



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 29/10 2013
 § 379 / Ae
 Laga kraft den 26/13 2014. /EW

Planhandling FII 5179

2013-10-29 Antagande

Diarienummer: 0867/08 (FII 5179)

Plankonsult: Ramböll

Job van Eldijk

Inger Bergström

Telefon: 031-368 19 48

E-post: inger.bergstrom@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kvarteren Eknödde och Sticksågen inom stadsdelarna Askim och Högsbo i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

En omvandling från industri till tjänste- och handelsverksamheter har under lång tid pågått i Sisjö industriområde. Syftet med aktuell detaljplan är att skapa en god miljö för handel, kontor och service, att förbättra framkomligheten för kollektivtrafik och att möjliggöra för fortsatt utveckling inom området. Inom planområdet finns följande exploateringsförslag:

- kv. Eknödde: utöka yta för handel och kontor.
- kv. Sticksågen: planläggning för handel (bl.a. byggmarknad), kontor och hotell.

För att kunna hantera den ökade trafikbelastningen som blir följden av exploateringsplanerna men även av annan pågående planering i närområdet planeras för en utbyggnad av Sisjömotet. Trafikverket och trafikkontoret i Göteborg samt gatukontoret i Mölndal är överens om motets utformning. Sisjömotet ligger utanför detaljplaneområdet och den visade utformningen är endast preliminär.

Inom planområdet föreslås en upprustning av Sisjövägen till huvudgata med trottoarer och cykelbanor på båda sidor, ombyggnad av flera korsningar, ny lokalgata i kv. Sticksågen för att sammanbinda Sisjövägen med Södra Långebergsgatan samt ny lokalgata i Knappegårdsvägens förlängning mot Datavägen.

Förutsättningar

Detaljplanen är upprättad i enlighet med PBL 1987.

Läge

Planområdet är beläget i Sisjön industriområde, ca 10 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 15 hektar och kvartersmarken är privatägd.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Göteborgs översiktsplan anger verksamheter som får vara störande. Inom Sisjöområdet finns dock för närvarande inga störande verksamheter. Fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen som är upprättad tillsammans med Mölndal har 11 oktober 2012 antagits av Kommunfullmäktige. I denna förutsätts verksamheter ej vara störande.

Detaljplan

Gällande detaljplan för kv. Eknöudde F Ilac 4306, lagakraftvunnen 1996, anger handel, industri och kontor. För kv. Sticksågen gäller detaljplan F Ilac 3322 lagakraftvunnen 1973 som anger industriändamål.

Samtliga planers genomförandetider har gått ut.

Program

Program för planområdet är Strukturplan för handel i Högsbo-Sisjön som har godkänts av byggnadsnämnden den 11 januari 2005. Strukturplanen avser att göra handelsområdet tillgänglig för alla trafikslag. Detta ska åstadkommas genom ett system med huvudgator som prioriterar gång-, cykel- och kollektivtrafik, samt försörjningsgator för industri och handel. Detta system med olika typer av gator möjliggör en god miljö för kollektivtrafik och gående utefter huvudgatorna utan att förstöra möjligheter till rationell försörjning av industrifastigheter och lager. Strukturplanen behandlar även dagvattenfrågorna och ställer krav på fördröjning av dagvatten på tomtmark. Strukturplanen har varit föremål för konsekvensbeskrivningar för miljö, trafik och dagvatten.

Strukturplanen med tillhörande konsekvensbeskrivningar bifogas antagandehandlingen.

Mark och vegetation

Hela området är ianspråktaget som industrimark och gatemark. Genom området rinner Stora Ån.

Geotekniska förhållanden

Marken består av lera eller silt, ofta med dålig hållfasthet.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på delar av kv. Sticksågen, Högsbo 37:2. Inför entreprenaden måste en anmälan om miljöfarligt arbete upprättas och delges Miljöförvaltningen i god tid innan arbetet påbörjas. Detta regleras genom en planbestämmelse.

Flera geotekniska undersökningar av Högsbo 37:2 har genomförts. Jordlagrens svaga/låga hållfasthets- och deformationsegenskaper medför att tillkommande belastningar ska minimeras samt att större nivåskillnader ska undvikas.

Hydrologisk och hydrogeologisk utredning har genomförts inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen.

Samtliga utredningar bifogas antagandehandlingarna.

Inkommande ledningar till byggnaderna ska utföras med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella marksättningar. Grundvattenytan för området har bedömts ligga 1,5 meter under markytan. Grundvattensänkningar inom området ska undvikas.

Dagvatten

Ett flertal dagvattenutredningar har genomförts för området. I samband med strukturplanen gjordes en dagvattenutredning för Högsbo-Sisjön. Denna utredning kompletterades senare med ett större avrinningsområde i samverkan med Mölndal i samband med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen. För det aktuella området har detaljerad dagvattenutredning för Stora Ån inom planområdet genomförts.

Utredningarna visar att Stora Ån är hårt belastad och det uppstår översvämningar utmed ån på kritiska platser i samband med höga flöden. Dagvattenutredningarna visar att det är Stora Åns förmåga att föra vattnet till havet som är avgörande. I första hand bör därför ån skötas i enlighet med vattendomen. I andra hand kan det bli nödvändigt att bredda åfåran. Det finns brister i reningen av det vatten som når Stora Ån och förs vidare till recipienten Välen och Askimsviken.

Markradon

Området är låg- till normalriskområde för radon.

Fornlämningar och kulturhistoria

Vid och under Sisjörondden finns fornlämning As241 registrerad. På fastigheten som gränsar till planområdet för kv. Eknöudde finns en byplats, gårdstomt, Knappegården registrerad. Båda dessa är utgrävda.

Befintlig bebyggelse

På kv. Eknöudde finns idag ett ca 10 000 kvm stort handelscentrum med apotek, vårdcentral, försäkringskassa, livsmedelshandel, konditori, bank, restaurang, frisör, m.fl. På kv. Sticksågen finns idag fyra industri- och kontorsbyggnader. Samtliga byggnader på kv Sticksågen avses rivas. Vid Södra Långebergsgatan finns en underjordisk pumpstation som bibehålls.

Trafik

Befintlig gatustruktur är gjord för att passa industriändamål, med få gator och infarter till ofta mycket stora fastigheter. Gatorna är inte utformade för gång-, cykel- och kollektivtrafik. I anslutning till tidigare planer för handel har vissa förbättringar gjorts

för gång- och cykeltrafik och busshållplatser har tillkommit. Sisjövägen saknar i dag trottoarer och cykelbanor och tillgängligheten inom området för gång- och cykeltrafikanter är i dag bristfällig.

Befintliga trafikmängder som passerar Sisjömotet utgör maxbelastning med tidvis överbelastning. Trängseln fortplantar sig utefter Sisjövägen såväl norr som söder om motet. Trafikutredningar som påvisar problemen och föreslår lösningar bifogas.

I planområdet stannar två busslinjer vilka båda går till Frölunda Torg. På Söderleden går expressbussar som idag inte stannar i Sisjömotet. En ny motorvägshållplats vid motet skulle skapa nya möjligheter till byten mellan expressbussar och lokalbussar vid motet.

Angöring för kunder till kv. Eknöudde sker från Sisjövägen, infart för varuleveranser från Datavägen. Utefter Sisjövägen finns en gång- och cykelväg. Utefter Knappegårdsvägen går en ridväg som går under Sisjövägen vid korsningen Knappegårdsvägen–Sisjövägen och som förbinder Askims Ridhus med naturområdet söder om Sisjö industriområde.

Angöring till kv. Sticksågen sker från Södra Långbergsgatan.

Riksintresse

Söderleden utgör riksintresse för kommunikation. Ombyggnaden av Sisjömotet avser bl.a. förbättra framkomligheten på leden.

EI, VA och fjärrvärme

Fastigheterna är anslutna till kommunens allmänna VA-nät och Göteborgs Energis Nätets elnät. Elleverantör är Göteborgs Energi och Fortum. Fjärrvärme finns tillgängligt till planerade utbyggnader. Lägsta höjd för planering mot översvämningar är +13.50.

Service

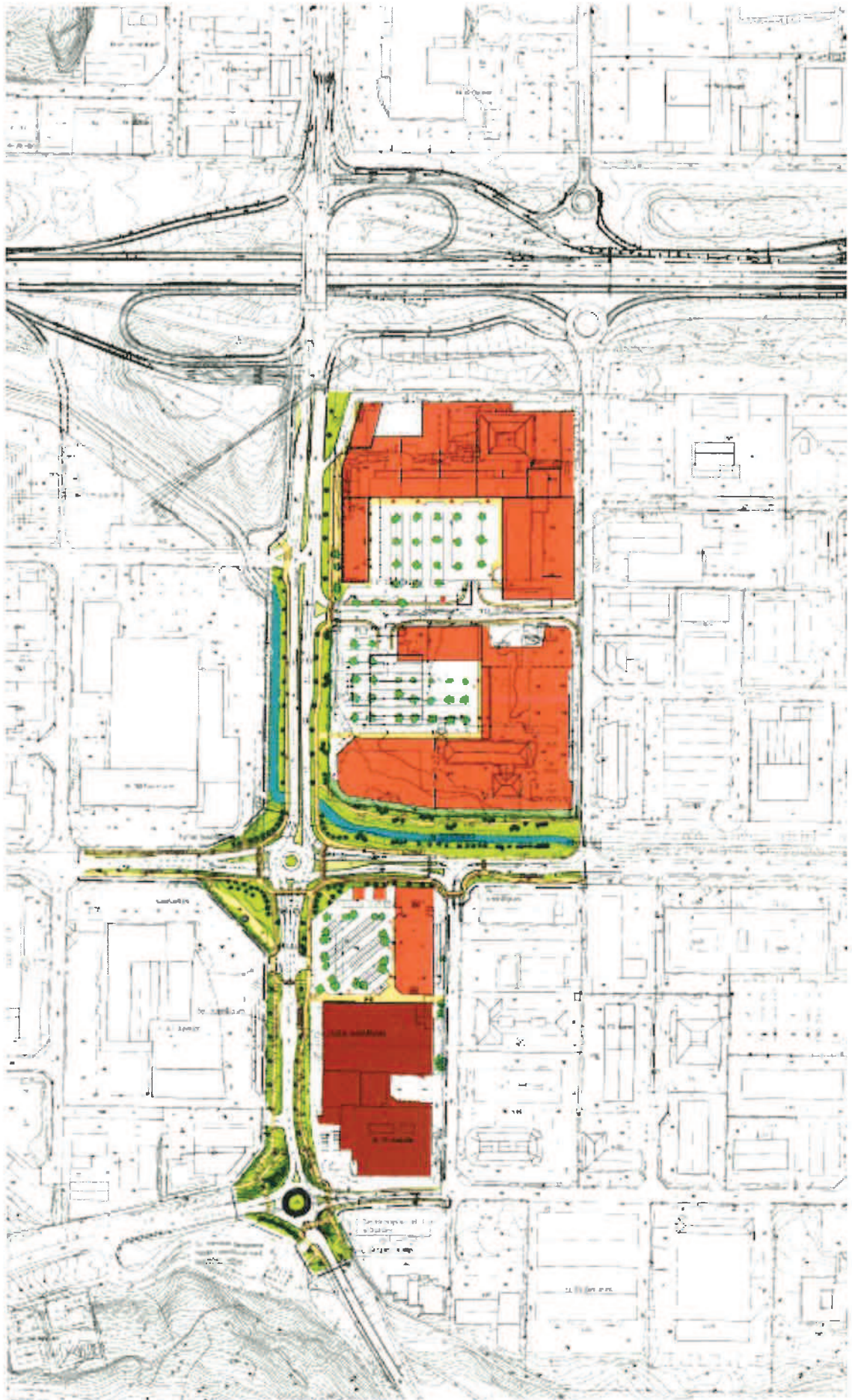
Inom området och i områdets närhet finns god tillgång till service i form av handel, vårdcentral, försäkringskassa samt en mångfald serviceföretag som specialaffärer, frisörer, restauranger och motionsanläggningar.

Risk

Söderleden är utpekad som primär led för farligt gods.

Störningar

Inom området finns i dag inga störande verksamheter. Söderleden medför störningar i form av buller och luftmiljö.

*Illustrationskarta*

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås centrumbebyggelse med kontor, hotell och handel.

Mot Sisjömotet föreslås bebyggelsen annonsera området med en högre byggnad, som är planerad som hotell. I så stor utsträckning som det är möjligt för angivna ändamål dras byggnaderna fram till gata så att parkeringsplatser delas upp i mindre områden.

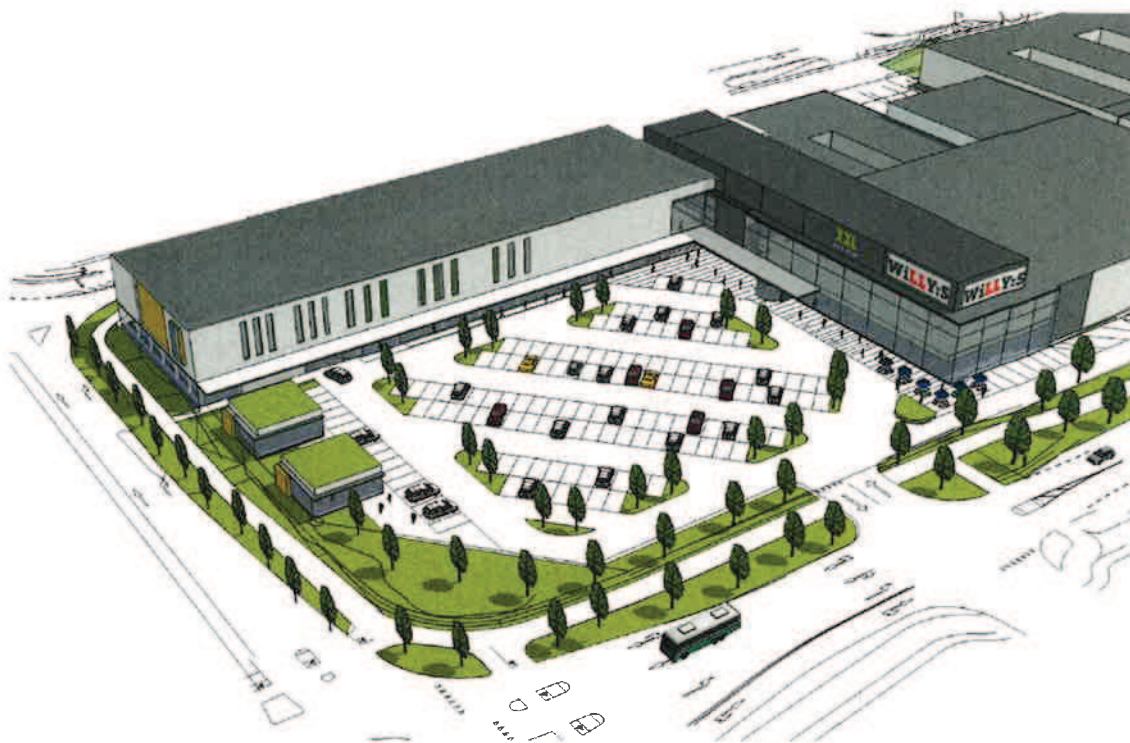
I kv. Sticksågen planeras i söder en byggmarknad på 20 700 kvm samt norr därom lokaler för sport, handel, kontor och hotell med sammanlagt 47 000 kvm.



Hotell, kontor och handel i norra delen av kv. Sticksågen sett från Sisjövägen



Byggmarknaden i södra delen av kv. Sticksågen



Sisjö Centrums norra del

I kv. Eknöudde finns Sisjö Centrum som utöver handel även innehåller restaurang, bank, apotek, försäkringskassa och vårdcentral. Byggrätten i kvarterets norra del föreslås utökas med 14 000 kvm inom gällande planändamål.

Vid torget i kvarterets norra del planeras en byggnad för bl.a. saluhall, diverse butiker och parkeringshus. Vid torgets norra sida, utefter Sisjövägen, föreslås några kiosker.

För att skapa möjlighet att området kompletteras med små livsmedelsbutiker (ost, fisk, bröd) tillåts livsmedelsbutiker med lokalyta på vardera upp till 300 kvm inom hela planområdet.

Trafik

Området håller på att omvandlas från ett externhandelsområde till ett mer stadsligt handels- och serviceområde. Detta innebär att man går från ett stort bilberoende mot ett område mer anpassat för gång- och cykeltrafikanter samt med bättre förutsättningar för kollektivtrafik. Området innehåller dock fortfarande en stor andel verksamheter som har bilburna kunder. För dessa kommer trafiken fortsatt att fungera i enlighet med strukturplanens uppdelning i huvudgator och försörjningsgator.

En överenskommelse om Sisjömotets slutliga utformning efter planerad utbyggnad finns mellan Trafikverket, Göteborgs trafikkontor och Mölndals gatukontor. Utformningen innebär en trimning av nuvarande Sisjömot samt en utbyggnad i kommungränsen i enlighet med förslag i den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen.

Utöver förbättrad framkomlighet på leden som är riksintresse för transporter, bl.a. för farligt gods, kommer ombyggnaden att öka framkomligheten för kollektivtrafiken över

Sisjömotet, vilket möjliggör en väsentligt förbättrad kollektivtrafikförsörjning av området.

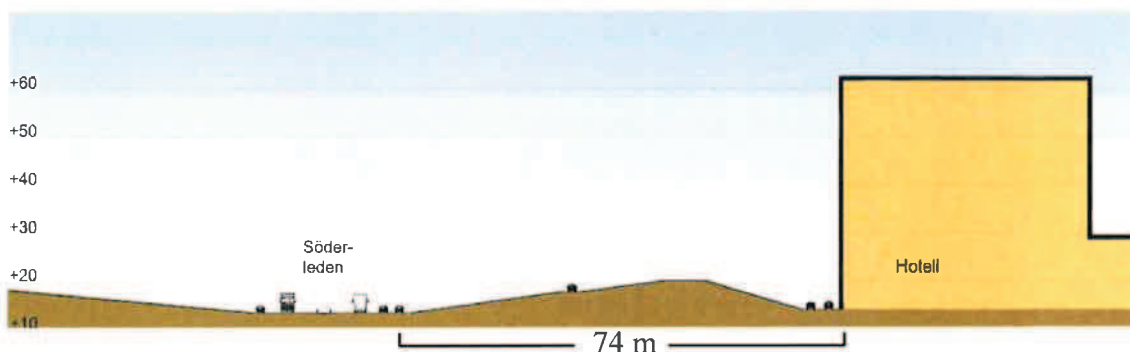
Sisjövägen och delar av Stora Ävågen omvandlas och förses med alléer och trottoarer med belysning på båda sidor. Samtliga lokalgator inom planområdet förses med trottoarer/cykelbanor. Trottoarer och cykelbanor utefter Stora Än kan även nyttjas för skötsel av ån. Nya lokalgator tillkommer mellan Sisjövägen och Södra Långebergsgatan samt i Knappegårdsvägens förlängning med anslutning till Datavägen. För ökad trafiksäkerhet byggs en cirkulationsplats i korsningen mellan Sisjövägen och Knappegårdsvägen.

Nya/upprustade kollektivtrafikhållplatser (buss) planeras i anslutning till Sisjörondellen.

En ny lokalgata tillkommer mellan Sisjövägen och Södra Långebergsgatan.

Farligt gods

Det föreslagna hotellet ligger inom zonen för vilken en riskutredning ska utföras vid etablering av boende. Påkörning av hotellbyggnaderna med bil som färdas på Söderleden och för farligt gods, hindras av befintlig vall, se sektion. Genomförd riskutredning visar att risknivåerna vid olyckor med gas och bränsle ligger under vedertagna acceptanskriterier. Inom kvarteret vid Söderleden ska friskluftsintag vändas bort från Söderleden.



Sektion Söderleden – kv. Sticksågen

Parkering

All parkering ska ske på kvartersmark. Erforderligt antal parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm ska vara möjligt att anordna inom den egna fastigheten. Invid huvudentréer ska finnas plats för cykelparkering enligt cykelparkeringsnormen samt för erforderligt antal handikapplatser.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av de första 10 mm dagvatten ska lösas på kvartersmark. Dagvatten från trafikytor och parkering ska renas innan det avleds till recipient.

För att förbättra stadsmiljön utefter Sisjövägen föreslås att bäcken som ansluter till Stora Än väster om Sisjörondellen, kulverteras.

Stora Än är lekområde för havsvandrande öring. Vid alla åtgärder i och runt ån ska god miljö för fisk och annat vattenliv säkerställas. Öringens vandringsförhållanden ska beaktas.

El, fjärrvärme

Göteborg Energi ska kontaktas vid trädplantering för undvikande av att befintliga eller planerade ledningar störs.

Brandvatten

Avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till brandpost bör inte vara större än 75 meter. Avstånd mellan brandposter bör vara högst 150 meter.

Allmän plats

Utöver gatumarken finns mycket litet kommunägd mark i Sisjöområdet. Det lilla som finns utformas därför noga så att den kan vara en tillgång i stadsmiljön både för de anställda i området och för besökare. Området runt Stora Ån, söder om kv. Sticksågen utformas som en mindre park med gångväg och parksoffor för arbetande och besökare i området. Byggnad som gränsar mot parken ska utformas så att den blir en lämplig vägg i parkrummet.

Gatumarken utformas med så mycket grönska som medges. Sisjövägen och Stora Åvägen förses med alléträd och parkeringen åtskiljs från trottoarer/cykelbanor med häckar eller annan grönska.



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 miljökvalitetsnormerna överskrids.

Detaljplanen är inte förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplanen är förenlig med den fördjupade översiktsplan för Fässbergsdalen som är färdig för antagande i Kommunfullmäktige i oktober 2013.

Tidigare konsekvensbeskrivningar

Konsekvensbeskrivningar som omfattar de planerade förändringarna är gjorda i programskedet år 2004 samt i den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen. Följande rapporter beskriver konsekvenserna:

- Miljökonsekvensbeskrivning, Underlag till Strukturplan Södra Högsbo och Sisjön, Sweco juni 2004 (bifogas)
- PM Trafikkonsekvenser, Inregia AB oktober 2004 (bifogas)
- PM Vatten för strukturplan Högsbo/Sisjön, Sweco april 2004 (bifogas)
- Trafikutredning Sisjövägen, Sweco november 2010 (bifogas)
- Miljökonsekvenser beskrivna i Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergsdalen

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planen innebär att kvartersmark från nedanstående fastigheter blir allmän plats:

- Högsbo 37:1, vid södra gränsen (3 286 kvm)
- Högsbo 37:2, norra gränsen (43 kvm)
- Högsbo 37:2, vid cirkulationsplatsen Stora Ävägen – Sisjönvägen (66 kvm)
- Kobbegården 153:2 gränsen vid Stora Ävägen (247 kvm)
- Kobbegården 6:139, vid korsningen Stora Ävägen – Datavägen (19 kvm)
- Kobbegården 17:11, vid södra gränsen (247 kvm)
- Kobbegården 6:138 vid norra gränsen (382 kvm)

Sammanfattning av detaljplanernas konsekvenser

- Utbyggnaden av handel och service ger förutsättningar för en gradvis omvandling av Sisjön till blandad stadsbebyggelse med kvarvarande inblandning av icke störande verksamheter, vilket på sikt minskar närtransporter och arbetsresor.
- Utbyggnaden ger en lokal ökning av trafikmängden men sett till hela regionen väntas utsläppen vara oförändrade eller minska på grund av sammantaget oförändrat eller minskat trafikarbete.
- En kapacitetsökning och förbättring av in- och utfartsmöjligheter ger bättre framkomlighet och tillgänglighet till och i området. Förbättrat trafikflöde med färre stopp ger mindre utsläpp.

- Stadsmiljö- samt gång- och cykeltrafikförbättringarna ger förutsättningar för en ökad tillgänglighet och bättre trygghet i området. Området blir småskaligare med fler mötesplatser och ökad grönska, vilket gynnar det lokala sociala livet. Detta gynnar förutom området i sig, även befintlig och planerad bostadsbebyggelse utefter Sisjövägen söder därom. Omdaningen av Sisjövägen ökar trivselen för de boende som kör, går eller cyklar den vägen hem. Trafikmiljön för barn kommer att väsentligt förbättras.
- Förutsättningar för kollektivtrafiken förbättras vilket underlättar för alla samhällsgrupper att nå och utnyttja området. Detta gynnar särskilt ungdomar, kvinnor och låginkomsttagare eftersom de är de minst bilburna. Sisjön är också en stor arbetsplats för dessa samhällsgrupper.
- Dagvattenhanteringen i området kommer att förbättras. Krav på omhändertagandet av dagvatten inom fastigheterna leder till att Stora Åns översvämningensrisk inte kommer att öka. Rening av dagvatten från trafikytor kommer att förbättras.

Kommunens bedömning

Ett genomförande av detaljplanen:

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

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att kv. Sticksågen har fortsatt industriändamål och att verksamheterna i kv. Eknöudde inte utvecklas. Kv. Sticksågen kommer inte att saneras från de miljöfarliga ämnen som finns där i dag och ny industri eller logistikverksamhet kan anläggas. Rening av dagvatten från trafikytor kommer inte att ske. Nollalternativet innebär också att trafikmiljön kvarstår med industriområdeskaraktär och att förbättringar i Sisjömotet riskeras, varvid den överbelastade trafiksituationen runt motet kvarstår. Kollektivtrafik har fortsatt dålig framkomlighet.

Genomförande

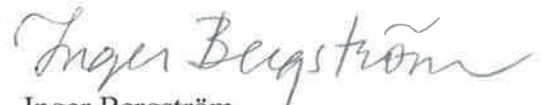
Grundprincipen för utbyggnader och förändringar i Högsbo-Sisjön är enligt Strukturplan för handel i Högsbo-Sisjön och enligt Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergsdalen, att de fastigheter som får ny eller förändrad markanvändning ska vara med och finansiera för exploateringen nödvändiga åtgärder på infrastrukturen.

Genomförandeavtal är upprättat mellan aktuell fastighetsägare och kommunen, genom dess fastighetsnämnd.

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planerna vunnit laga kraft.



Maria Lissvall
Tf planchef



Inger Bergström
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

479
Antagen av KF / BN den 29/10 2013
§ 379 1A
Laga kraft den 26/3 2014 /EW

Planhandling

Antagande
Datum: 2013-10-29
FN Diarienummer: 1558/10
Plannummer: (FIIa 5179)

Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll
Telefon: 031-368 10 78
E-post: fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för kvarteren Eknödde och Sticksågen inom stadsdelarna Askim och Högsbo i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4:e kv. 2011
Utställning	3:e kv. 2012
Antagande	4:e kv. 2013
Laga kraft	4:e kv. 2013 (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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen svarar för eventuella åtgärder inom vattenområde.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikverket ansvarar för ombyggnaden av Sisjömotet.

Avtal

Trafikverket och kommunen

Vägverket, nuvarande trafikverket, och kommunen tecknade 2009 en avsiktsförklaring samt ett övergripande genomförande- och finansieringsavtal för Söder-/Västerleden, där ombyggnaden av Sisjömotet utgör en del. Ett nytt avtal kan komma att tecknas, mellan parterna, som tydligare reglerar ombyggnaden och finansieringen av Sisjömotet.

Kommunen och fastighetsägare (exploatörer)

Grundprincipen för utbyggnader och förändringar i Högsbo-Sisjön är enligt Strukturplan för handel i Högsbo-Sisjön, att de fastigheter som får ny eller förändrad markanvändning skall vara med att finansiera erforderliga infrastrukturåtgärder.

Kommunen och respektive fastighetsägare skall teckna genomförandeavtal innan detaljplanen antas av kommunen. Avtalen skall bland annat reglera utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom planområdet samt ombyggnaden av Sisjömotet.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av fastigheterna Högsbo 37:1, Högsbo 37:2, Kobbegården 6:138, Kobbegården 6:139, Kobbegården 153:2 och Kobbegården 171:1 ska lösas in och övergå till allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsgränsen mellan Högsbo 37:1 och Högsbo 37:2 kommer att justeras och ansluta till den nya lokalgatan.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Högsbo ga:22 skall upphävas.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet passerar Stora Ån. Stora Ån är ett markavvattningsföretag med Göteborgs och Mölndals kommun som delägare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för allmänplats. Exploatörerna ansöker om lantmäteriförrättning för åtgärder inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Övergripande vägnätet

Ett förslag till utformning av Sisjömotet har tagits fram gemensamt av Trafikverket, Göteborgs- och Mölndals kommun.

För att säkerställa trafikkapaciteten i det övergripande vägnätet kommer en första etapp av Sisjömotet att byggas om i samband med utbyggnaden inom planområdet.

Gator

I samband med utbyggnad av respektive kvarter kommer anslutande allmänna gator att iordningställas i enlighet med illustrationsritningen.

Sisjövägen som är huvudstråket i området kommer att ges dubbla körfält i var riktning norr om Stora Åvägen. Den södra delen av Sisjövägen justeras och anpassas till de nya cirkulationsplatserna. Cirkulationsplatsen mellan Sisjövägen och Stora Åvägen byggs om till två genomgående körfält och en ny cirkulationsplats iordningställs i anslutning till Knappegårdsvägen. Sisjövägen förses med trädplanteringar samt gång- och cykelvägar.

Stora Åvägen förses med vänstersvängfält vid Datavägen och Södra Långebergsgatan. Två nya lokalgator anläggs inom planområdet. En av lokalgatorna förbinder Sisjövägen med Södra Långebergsgatan och den andra lokalgatan förbinder Datavägen med Sisjövägen/Knappegårdsvägen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar iordningställs längs Sisjövägen och Stora Åvägen.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser anordnas inom kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Dricks-, dag- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

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

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till allmän ledning.

Övriga ledningar

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

El och tele

Fastigheterna är anslutna till el- och telenätet.

Fjärrvärme

De befintliga fastigheterna är anslutna till Göteborg Energis fjärrvärmenät.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Högsbo 37:2. För fastigheten bedöms riktvärdena enligt Mindre Känslig Markanvändning (MKM) vara tillämpliga. I en provpunkt har metallföreningar som överstiger riktvärdet för MKM konstaterats.

Inför entreprenadarbeten inom förorenade områden skall alltid en anmälan om miljöfarligt arbete upprättas och delges miljöförvaltningen i god tid innan arbetet påbörjas.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts på fastigheten Högsbo 37:2.

Arkeologi

Tidigare känd fornlämning och boplats är utgrävda.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden förväntas inte få några utgifter på grund av detaljplanens genomförande.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden kommer att bekosta 20 % av utbyggnaden av de allmänna gatuanläggningarna.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och Naturnämnden kommer inte få några utgifter på grund av detaljplanens genomförande.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden förvaltningsområde kommer att utökas med två lokalgator, gc-bana och planteringsområde.

Gatukostnader och övriga avgifter

Gatukostnader regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna (exploatörerna)

Exploatörerna bekostar, utöver alla åtgärder inom respektive kvartersmark, inlösen av mark för allmänplats samt 80 % av utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet. Exploatörerna skall dessutom bidra till ombyggnaden av Sisjömotet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**Fastigheterna Kobbegården 6:138, Kobbegården 6:139 och Kobbegården 153:2**

Del av fastigheterna Kobbegården 6:138, Kobbegården 6:139 och Kobbegården 153:2 överförs till allmänplats utan ersättning.

Ekonomiska konsekvenser för Trafikverket

Trafikverket kommer att svara för ombyggnaden av Sisjömotet med bidrag från kommunen/fastighetsägarna i enlighet med tidigare tecknat genomförande- och finansieringsavtal för projekt E6.20 Söder-/Västerleden, etapp 1.



Charlotta Cedergren

Distriktschef



Per-Anders Käll

Handläggare