutat ta bort tillståndskravet (för nötkreatur, häst, get, får, svin, pälsdjur, fjäderfä eller orm) från de lokala föreskrifterna för miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Motiveringen är att det sällan uppstår några problem kring djurhållning och att tillståndskravet innebär en obefogad begränsning av människors frihet. Däremot krävs tillstånd att bedriva yrkesmässig verksamhet, som hunddagis, enligt 16 § Djurskyddslagen(1988:534) är. Verksamheten har tillstånd av Länsstyrelsen sedan 2012-01-30.

Vid bedömning av relevant respektavstånd mellan bostad och hunddagis har följande sammanvägts; karaktären på området, topografin, förhärskande vindriktning, djurslag, antal djur, lokalisering av rastgård, förekomst och grad av näringsverksamhet och befintliga upplevelser av olägenheter av närboende m.fl.

Pälsdjursallergener skiljer sig beroende djurslag, t.ex. är de starkare för katter och hästar än hundar. Hundar innebär istället risk för ljudstörningar. Hunddagiset ligger i ett småhusområde med två bostadstomter i direkt anslutning. Hundarna vistas både inom- och utomhus, på en hundgård. Varje förmiddag tas längre promenader med hundarna i skogen och verksamheten har anpassats i största möjliga mån till sin omgivning. Länsstyrelsen gjorde tillsyn senast 2012 utan anmärkning och inga klagomål har framförts på verksamheten till kommunen.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ett område som inte tidigare varit detaljplanlagt nu provas för bostadsändamål, att ett område som tidigare varit planlagt för enbostadshus nu provas för bostäder med särskild service (s.k. BmSS) samt att en befintlig dagverksamhet med hunddagis fastställs i detaljplan.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Det som prövas är byggrätt för högst fem villatomter. Avsikten är att överlåta tomterna till privatpersoner. Alternativt finns möjlighet för en mer sammanhållen utformning av bebyggelsen, t.ex. parhus eller lägenheter. Samtidigt prövas lämpligheten att uppföra ett BmSS-boende.



För den norra delen av planområdet är exploateringsgraden densamma oavsett hustyp, vilket innebär att 25 % av bostadsfastigheterna får bebyggas. Minsta tomtstorlek för friliggande småhus är 800 m². För omkringliggande småhus i stadsdelen ligger tillåten exploateringsgrad på 25 % och minsta tomtstorlek på 900 m².

Bebyggelsen tillåts uppföras i två plan med fasader av trä.

Det är möjligt att bygga 5 villor och boende med särskild service



I planen regleras en maximal exploateringsgrad men den är flexibel gällande hustyp. Följande byggnadsvarianter är t.ex. möjliga i området.

Service

Ingen ny service tillkommer i form av butiker, skola etc. Däremot tillkommer bostäder med särskild service. Hunddagiset finns sedan tidigare.

Friytor

Större naturområden omger bebyggelsen i stadsdelen. Enligt sociotopskartan för Lärjedalen har bostadsområdet mycket god friydetillgång.

Lek och rekreation

Det öppna grönområdet som bl.a. fungerar som hage och lekyta/bollplan kommer att försvinna om området bebyggs med bostäder. Dessa ytor kommer inte att ersättas inom planområdet. Tillgång till öppna grönområden finns strax nordost om planområdet. Om platsen bebyggs med parhus eller sammanhängande lägenheter finns möjlighet att anlägga en gemensam yta för lek och samvaro inom kvartersmarken.

Närmsta lekplats med redskap, gungor och rutschkanor m.m. ligger vid Saras väg, 1 km norr om planområdet. Lekplatsen ligger omgiven av ängsmark och i närheten finns även idrottsplaner. Vid Björsaredsskolan, drygt 800 m söder om planområdet, finns även lekmöjligheter och bollplan.

Naturmiljö

De gröna ytorna minskar till följd av exploateringen. En grönkil kommer att finnas kvar då ravinområdet lämnas orört och även den gröna ytan öster om Östra Björredsvägen. Kilen fortsätter i ett stort naturområde som sträcker sig ända till sjön Aspen.

Trafik

Biltrafik

Bostadstomterna nås med bil från Östra Björredsvägen och den dagliga verksamheten med hunddagis från Björredsvägen. Tillfart till BmSS-boendet kommer att ske från Östra Björredsvägen men det finns även en möjlig in- och utfart från Björredsvägen, för att sophantering ska kunna ske på ett smidigt sätt.

Utfartsbud anges på plankartan mot Östra Björredsvägens kurva.

De nya bostäderna bedöms generera sammanlagt ca 42 fordonsrörelser/dag, huvudsakligen på Östra Björredsvägen. Några av dessa transporter kommer att ske på Björredsvägen istället, som utfart från BmSS-boendet.

Skogsgläntans hunddagis bedrivs vardagar kl. 7-17 och nås från Björredsvägen. Biltrafiken till och från hunddagiset består av personal, brukare och hundägare. Sammanlagt genererar verksamheten ca 16 bilresor tur och retur mellan kl. 7-9 och kl. 15-17. Mattransporter sker ca 1 gång per månad. Tre bostadsfastigheter berörs av trafiken. Björredsvägen har en relativt låg standard men har bedömts klara trafiken som verksamheterna genererar.

Parkering/cykelparkering

All parkering sker på kvartersmark. Yta finns för parkering på respektive tomt för bostäderna i norra delen av planområdet. Gemensam parkering anordnas för personal, boende och besökare till BmSS likaså för hunddagiset.

Kollektivtrafik

Bussarna stannar vid hållplats Björsared som ligger ca 500 meter från planområdet.

Blå express trafikerar hållplatsen med en turtäthet på ca 10 minuter. Linjen går mellan Kullavik/Särö – Göteborg – Gråbo/Stenared och det tar ca 30 minuter till Göteborg centrum.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Lägsta höjd på färdigt golv ska vara 0,3 m över marknivån i förbindelsepunkten för att få avloppsanslutning med självfall och undvika risk för uppdämning i det allmänna dag- och spillvattensystemet. Planerad bebyggelse medger brandpostnät enligt VAV P83, områdestyp A1. De byggnader som inte kan uppfylla kretslopp och vattens krav på färdigt golv kan inte få självfallsanslutning till det allmänna avloppssystemet. Avledning får då göras genom tryckavlopp från varje enskild fastighet d.v.s. pumpning av spillvattnet får ske från utrymmen lägre än kravnivåer med pumpanordning som fastighetsägaren själv bekostar.

För området gäller lokalt omhändertagande av dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram och finns som bilaga. Idag fungerar dagvattenavrinningen bra med till största delen ytlig avledning eller infiltration. Vid nybyggnation ökar andelen hårdgjord yta och därmed ökar dagvattenflödet. Dagvattnet behöver fördröjas så att det vid dimensionerande regn inte orsakar översvämningar i området. Ett väl utformat dagvattensystem skapar goda förutsättningar för en långsiktigt god dagvattenavledning i området.

Dagvattenhanteringen för den nya bebyggelsen föreslås, liksom tidigare, utformas med avrinning till befintligt dike, via mindre öppna diken (krossdiken) intill nya tomter och asfaltytor. Den södra delen av planområdet har idag en ytligt avvattning. Framtida dagvattenhantering inom detta område föreslås utformas med avrinning till nya diken, som ansluts med trumma under Östra Björredsvägen, till bäcken i dalgången norr om planområdet. Förslag till utformning redovisas i dagvattenutredningen.

Befintligt dike läggs delvis om, så att det ligger mellan de nya bostadstomterna och Östra Björredsvägen. På grund av platsbrist föreslås en dagvattenledning under föreslagen gång- och cykelväg.

Föroreningshalterna bedöms vara låga och rening i diken enligt redovisat anses vara tillräckligt för att ta hand om och rena det dagvatten som genereras i området. 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.

EI och tele

Alla ledningar går i befintlig gata och nya fastigheter går att koppla på till dessa. Ny bebyggelse ansluts via lågspänningsnätet till transformatorstationen vid Björarsåsvägen

belägen ca 160 söder om planområdet. Beroende på val uppvärmningsform kan förstärkning från transformatorstationen förläggas via befintlig kanalisation.

Inom planområdet har Göteborg Energi Nät AB en ledning samt kanalisation som berör nordöstra delen av fastigheten Björred 1:156. På plankartan finns ett område för den allmänna underjordiska ledningen.

Avfall

Kommunal sophämtning, som redan i dag finns i området, kommer att finnas även för de nya fastigheterna. Sophämtningsfordon kräver stora vändytor och för att möjliggöra en säker trafikmiljö och smidig sophantering möjliggörs i planen in- och utfart från både Björredsvägen och Östra Björredsvägen till BmSS-tomten.

En återvinningsplats finns vid Gråbovägen på ett avstånd om ca 300 meter från de planerade bostäderna.

Grundläggning

Under förutsättning att framtida byggnader utgörs av en eller tvåvåningsbyggnader, som planen medger, bedöms inte någon grundförstärkning nödvändig förutsatt att konstruktionen kan fördela lasterna för de hus som placeras inom områden med lerjord. Beräkningsmässigt skulle mindre sättningar kunna uppstå, men viktigast är då att inte några differenssättningar uppstår. Hus bör således inte placeras med ena halvan på berg och andra delen på lera.

I den äldre undersökningen för befintliga byggnader väster om planområdet – med liknande förhållanden - bedömdes att dimensionerande grundtrycksvärde kunde uppgå till 25 kPa.

Inom högre belägen terräng (där BmSS föreslås) finns heller ingen betydande sättningsrisk, men där måste hänsyn tas till den lokalt varierande marknivån och uppstickande berg i dagen. Byggnader kan även här utföras utan grundförstärkning efter avschaktning av mulljorden. Om en del av huset placeras på avsprängt berg kan exempelvis urgrävning och återfyllning med sprängsten vara ett alternativ om lera skulle förekomma under den andra delen av huset.

Med tanke på dagvattenhanteringen ska nya byggnader grundläggas med god marginal till grundvattennivå. Placering av BmSS-boende bör utföras med avskärande dike mot bergrygg för att undvika att markvatten tränger in i husdräneringen. Med redovisade grundvattenförhållanden i området som utgångspunkt bör grundläggning av byggnad inom norra delen av området göras minst 0,5 m över befintlig gatunivå för Östra Björredsvägen för att undvika skador på grundplatta och möjliggöra avrinning från dränering utan att äventyra områdets grundvattennivå. Även byggnad inom södra delen av område ska grundläggas på betryggande nivå med avseende på grund-/markvattennivå och viss uppfyllnad kan komma att krävas.

I södra delen av planområdet finns bebyggelse sedan tidigare och det planeras ingen ny byggnation i dagsläget. Byggnader upp till två våningar bedöms kunna grundläggas direkt i befintliga jordlager. För byggnadslov/startbesked kan det komma att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämplig grundläggning av en eventuell framtida bebyggelse.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § 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 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2010-01-13. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Jordbruksmark

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Göteborg stad arbetar för att staden ska växa på ett för samhället skonsamt sätt. Trycket på bostäder och tomter för ny bebyggelse är ständigt stort varför mark för nyproduktion av bostäder är starkt efterfrågad. Området är utpekad i översiktsplanen som utredningsområde för framtida bebyggelseområde.

Den aktuella marken ligger avskild från annan jordbruksmark. Beteshagen på marken är anledningen till att marken är klassad som jordbruksmark enligt Jordbruksverket. Kommunen har gjort bedömningen att all jordbruksmark i Jordbruksverkets blockdatabas och som inte ingår i område för annan framtida markanvändning enligt Göteborgs översiktsplan ska ingå i tillägget för jordbruksområde till översiktsplanen. Detaljplanearbetet innebär att hästhagen behöver flyttas, varpå jordbruksmarken, så som den definierats, kommer att flyttas. Planen kommer därmed inte att medföra att det inom kommunen finns mindre jordbruksmark.

Naturmiljö

Marken där villatomterna planeras används idag delvis som beteshage för hästar. Marken är kommunalägd och något arrendeavtal eller tillstånd för hästhållning på marken finns inte. Övriga delar av området används som lektya. Det finns närliggande

ytor som är lämpliga att hålla öppna, vilka skulle kunna fungera som betshagar eller för lek.

Jordbruksmarkens värden

Marken som föreslås för villatomterna är jordbruksmark då den används som hästhage. Hagen kommer i och med förslaget behöva flyttas, mest troligt till ett närliggande område.

Produktionsvärden

På gården bedrivs ingen vinstdrivande hästverksamhet varför planen inte kan komma att påverka några produktionsvärden.

Sociala värden

Jordbruksmarken har i och med sin användning som hästhage och rekreationsyta ett socialt värde. Hästgården har ingen publik verksamhet, men bör ändå anses bidra till de sociala värdena på platsen. Hästar i närheten av bostadsområden är ofta attraktionspunkt för både barn och vuxna. Hästhagen kommer inte att kunna finnas kvar i nuvarande läge men om den t.ex. skulle flyttas något längre ifrån bebyggelsen, kan hästarna även fortsättningsvis vara tillgängliga för förbigående. Grönytan intill hästhagen används för lek och rekreation av de närboende. Det är en mötesplats för invånarna i området som kommer att gå förlorad, i sitt nuvarande läge, i och med byggnationen. Det finns andra närliggande allmänna grönytor som skulle kunna användas för rekreation. Platsen är välanvänd då det är en attraktiv plats att vistas på, med uppsikt från bostadshusen men också för att det saknas iordningsställda ytor för utevistelse i kvarteret söder om Östra Björredsvägen.

Natur och kulturvärden

I området rinner ett dike, vilket avvattnar området ner mot bäcken och ravinen. Det är ett vägdikeytmed Östra Björredsvägen som viker av och följer terrängen till en bäck i ravinen. Delar av diket går genom beteshagen och diken i jordbruksmark kan räknas som småvatten som är biotopskyddade enligt 7 kap 11 § MB. En del av diket kommer att ledas om så att det följer Östra Björredsvägen tills att det ansluter till bäcken. En dagvattenutredning har tagits fram och belyser utformningen noggrannare.

Området ligger delvis inom område som ska bevaras som grönstråk enligt stråkstudien "Från Lärje till Bergum". Det aktuella området avgränsas i norr, väster och söder av befintlig bebyggelse. Grönkilen, som är något bredare i norr smalnar nu av kring ravinen för att sedan öppna upp mot det skogbeväxta grönområdet söder om bebyggelsen.

Området ligger i anslutning till mycket stora områden av vild natur och om betshagen skulle flyttas till en närliggande plats, innebär det att jordbruksmarkens ändamål bevaras. Planens påverkan på områdets natur- och kulturvärden bedöms inte vara påtagligt negativa.

Kretsloppsvärden

Jordbruksmarker har även värden för stadens kretslopp. Det aktuella området har ingen större betydelse för omhändertagande av gödsel och kompost. Planen kommer dock att indirekt medföra att krav ställs på gödselplatta för hästgården vilket bidrar till att mindre skadliga ämnen förs ut i grundvattnet.

Landskapsbild

Landskapsbilden utgörs av ett grönt bälte av vildvuxen natur med två bostadsområden på vardera sidan. Bebyggelsen som föreslås kompletterar det ena bostadsgruppen

samtidigt som grönkilen mellan bostadsområdena bevaras. Den nya bebyggelsen innebär ett intrång i grönområdet som idag används för beteshage och lek med den övergripande karaktären av bebyggelse omgiven av naturen kommer att bestå. Grönskan i ravinen som mynnar ut i ett stort grönområde sydväst om området bevaras.

Kulturmiljö

Detaljplanen påverkar byplatsen i södra delen av planområdet. Området är i gällande detaljplan planlagt för bostadshus. Stenmuren på fastigheterna Björred 1:155 och 1:156 påverkas av den nya bebyggelsen. I vilken utsträckning det blir beror på hur tomten planeras.

Påverkan på luft

Viss påverkan kommer att ske i och med trafiken till de nya bostäderna. Gråbovägen trafikeras av bra kollektivtrafik, vilket kan minska de boendes bilberoende.

Påverkan på vatten

Dagvattnet från området avleds via diken till Lärjeån som är Natura 2000-område. De nya byggnaderna med tillhörande parkeringsplatser kommer att innebära att större yta än tidigare hårdgörs. För att inte belasta befintliga vattendrag mer än idag skapas möjligheter för infiltration och/eller fördröjning inom området. Det innebär även fördelar med avseende på dagvattnets rening och förutsättningar för att bibehålla grundvattennivån inom området. Föroreningshalterna bedöms vara låga och rening i diken enligt redovisat anses vara tillräckligt för att ta hand om och rena det dagvatten som genereras i området.

Störningar

De nya bostäderna bedöms inte medföra några ytterligare störningar i området såsom skuggning och buller. Bostäderna medför en ökning på ca 40 fordonsrörelser/dag. För den dagliga verksamheten med hunddagis föreslås inga förändringar, vilket innebär att befintliga förhållanden kvarstår.

I samband med planen kommer den befintliga hästhagen inte att kunna finnas kvar i nuvarande läge. För de boende i närområdet medför det en mindre påverkan av lukt, flugbildning, damning m.m. Påverkan av allergener från hästhagarna är inte påtalat från de närboende, men mängden allergener i luften kommer att minska eftersom hagen inte blir kvar i nuvarande läge.

Risker

Planområdet ligger nära Gråbovägen som är sekundär transportled för farligt gods. Avståndet mellan väg och planområde överstiger dock 150 m och riskbilden kräver därför inget särskilt beaktande enligt Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd.

Sociala konsekvenser

Människor i behov av bostad med särskild service får i och med BmSS möjligheten till ett eget boende. I Göteborg råder bostadsbrist och planförslaget innebär att några tomter tillkommer till den kommunala tomtkön.

Hästar i närheten av bostadsområden är ofta attraktionspunkt för både barn och vuxna. Att hästhagen flyttas på grund av planen bedöms inte försämra hästgårdens påverkan på de sociala aspekterna då det finns närliggande grönområden som kan användas som beteshagar.

I stadsdelen är det god tillgång till grönytor, men lek i nuvarande läge dvs. i direkt anslutning till omkringliggande bostäder, försvinner.

Ett tillskott av människor på platsen kommer att öka trafiken i och till området, om än marginellt. Bebyggelse på två sidor om en väg medför ofta att hastigheten sänks. Olycksrisken i trafiken bedöms inte öka med planförslaget. Ny bebyggelse kommer att medföra att Björredsvägen blir mer upplyst. Invid upplysta gång- och cykelvägar upplever fotgängare och cyklister en större trygghet.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inget BmSS (bostäder med särskild service) tillkommer i området. Detta försvårar för kommunen att uppfylla kravet på att tillhandahålla denna typ av serviceboende. Tre byggrätter för småhus ligger kvar enligt gällande plan. De har dock inte varit attraktiva för försäljning tidigare. Några ytterligare tomter till försäljning tillkommer inte. Den öppna grönytan som används för bl.a. lek blir kvar.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Gunnel Jonsson

Planchef



Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare



Anna Uhrbom

WSP Analys & strategi



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Antagen av KE/BN den 25/11 2014
§ 453 1 Ac
Laga kraft den 7/9 2015 123

Planhandling

Antagande
Datum: 2014-06-10
Reviderad: 2014-11-25
FN Diarienummer: 6710/10

Exploateringsavdelningen

Nina Larsson
Telefon: 031-368 11 98
E-post: nina.larsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Östra Björredsvägen inom stadsdelen Olofstorp i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, boende med särskild service samt en flexiblere användning av fastigheten Björred 1:117 med hunddagis, kontor alternativt bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse vid Östra Björredsvägen i Olofstorp.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2013
Utställning	3 kv. 2014
Antagande	4 kv. 2014
Laga kraft	1 kv. 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar cirka 13 700 m² och ägs till största del av Göteborgs kommun. Cirka 200 kvadratmeter ägs av en privat fastighetsägare.

Planförslaget innehåller bostäder där målsättningen är att tillskapa fem villatomter. Alternativt finns möjlighet för en mer sammanhållen utformning av bebyggelsen, till exempel parhus eller lägenheter. Avsikten är att planområdet härutöver även ska inrymma en gruppbostad med sex till åtta lägenheter för boende med särskild service (BmSS). För dessa bostäder ska kommunen genom lokalförvaltningen vara exploatör. I den sydvästra delen av planområdet, del av fastigheten Björred 1:117, finns idag en daglig verksamhet i form av ett hunddagis. Planen möjliggör den befintliga verksamheten och medger en mer flexibel användning av fastigheten.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Inom planområdet är samtliga fastigheter kommunägda. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ska respektive fastighetsägare utföra och bekosta all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll.

Lokalnämnden är byggherre för den nya gruppbostad som planeras uppföras inom planområdet. Gruppboستaden kommer efter färdigställandet att förvaltas av lokalförvaltningen.

Vägdike inom planerad kvartersmark för småhusbebyggelse ska ledas om och eventuellt även kulverteras inför byggnationen.

Anläggningar utanför planområdet

Längs Björredsvägen på sträckan mellan väg 190 och Östra Björredsvägen, utanför planområdet, avser kommunen att anlägga gatubelysning. Belysningen föreslås överlämnas till Björred ga:9 och Björreds östra samfällighetsförening vilka förvaltar Björredsvägen idag.

Utöver detta pågår en dialog mellan kommunen och Björreds östra samfällighetsförening om att kommunen avser att bidra till en standardhöjning av

antingen Björredsvägen genom anläggandet av en mötesplats eller genom delfinansiering av en asfaltering av Östra Björredsvägen, utanför planområdet.

Avtal

En kommunintern markupplåtelse avseende marken för den nya gruppboenden avses upprättas mellan fastighetskontoret och lokalförvaltningen.

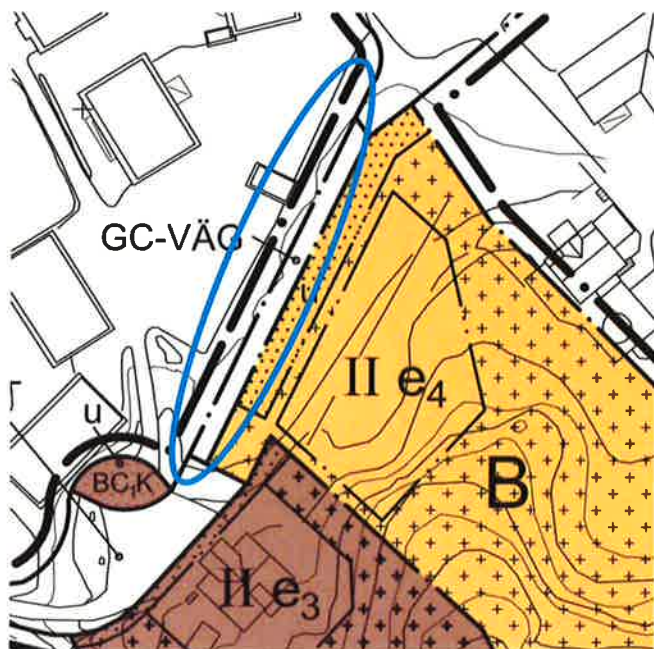
Inom sydvästra delen av planområdet, del av fastigheten Björred 1:155 och del av fastigheten Björred 1:117, finns hyresavtal för daglig verksamhet. Avtalet kommer att omförhandlas med anledning av fastighetsbildning för gruppboenden.

En överenskommelse mellan kommunen och Björreds östra samfällighetsförening avses tecknas för att ligga till grund för lantmäteriförrättning för omprövning av Björred ga:9.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Enligt planförslaget redovisas allmän plats som LOKALGATA och GC-VÄG (gång- och cykelväg). Lokalgatan avser redan utbyggda Östra Björredsvägen, redan utbyggda Björredsvägen utanför befintlig verksamhet samt den nya korsningen Östra Björredsvägen – infart till gruppboende. Gång- och cykelvägen föreslås anläggas mellan Björredsvägen och Östra Björredsvägen.



GC-väg mellan Björredsvägen och Östra Björredsvägen.

Då detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap för allmän plats så är fastighetsägarna inom planområdet ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Kommunen har för avsikt att utföra ovanstående anläggningar på allmän plats vilka sedan föreslås inträda i Björred ga:9. Östra Björredsvägen är redan idag del av Björred ga:9 som förvaltas av Björreds östra samfällighetsförening.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning kan separata fastigheter bildas för de ändamål på kvartersmark som anges i plankartan.

Befintliga fastigheter Björred 1:155 och Björred 1:156, ägda av kommunen, avses ombildas för att bilda ny fastighet för den tänkta gruppbestaden. Del av fastigheterna kan komma att överföras till annan fastighet ägd av kommunen. I den sydöstra delen av planområdet kan mark även komma att överföras till närliggande, privatägda Björred 1:114.

Belysning för gång- och cykelväg kommer att anläggas på kvartersmark på den blivande fastigheten för gruppbestaden. Rättighet för belysningsstolpar tillskapas i samband med övrig fastighetsbildning.

För anläggandet av gång- och cykelvägen krävs att en stödslänt anläggs på fastigheten Björred 1:141, upplåten med tomträtt till Björsareds fastighets AB. För att säkra slänten tillskapas en rättighet för denna i samband med övrig fastighetsbildning.

Erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

I en gemensamhetsanläggning är berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening. Inom planområdet finns Björred ga:9 som förvaltas av Björred östra samfällighetsförening.

Omprövning av Björred ga:9 föreslås ske i en lantmäteriförrättning varigenom tillkommande fastigheter inträder i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen utökas även med ny gång- och cykelväg mellan Björredsvägen och Östra Björredsvägen förbi planerad byggnation.

Gemensamhetsanläggning Björred ga:20 med ändamål väg och spillvattenledningar ska upphävas i och med ombildningen av fastigheterna Björred 1:155 och 1:156.

Anläggningarna är ej utförda och nyttjas inte, behovet av gemensamhetsanläggningen försvinner när ombildningen sker.

Servitut

Inom planområdet finns befintliga servitut. Dessa ska om de påverkas av exploateringen omprövas alternativt upphävas om de kan anses som onyttiga.

Fastigheten Björred 1:156 belastas av servitut för vattenledning till förmån av Björred 1:155. Detta servitut ska upphävas när ombildning av fastigheterna sker.

Ledningsrätt

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

Inom planområdet finns idag ledningsrätt för vatten och avlopp samt ledningsrätt för starkström. Erforderliga u-områden tillskapas på kvartersmark.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning till följd av föreslagen detaljplan.

Berörda ledningsägare ansöker om och bekostar eventuella erforderliga lantmäteri-förrättningar avseende ledningsrätt.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till den nya bebyggelsen sker från Gråbovägen via Björredsvägen och vidare in på Östra Björredsvägen.

Gator, gång- och cykelväg

Genomförandet av planen innebär att en gång- och cykelväg kommer att anläggas mellan Björredsvägen och Östra Björredsvägen. Den östra delen mot Östra Björredsvägen kommer att anläggas som infart till fastigheten för gruppbestad. Korsningen mellan den nya infarten och Östra Björredsvägen kommer att byggas om.

Parkering

Erforderlig parkering anordnas inom kvartersmark på den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns cirka 500 meter från planområdet vid Gråbovägen. Detaljplanen medför ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

Vatten, avlopp och dagvatten

För att möjliggöra va-anslutning för den i planområdet föreslagna gruppbestaden krävs en utbyggnad av allmänna dricks- och spillvattenledningar. Allmän va-lednings-utbyggnad för dricks- och spillvatten inom planområdet bedöms till cirka 40 meter. Beroende på antalet förbindelsepunkter för småhustomterna kan en utbyggnad av allmänna dricks- och spillvattenledningar krävas även öster ut på Östra Björredsvägen. Allmän dagvattenledning finns inte utbyggd i området.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Östra Björredsvägen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 107 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Östra Björredsvägen.

De byggnader som inte kan uppfylla kretslopp och vattens krav på färdigt golv kan inte få självfallsanslutning till det allmänna avloppssystemet. Avledningen får då ske genom tryckavlopp från varje enskild fastighet det vill säga pumpning av spillvattnet får ske

från utrymmen lägre än kravnivåer med pumpanordning som fastighetsägaren själv bekostar.

Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, gäller för planerat detaljplanområde. En dagvattenutredning har utförts i januari 2014 av Ramböll Sverige AB. I utredningen föreslås dagvattenhanteringen för bostadsområdet utformas med avrinning till befintligt dike i öster via mindre öppna diken, svackdiken eller krossdiken intill nya tomter och asfaltytor. I den södra delen av planområdet föreslås dagvattenhantering med avrinning till nya diken som ansluts med trumma under Östra Björredsvägen till befintlig dalgång och bäck i öster. För mer detaljerad information se bilagd dagvattenutredning.

Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas som anger att kretslopp och vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

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

Övriga ledningar

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

EI och tele

EI- och teleledningar finns utbyggt i området och bedöms räcka även till föreslagen nybyggnation.

Avfallshantering

Utrymme för omhändertagande och sortering av avfall inryms inom varje enskild fastighet.

Geoteknik

En geoteknisk utredning utfördes hösten 2011 av WSP Samhällsbyggnad avseende den östra och södra delen av planområdet. Det sydvästra planområdet är ej inkluderat i utredningen. Utredningen visar att stabiliteten för området är acceptabel och att någon risk för ras inom detaljplaneområdet inte föreligger. Förekommande jordlager kan betraktas som erosionskänsliga men någon risk för framtida påverkan på stabiliteten föreligger ej till följd av ytligt beläget berg. Några åtgärder för att minska erosionen bedöms ej krävas. Under förutsättning att marken bebyggs med en- eller tvåvåningsbyggnader erfordras inte grundförstärkning enligt den geotekniska utredningen.

För den sydvästra delen av planområdet har ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande tagits fram 2014. Enligt utlåtandet föreligger under befintliga förhållanden inga stabilitetsproblem varken för jord- eller bergslänterna inom området. Befintliga jordlager klarar viss belastning utan att sättningar bildas.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon och byggnader ska uppföras radonskyddande. För utförligare beskrivning hänvisas till planbeskrivningen.

Arkeologi

Sydväst om planområdet fanns tidigare en arkeologisk lämning som nu är undersökt och borttagen. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. För vidare information hänvisas till planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får en årlig intäkt i form av kommunintern markupplåtelse samt inkomster vid försäljning av småhustomterna.

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för projektering och iordningställande av ny gång- och cykelväg och lokalgata, omdragning av vägdike samt förrättningskostnader.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får inga utgifter.

Nämnden för Kretslopp och vatten inkomster och utgifter

Nämnden för kretslopp och vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av nya kommunala va-anläggningar.

Nämnden för kretslopp och vatten får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av kommunala va-ledningar.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av gruppbostad.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för gruppbostad. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare

Björred ga:9 som förvaltas av Björreds östra samfällighetsförening får ökade drift och underhållskostnader för ny gång- och cykelväg och lokalgata vilka iordningsställs av kommunen och överlämnas till Björred ga:9.

Planekonomi

Fastighetsnämndens inkomst från försäljning av kvartersmark beräknas täcka utgifterna för genomförandet av planen.


Annika Wingfors
Distriktschef


Nina Larsson
Handläggare