

**Detaljplan för
Bostäder vid Gullyckevägen
inom stadsdelen Askim**

Standardförfarande



**Antagandehandling
november 2019**

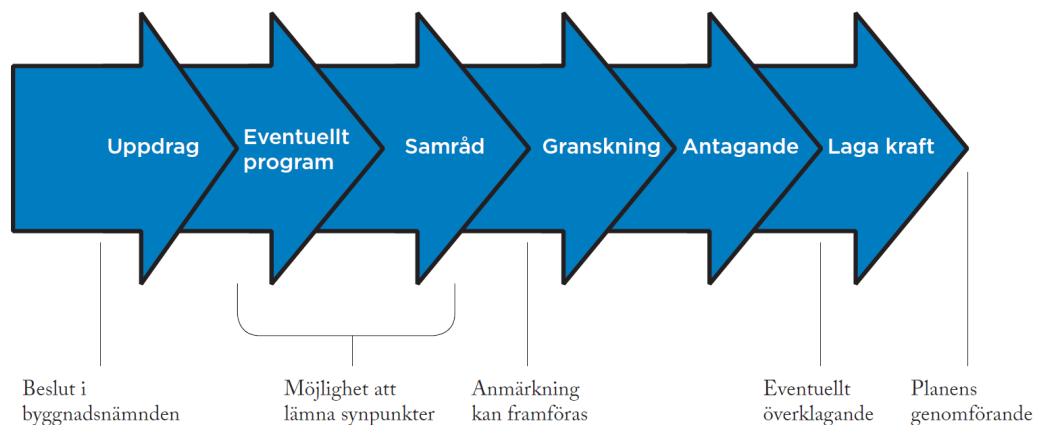


Gothenburgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2015-12-01

Detaljplanen är upprättad med standard 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.

Information om planförslaget lämnas av:

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

Silvia Orrego Briceño, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 16

Robert Hanzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 16

Karolina Rosén, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 92



Planhandling

Granskning

Datum: 2019-04-23, rev 2019-11-26

Aktbeteckning: 2-5516

Diarienummer SBK: 1178/15

Handläggare SBK

Anna-Karin Nilsson

Tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2947/15

Handläggare FK

Robert Hanzén

Tel: 031-368 12 16

robert.hanzen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Gullyckevägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret 2018-03-15
- Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten, 2018-09-17
- Naturvärdesinventering, Calluna 2017-08-11
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2019-05-15

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID GULLYCKEVÄGEN	1
INOM STADSDELEN ASKIM	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala förutsättningar</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	11
<i>Teknik</i>	12
<i>Dagvatten</i>	12
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik och parkering</i>	17
<i>Parkering / cykelparkering</i>	17
<i>Tillgänglighet och service</i>	18
<i>Friytor</i>	18
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Övriga åtgärder</i>	22
<i>Fastighetsindelning</i>	24
<i>Huvudmannskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal</i>	26
<i>Dispenser och tillstånd</i>	27
<i>Tidplan</i>	27
<i>Genomförandetid</i>	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	32
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder med anpassning till befintlig terräng. Hänsyn ska även tas till naturmiljön.

Planförslaget avser bostäder med särskild service (BmSS), enligt lagen om stöd och service (LSS). Planens avsikt är att bidra till att uppfylla ett av stadens prioriterade mål som är att tillskapa bostäder med särskild service.

Planområdet omfattas också av angränsande fastighet, Skintebo 297:9, vilken legaliseras genom att befästa befintliga förhållanden. Detaljplanen gör det även möjligt att bygga ut på fastigheten.

Planområdet är belägen utmed Gullykevägen norr om Skintebovägen, ca 15 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. En gång- och cykelbana och lokalgata skär genom området i väst/östlig riktning.

Planområdet för detaljplanen som berör BmSS utgörs av kuperad naturmark med ett antal värdefulla träd och befintlig stig. Allmän plats, gång- och cykelbana samt trafikområde har utpekade träd att beakta. Villatomten ligger i plan terräng och är till stor del redan planlagd. Omgivande bebyggelse utgörs av villor.



Planområdet är beläget norr om Skintebovägen.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att uppföra nya bostäder i den östra delen av planområdet samt att för angränsande fastighet (Skintebo 297:9), legalisera byggrätten och möjliggöra en utbyggnad på cirka 100 kvadratmeter.

Detaljplanens östra del utformas med viss flexibilitet för att byggnaden ska kunna anpassas till terrängen. Detaljplanen medger att byggnation ska kunna uppföras med 6-8 lägenheter i 1-2 våningar.

Inom denna del av detaljplanen får byggnader med största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad vara 550 m². Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m² samt en minsta takvinkel på 15 grader.

Användningen vänder sig till personer med beslut om bostad med särskild service (BmSS), enligt lagen om stöd och service (LSS) samt utrymme för personal. Inom fastigheten kommer även komplementbyggnader för miljöhus, mindre förråds- och sopheringsbyggnad kunna uppföras.

Planen ska möjliggöra 4 parkeringsplatser samt cykelparkering inom fastigheten enligt mobilitets anvisningar för Göteborg stad. Parkeringsplatserna ska anordnas inom fastigheten.

Den nya bebyggelsen ska utformas varsamt med god anpassning till terräng och omkringliggande bebyggelse.

Inom fastigheten Skintebo 297:9 medges en påbyggnad av befintlig villa, vilken har en byggnadsarea om ca 250 m². Detaljplanen innebär att fastigheten legaliseras genom att reglera befintliga förhållanden samt medger en påbyggnad om ca 100 m². Huvudbyggnaden regleras med högsta nockhöjd, 8 meter mot allmän plats *gata* respektive 6,0 meter mot söder.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan stadens mål och behov av bostäder med särskilt service mot nyttjande av befintlig naturmark och parkområde för andra ändamål. Att till skapa och tillgodose dessa bostäder är ett stort allmänt intresse och ett prioriterat mål för staden.

Detaljplanen för bostäder med särskilt service (BmSS) innebär ianspråktagande av naturmark som innehåller värdefulla naturvärden och används idag som rekreation. Den befintliga stigen har identifierats som ett viktigt stråk i närmiljön. Stigen används bland annat av barn och unga på väg till skola och idrottsaktiviteter. Stigen används också flitigt av boende i närområdet. Befintlig stig flyttas och ges plats inom användningsområdet ”PARK” i öster.

Att naturområdet tas i anspråk är negativt för den biologiska mångfalden. För att kompensera denna förlust har det i samband med planarbetet genomförts en naturvärdesinventering. Inom planarbetet utformas kompensationsåtgärder utifrån stadens riktlinjer för frivilliga kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs Stad i samhällsplaneringen (antagen 2008/2009). Gång- och cykelbanan är en viktig koppling och stråk mellan områdena inom stadsdelen och till målpunkter, bland annat busshållplats och idrottsområdet öster om planområdet.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder inom delar av fastigheterna Skintebo 14:34 och Skintebo 14:3, i anslutning till befintlig villabebyggelse. Fastigheten Skintebo 14:34 är kuperad med värdefull natur och ställer krav på god terränganpassning och varsamhet.

Byggnadsnämnden har ett särskilt prioriterat mål om att tillgången på bostäder för personer med funktionsnedsättning ska öka. Syftet är att möta upp efterfrågan på bostäder med särskild service.

Förslaget medger bostadshus i 1 - 2 våningsplan med 6 - 8 lägenheter för personer med beslut om bostad med särskild service (BmSS), enligt lagen om stöd och service (LSS). Kommunens motiv med detaljplanen är att uppfylla rådande behov.

Planen syftar även att ge möjlighet, för byggnaderna med särskilt bostadsändamål, att uppföras med annan placering och utformning. Volym och skala har reglerats genom högsta totalhöjd och nyttjandegrad för flexibel anpassning av byggnadsvolymer till den kuperade terrängen. Det innebär att vid exploatering måste stor hänsyn tas till värdefull natur samt att sprängning i terrängen måste ske med varsamhet. Vare sig det blir en eller tvåplansbyggnad.

Den del av planområdet som gäller för bostäderna med särskild service, får byggnader med största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad vara 550 m². Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m².

Detaljplanen omfattar även angränsande fastighet, Skintebo 297:9. Denna fastighet legaliseras genom att reglera befintliga förhållanden. Detaljplanen möjliggör också en utbyggnad på cirka 100 kvadratmeter på aktuell fastighet. Befintlig byggnadsarea är ca 250 m². Inom fastigheten medges även, en nockhöjd på högst 8,0 meter på den norra delen av fastigheten och 6,0 meter i den södra delen.

Läge, areal och markägoförhållanden

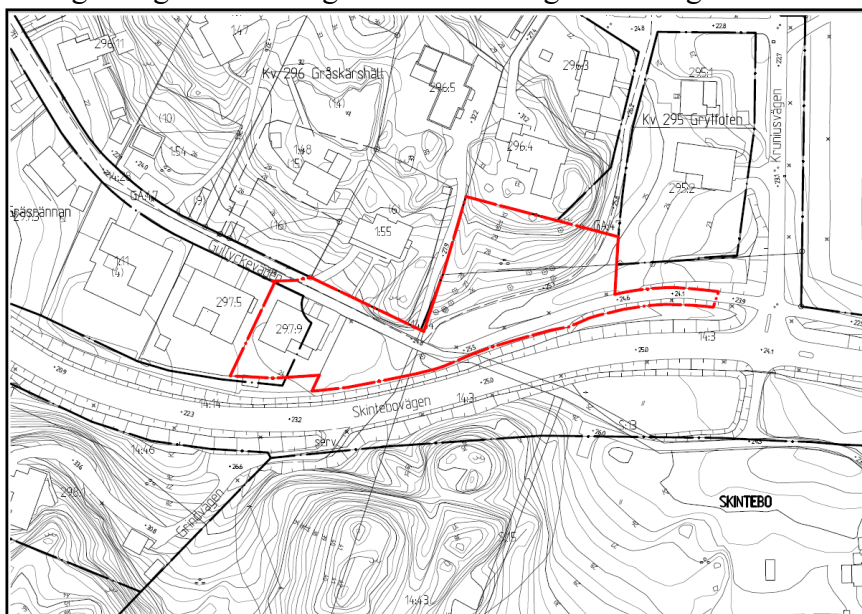


Planområdet (röd markering) är beläget vid Gullyckevägen, norr om Skintebovägen.

Planområdet är beläget vid Gullyckevägen, norr om Skintebovägen, cirka 15 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 0,50 hektar och ägs av Göteborgs stad. Fastigheten Skintebo 297:9 ägs privat.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



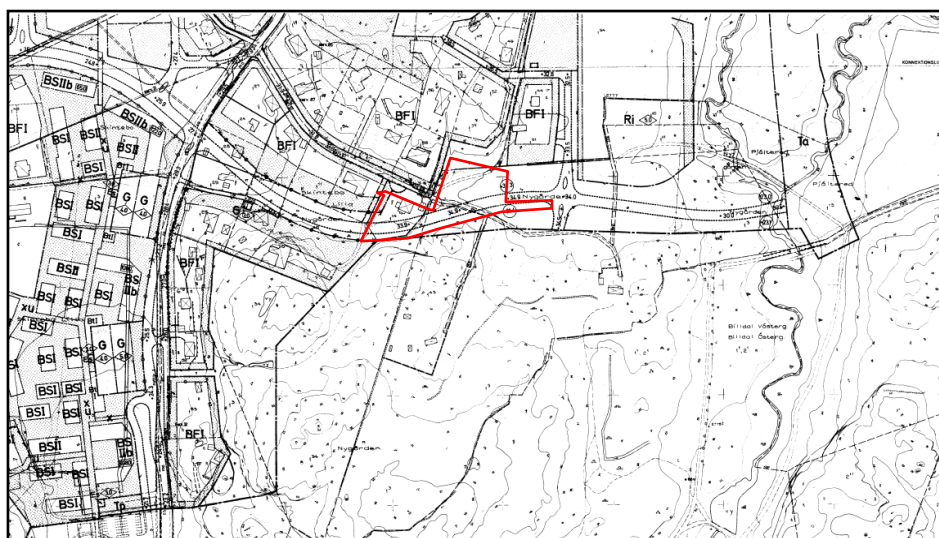
Grundkarta med plangräns

Planförhållanden

Översiktsplanen pekar ut området som bebyggelseområde med grönytor och rekreationsytor, vilken innebär bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheten är önskvärt.

För området gäller detaljplan II-3404, som vann laga kraft år 1972. Planens genomförandetid har gått ut.

Området omfattas av Riksintresse med geografiska riktlinjer kusten och skärgården. Planområdet ligger ca 1 km från kusten och detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.



Gällande detaljplan med ungefärlig plangräns (rödmarkerad heldragen linje)

Mark, vegetation och fauna

Området för föreslagen BmSS består av flera sociotopvärden så som t.ex. promenad, natur, lek, blomning. Marken utgörs av en bergshöjd med omväxlande berg i dagen, fastmark, jordfyllda svackor och försänkningar. Marken sluttar generellt från norr åt söder från nivåer kring ca +33 till + 26 vid Gullyckevägen.

En gårdsgård löper i väst-östlig riktning.



Foto vänster och höger visar terrängen med berg i dagen och stora nivåskillnader inom planområdet. Området i bild är avsett för lokaliseringen av BmSS.



Gullyckevägen, vy mot väster

Området för BmSS består främst av en sydvänd slänt med äldre ädellövträd som ek och ask samt yngre almar och triviallövträd så som asp och lönn.

I områdets östra del finns en mindre bergbrant som fortsätter mot norr. Nedanför denna går en naturstig som ansluter till Gullyckevägen i väst. Stigen har idag parkskötsel. Längs naturstigen finns en stenmur med större stenblock.

De täta trädkronorna ger området en hög beskuggning som i sin tur skapar en sparsam andel död ved, främst av klenare dimension. På enstaka ekar förekommer signalarter och det finns förutsättningar för främst födosökande hackspettar. Dock finns inga tecken på häckande hackspett. Andra fågelarter och mikromiljöer för insekter påverkas dock negativt.



Bild till höger, trädinventering redovisar värdefulla träd. Bild till vänster visar områdets naturvärde. (Calluna 2017-08-11)

Området är klassat som naturvärde 3, *påtagligt värde* (klassificering är en skala mellan 1–4, där ett är *stort naturvärde* och naturvärde fyra, *visst naturvärde*). Inom de högsta naturvärdesklass ett och två finns inga objekt identifierade, inte heller inom värde nummer fyra.

Genomförd naturvärdesinventering konstaterar att inom inventeringsområdet finns ingen sedan tidigare skyddad natur eller på annat sätt naturvårdsintressanta områden.

Inom utredningsområdet finns ett antal större värdefulla träd, bland annat äldre ekar. Träd nummer 3–7 berörs direkt av bebyggelsen.

Billdals park är belägen söder om planområdet, den ingår kommunens lövskogsinventering. Området har klassats till högt skyddsvärde med rik flora samt stor betydelse som friluftsområde. Närmsta naturreservat är Sandsjöbacka naturreservat ca 1,3 km öster om Gullyckevägen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs.

Kulturhistoria

Planområdet ingår i stadsdelen Askim. Stadsdelen Askim omfattar hela f d Askims socken. Området söder om Skintebovägen omfattas av bevarandeprogrammet angivet som Askim 86: A. Ett stort betydande område. Miljön omfattas av Billdals gård, delar av anslutande gårdar och området i sydväst ner till stranden.

Bebyggelse

Planområdets östra del består till större delen av naturmark som korsas av en naturstig, vilken ansluter till Gullyckevägen i väst och i nordost till befintlig lokalgata, Kruniusvägen.

Den omgivande miljön utgörs till största delen av villor som byggnadstypologi. I öster ligger Hovås Billdal Arena (HBA). Anläggningen består av både ishall, en elvamma fotbollsplan och stora parkeringsytor. Söder om Skintebovägen ligger Billdals Park med entré, från gång- och cykelbanan, i tunnel under vägen. Skintebovägen upplevs idag som en trafikbarriär.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Askim vilken är en ekonomisk stark stadsdel i Göteborg. Områdets bostadsformer är homogent, 67% småhus, 21 % bostadsrätter och 12 % hyresrätter. Eftergymnasial utbildning är hög och förvärvsfrekvens likaså, 91% (25–64 år som förvärvsarbetar). Befolkningsfördelning i Billdal skiljer sig från stadens när det gäller barn, cirka 30% barn och unga, varav 16% i skolåldern. Yngre och äldre pensionärer ligger snäpp under stadens snitt. Stadsdelen hade den högsta befolkningsökning (2018) inom stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo

Bilnehavet och pendling till arbete är högre än i övriga Göteborg. Dock är befintlig gång- och cykelväg ett viktigt stråk inom stadsdelen och närmiljön.

Platser för lek av olika slag finns inom angränsande närmiljö till planområdet, ett idrottsområde med ishall och fotbollsplan. I Billdals park, söder om Skintebovägen, ett friluftsområde och stadsdelspark med god tillgång till naturlig grönska och även iordningställda lekplatser, cirka 300–500 meter från planområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Vy mot öster, gång- och cykelväg möter Kruniusvägen och leder till idrottsområdet och Billdalspark i söder.

Området nås idag med bil från Gullyckevägen, lokalgata parallellt med Skintebovägen. Gullyckevägen övergår sedan till ett sammanhängande cykelstråk. Stråket kopplar samman Gullyckevägen med Hovås centrum och vidare i nordlig riktning till Göteborgs centrum. I befintlig detaljplan är denna cykelbana planlagd för trafikändamål. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Skintebovägen ungefär 300 meter från planområdet. Tillgängligheten anses god. Parkeringen sker idag inom respektive fastighet.



Vy från väster, gång-och cykelväg till höger med bullerplank vilken avskärmar trafikbuller från Skintebovägen. Naturstigen (mitten i bilden) korsar den östra del av planområdet och ansluter till Gullyckevägen i väst. Till vänster på bilden syns tillfartsvägen till fastigheten Skintebo 296:5 i norr.

Service

Närmaste köpcentrum och övrig service finns i Nya Hovås ca 1,5 km från planområdet. Nygårdsskolan, skola och fritidshem ligger intill Bildalsvägen i nordost cirka 400 meter från planområdet. Vid Lilla Skintebovägen finns förskola cirka 500 meter från planområdet. Ett samlat område för samhällsservice finns i öster längs med Uggle-dalsvägen. Det här området består av dagliga verksamheter, äldreboende och förskola. Hästebäcks odlarförening finns också lokaliserad inom närområdet.

Teknik

El och tele finns utbyggt i området.

Dagvatten

Avvattning

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i området kring Gullyckevägen. Det finns idag två anslutningspunkter för planområdet till ett allmänt dagvat-tensystem, ett i öst och ett i väst. Utloppspunkten i väst ligger närmst planområdet, den utgörs av en tillsynsbrunn med dagvattenledning. Dagvattenledningen mynnar ut i Askims fjord, kustvattnet, via Skintebovägen. Ett så kallat *lågstråk* i form av ett dike öster om planområdet, avvattnas till en kupolbrunn med okänt utlopp.

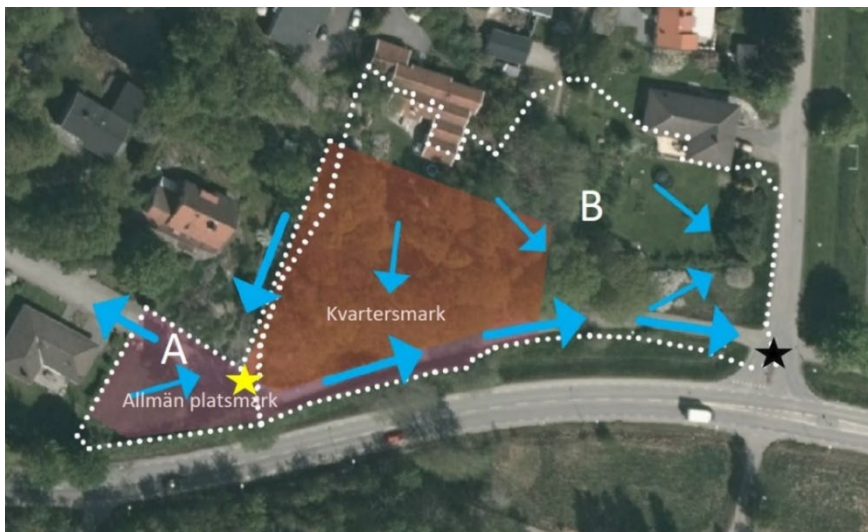


Ledningskarta på ortofoto med planområde (gul linje), anslutningspunkter (gul och svart stjärna) och lågstråk i form av diken (blå pil).

Alternativ anslutningspunkt har registrerats öster om planområdet i korsningen mellan Skintebovägen och Kruniusvägen (svart stjärna på bildkarta). Kvartersmarken för den omgivande villabebyggelsen avvattnas främst bort från anslutningspunkten i väst till anslutningspunkten i öst. Dagvattnet från den allmänna platsmarken avvattnas främst mot bilvägen och anslutningspunkten i väster om planområdet, men även mot närliggande fastighet.

Grundvatten, hydrologi

Där planområdet utgörs av berg kan grundvattennivån förväntas ligga djupt och kommer inte att påverkas av planerad byggnation. Infiltrationsmöjligheter av dagvatten inom planområdet bedöms som mycket begränsade. Bergshöjden norr om planområdet fungerar som en vattendelare. Dagvatten ytavrinner och följer bergets lutning.



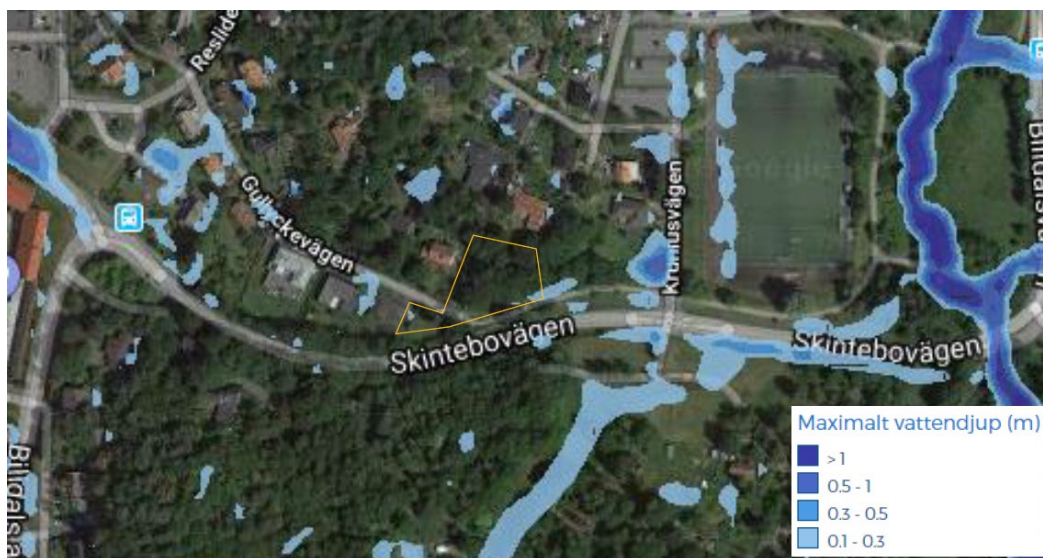
Bildkarta på ortofoto redovisar delavinningsområden (vitprickig markering) och utloppspunkter från planområdet. Punkt vid gul stjärna är vald som anslutningspunkt. Flöden är markerade med blå pilar, stora pilar anger skyfallsleder och de mindre pilarna visar flödesvägar.

Recipient

Askims fjord, kustvattnet utgör recipient för dagvattennätverket från anslutningspunkten i väst.

Skryfall

Under kraftiga skyfall överskrids ledningssystemets kapacitet tillsammans med markens infiltrationsförmåga vilket medför att avrinning på markytan sker. Avrinning kan ansamlas i områdes lågpunkter på grund av barriärer som vägar och bebyggelse och blir så kallade instängda områden. Lågvattenpunkter har identifierats i en skyfallsmo- dell (100 årsregn).



Bildkarta på ortofoto redovisar skyfallskartering av ett 100-årsregn med planområdet (gul helstreckad linje). Karteringen redovisar lågpunkter, utströmningspunkter samt instängda områden vilka är olämpliga för byggnation.

Lågpunkterna ligger vid släntfot av kvartermarken mot gångvägen på allmän platsmark samt mot angränsande fastighet väster om planområdet. Strax utanför planområdet vid befintligt dike och kupolbrunnen öster om planområdet ansamlas dagvatten upp till 0,3 meter på markytan vid ett 100-årsregn. Området är ett grönområde och fungerar som en fördröjningsyta vid skyfall. Längre utanför från planområdet ansamlas dagvatten mellan gångvägen på planområdet och Skintebovägen samt på fastigheter söder om Gullyckevägen, väster om planområdet. Översvämningar i lågpunkter som är instängda kan komma att orsaka stora materiella skador och medföra risk för hälsa och liv.

VA

Anslutningspunkter finns vid Gullyckevägen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1 (VAV publikation P 83).

Värme

Inga fjärrvärmeledningar finns inom området. Möjlighet till anslutning finns vid Gullyckevägen.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för bullerstörning i form av trafikbuller från Skintebovägen.

Då området ligger inom kollektivtrafikhögt läge (cirka 300 meter), anses inte avsteg från de generella riktlinjerna kunna göras.

Luftkvalitet

Luftmiljön bedöms som god inom planområdet och närmiljön.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör komplettering av bostäder inom delar av fastigheterna Skintebo 14:34 och Skintebo 14:3. Bostäderna inom Skintebo 14:34 avser bostäder med särskild service, enligt lagen om stöd och service (LSS). Planen medger en viss flexibilitet när det gäller placering, fördelning av volym och byggnadshöjd samt nyttjandegrad för att kunna anpassas till den kuperade terrängen och vid ändrade förhållanden kring exploateringen.

Planområdet omfattas också av angränsande fastighet, Skintebo 297:9, vilken legaliseras genom att befästa befintliga förhållanden i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad på fastigheten, med cirka 100 m². Hela byggrätten regleras med högsta nockhöjd på 8,0 meter i den norra delen av fastigheten och 6,0 meter i den södra delen.

Kvartersmarken för BmSS är inte markanvisad och kommer att byggas ut av kommunen genom Lokalförvaltningen. Kommunintern överlåtelse kommer att ske.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.



Illustrationsplan

Bebyggelse

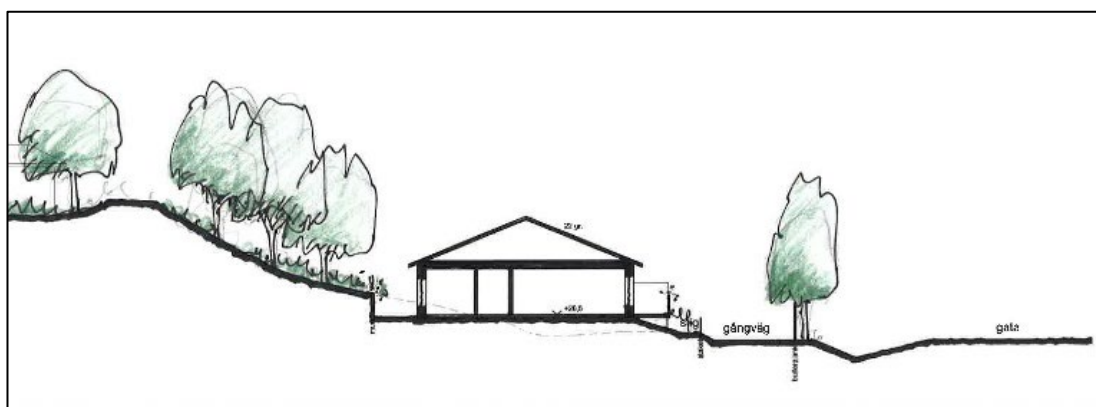
Detaljplanen medger bostäder (*B*) med en största byggnadsarea om 550 m² för boende med särskild service (BmSS) respektive 250 m² för villatomten.

Avsikten är att uppföra en byggnad i ett våningsplan innehållande 6 lägenheter avsedd för BmSS samt tillhörande utrymmen för personal. Inom fastigheten finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader om 30 kvm i form av ett mindre miljöhus för sophantering, vilken kan anordnas i anslutning till Gullyckevägen.

Detaljplanens östra del medger möjlighet till en byggnad i 1 - 2 våningsplan med en taklutning på minst 15 grader. Avsikten är att skapa flexibilitet till alternativ placering samt att anpassa byggnaden efter terräng och växtlighet.



Figur redovisar förslag för bostad med särskild service. Längdsektion från söder, underlag Norconsult AB



Sektion från väster, underlag Lokalsekretariatet genom Norconsult AB

Förslag till reglering av höjd och takvinkel utgår från anpassning till den lokala byggnadsstrukturen med fristående småhus.

Bebyggelsen på den östra delen av detaljplanen kräver en del sprängning. Sprängning ska ske varsamt och byggnadsvolym och uteplatser ska tillvarata terrängens nivåskillnader och naturmarkens kvalitet.

Byggnaden ska uppföras enligt stadens riktlinjer och program för miljöanpassat byggande.

För villatomten ges det möjlighet till en nockhöjd på 8 meter på den norra delen. Denna högre delen avser att anpassa byggnadsvolymen mot omgivande granne och allmän plats gata.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

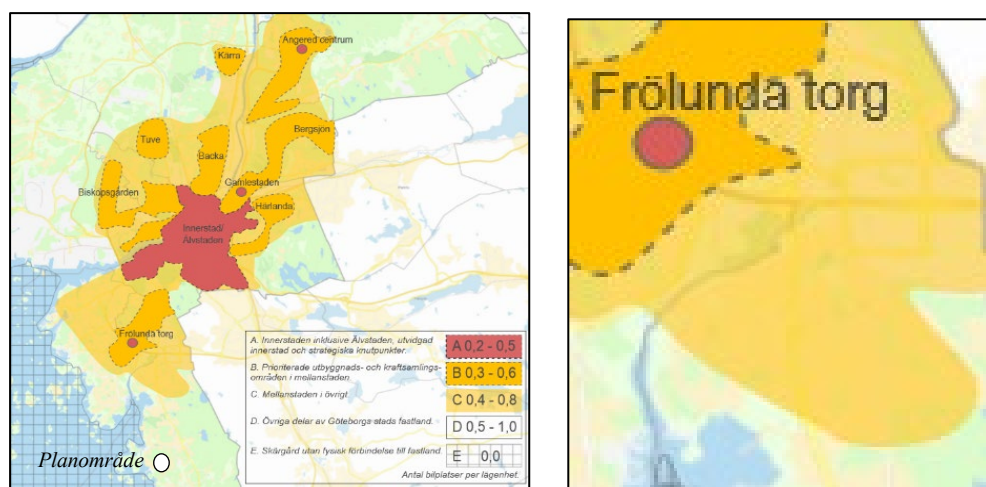
Den nya fastigheten, boende med särskild service, kommer att nås från Gullyckevägen. Angöring till bostäderna anordnas i anslutning till vändzonen på Gullyckevägen. Befintlig gång- och cykelbana längs planområdets södra del är kvar i befintligt läge med anpassning till utfarten till BmSS och i övergång till lokalgatan (GATA₁ på plankartan).

Parkering / cykelparkering

Förslaget innebär både bostäder och arbetsplats. Parkerings- och mobilitetsutredningen anger till 0,4 bilplatser/lägenhet med ett utfall på 4 parkeringsplatser (för 6 lägenheter) och 6 cyklar. Inga mobilitetsåtgärder genomförs, eftersom parkeringstalet redan är lågt satt.

Kategori-boenden, som BmSS tillhör, kan ibland ges lägre parkeringstal än normalspannet. En av parkeringsplatserna ska vara anpassad för rörelsehindrade. Platserna är främst till för personal och besökare. Boende på ett BmSS har funktionsvariationer som idag inte ger behörighet till körkort.

Grundläggande krav om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt möjlighet att anordna lastning och lossning ska alltid tillgodoses.



Normalspann D anger övriga delar av Göteborgs stads fastland Inom övriga delar av Göteborgs stad, (fastlandet utanför Mellanstaden) Planområdets ungefärliga läge markerad med vit prick.

Cykelparkering

Platser för handikapparkering och cykelparkering inom planområdet löses på kvartersmark och i anslutning till entrén.

Parkeringstalet för cykel sätts till 1 cykelplats/lägenhet, vilket för 6 lägenheter innebär 6 cykelplatser. Efter att steg 1–3 av mobilitets- och parkeringsutredningen genomförts för cykel är cykelparkeringstalet satt i samråd med exploatör, eftersom lägre cykelparkeringstal kan övervägas vid kategori-boender.

Tillgänglighet och service

Samhällsservice tillförs i form av de föreslagna bostäderna med särskilt service och i mindre utsträckning ett få tal arbetsplatser kopplad till boendet. Ingen ny kommersiell service tillkommer med detaljplanen.

Byggnadernas tillgänglighet till utemiljöerna, bostadsgård samt entréförhållandena ska säkerställas genom god anpassning till marken och terrängen. Allmänna tillgänglighetskrav följs upp vid teknisk bygglovsgranskning.

För att ta vara på befintlig naturmiljö och nivåkillnader ska gestaltningen utföras var-
samt och undvika onödig sprängning.

Friytor

Ytor för utomhusvistelse i planens östra del bör anordnas med god anpassning till den befintliga naturmarken. Värdefulla träd ska beaktas och införlivas i utemiljön i den mån byggnadsvolymer medger det. Placering ska ske med hänsyn till att skapa goda ljusförhållanden, särskilt dagsljus och i bullerskyddande lägen.

Enligt aktuell illustration finns friytorna i anslutning till bostaden. Eftersom marken är väldigt kuperad i den norra delen av kvartersmarken föreslås en stödmur. Stödmuren bör ta hänsyn till berget, med fördel att användas i utformningen av utemiljön. Mot den södra sidan finns uteplatser i form av terrass eller altan. Här ges möjlighet att arbeta med växtlighet och ekosystemtjänster som bidrar och kompenserar för förlorade naturvärden som buskar och blomning.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdets del som utgörs av naturmark. Den sammantagna bedömningen är att det klassade naturvärdesobjektet är känsligt för exploatering. Staden ska vidta åtgärder för att kompensera för förlorade naturvärden, (se även sidan 23, kompensationsåtgärder). Hänsyn ska tas för att upprätthålla och stärka gröna ytor i den delen av planområdet som inte bebyggs.

Inventeringen har urskilt ett naturvärdesobjekt och elva värdeelement. Det identifierade naturvärdesobjektet utgörs av en ädellövskog med flera värdeelement som äldre ädellövträd, bergbrant, och en stenmur. Vidare finns ett stort antal lövträdssorter och en god förnygring av lövträd. Det betyder att arter och andra naturvärden som är knutna till exempel äldre lövträd, bergbranten, död ved och ädellövskogsmiljön kommer att försvinna.

Exploateringen inom utpekade område resulterar i att en begränsad del av dagens naturvärden kan bevaras. Möjligen kan vissa värdeelement bevaras men områdets ekologiska funktion som ädellövskog försvinner.

För att kompensera den negativa påverkan har stadens riktlinjer *kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt*, tillämpats. I detta fall ska naturvärden som går förlorade ersättas genom åtgärder i närmiljön, på annan plats eller av annat värde.

Enligt uppföljning av checklistan sker kompensationen genom:

- att ta hand om död ved, som lämnas på plats eller flyttas till omgivande naturmark. Miljön ska bidra till att stärka bi- och andra insekters biotoper och som är beroende av död ved. Kompensationsåtgärden ger också värden för fågellivet, många fågelarter söker föda i död ved.
- Blommande träd och buskage kompenseras i närmiljön. Träd kommer att ersättas med nyplantering i första hand inom kvartersmark. Blommande buskage planteras vid vändplanen och på närliggande allmän platsmark.
- Som kompensation för fällning av stora träd kommer frihuggning av ekar i Billdals park att utföras. Detta gör att stora gamla ekar i närområdet kan gynnas och utvecklas vidare i lång tid framöver.

Möjlighet att ytterligare kompensera för naturvärden och sociala aspekter har även pekats ut för del av entréområdet till Billdals park från norr tillsammans med stråket längs bäcken (öster om planområdet). Entrén går i tunnel och kan behöva utformas med till exempel ljussättning som höjer gestaltningen och den upplevda tryggheten till och från parken. Åtgärderna avser också att stärka tillgängligheten och orienteringen till parken, som är en av de nära rekreations- och vistelseplatserna.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av något strandskydd.

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanen avser att åtgärda brist på bostäder med särskild service och möta upp efterfrågan som fortsätter öka. Bebyggelse för den östra delen av planen avser att tillföra bostäder som tillför denna samhällsservice. Det är en komplettering med en boendeform som inte finns i området idag. Bostadsområdet är idag ett homogent område med enfamiljshus. Lokaliseringen av bostäderna på aktuell plats på Gullyckevägen är bra då gatan och gång- och cykelvägen är ett viktigt stråk för stadelens värde av sammanhållen stad på den lokala nivån.

Den sociala hållbarhetsanalysen har identifierat kritiska aspekter och konsekvenser av planens genomförande som avspeglar sig på den sociala hållbarheten när skogsdungens värden värde för natur och rekreation förvinner.

Naturområdet som tas i anspråk för BmSS-boendet är avgränsat område dock en del av naturmiljön längs med Gullyckevägen och befintlig gång-och cykelbana. Åtgärder för att ersätta ekologiska och rekreativa värden som förvinner sker till stor del genom stadens riktlinjer för kompensationsåtgärder (se *kompensationsåtgärder* på sidan 23). Flera av skogsdungens värden och funktion som mötesplats kommer att försvinna. Åtgärder utanför detaljplanområdet finns så som till exempel att förbättra att stärka tillgängligheten och entrén till Billdals park.

Befintlig stig inom naturmarken utgör en del av den säkra vägen till skola och fritidsaktiviteter. Här finns behov att säkerställa barns och ungas rörelsemönster i stadsdelen. Gatan har en viktig koppling som har påverkan inom och utanför planområdet. Mark reglerad som *PARK* i planområdets östra del avser att behålla sambanden och öppenheten mellan olika målpunkter som finns idag. Att stärka denna kopplingen kan öka värden av *vardagsliv och hälsa och säkerhet*.

Det ger möjlighet att på längre sikt beakta åtgärder och implementera dem då de ligger utanför planen. Här kan även ljussättning bidra till miljöns gestaltning och upplevd trygghet.

Det finns potential även att stärka ekosystemtjänsterna genom att tar vara på biotopvärden, återuppbygga värden kring platsens *identitet* och *kulturvärden* vid BmSS boendet genom att arbeta med träden som ska fällas, eller finns inom riskzonen att de måste beskäras starkt. Förslaget är att låta större del av trädstammen stå kvar och använda som insiktshotell och låta dem utgöra ett skulpturalt inslag i de boendens miljö. Befintlig mur är också ett element att införliva i den framtida tuktade naturmark.

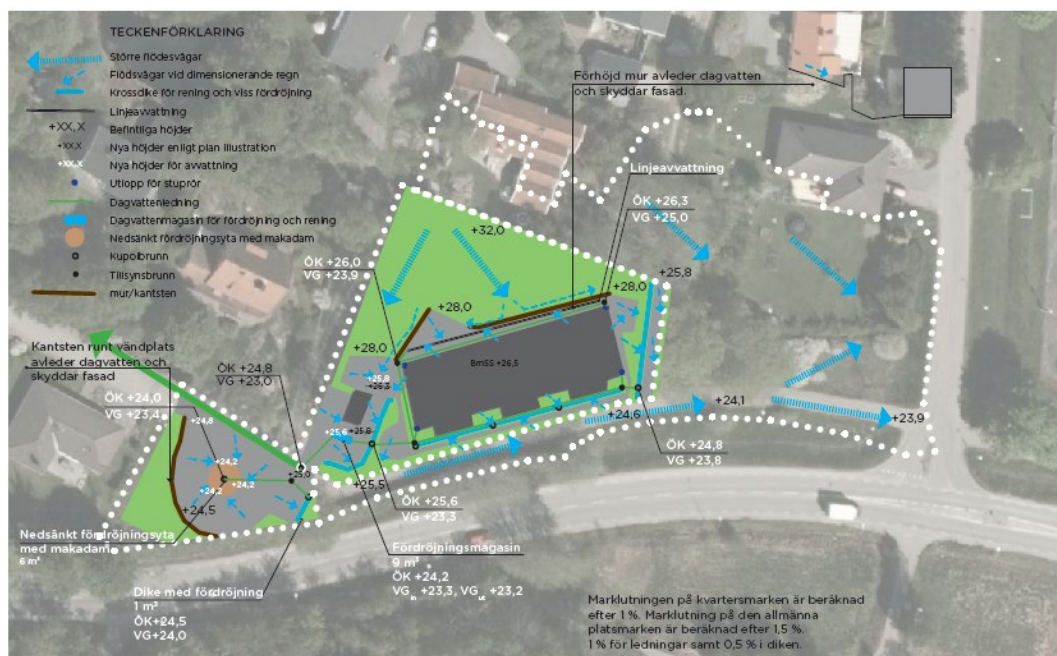
Ljussättningen vid *byggnad och plats* samt *närmiljön* utgör även de viktiga aspekter vid utformning av god gestaltad miljö. Dessutom finns möjlighet att beakta säkerhetsaspekter för gående och cyklister och jobba med att stärka den upplevda tryggheten vid förflyttning mellan bostad och olika funktioner och aktiviteter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning är utförd. Utredningen redovisar dels förändringar av avrinningsområdena då dagvattensystemet kommer att anpassas för anslutning till den västra anslutningspunkten och dels åtgärder för erforderligt reningskrav och stadens krav på fördröjning samt skyfallshantering.

Vid exploatering kommer flödet från planområdet samt belastningen på befintligt dagvattensystem att öka. Åtgärder för fördröjning bedöms som behövliga för dagvatten på både kvartersmark samt allmänplatsmark.



Åtgärdsförslag på avrinning och fördröjning från Dagvattenutredning/skyfallsutredning 2018-09-17. Vid skyfall, då marken är mättad, bedöms markavrinningen från kvartersmarken rinna mot öst. Området i öster om planområdet kommer i fortsättningen att fungera som en fördröjningsyta efter exploateringen. Gång- och cykelvägen inom den allmänna platsmarken i syd, kommer fortsätta att fungera som en skyfallsväg där dagvattnet leds vidare till samma fördröjningsyta.

Fördröjning och rening av dagvatten

Följande förutsättningar påverkar fördröjning och rening av dagvatten och därmed valet av dagvattenåtgärder efter exploatering:

- Grundvattennivån anses ligga långt ner och behöver inte beaktas.
- Infiltrationsmöjligheten är dock dålig då marken till största del utgörs av berg och till viss del av glacial lera.
- Ingen förorenad mark förekommer inom planområdet. Tillräckligt utrymme för dagvattenåtgärder för rening och fördröjning av dagvatten anses förekomma efter exploatering.

Reningskrav

Reningskrav kan uppnås och ske med enklare rening. Planområdet är en mindre belastad yta vad gäller de avvattande ytornas föroreningsbelastning. Askims fjord är klassad som *en mycket känslig recipient*, klarar därför enklare rening.

Med rening uppnås angivna rikt- och målvärden på både kvartersmark och allmän platsmark. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten och belastningen på recipienten Askims fjord, kustvattenet.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar efter exploatering.

Följande åtgärder föreslås för att uppnå både erforderligt reningskrav och stadens krav på fördröjning, 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta, för skilt klassade ytor inom planområdet för dagvatten och vid skyfall (100-årsregn):

Allmän platsmark - För att uppnå reningskraven och fördröjningsvolym på 7 m³ rekommenderas en nedsänkt fördröjningsyta med makadam som renar och fördröjer ca 6 m³ dagvatten i mitten av vändplatsen. Höjdsättning av ytan bör ske så att ytlig avledning kan ske till avsatta ytor som placeras i lågpunkt. Vid eventuella skyfall rinner dagvattnet bort från området och ut mot Gullyckevägen.

Kvartersmark - För att uppnå reningskraven och en fördröjningsvolym på 9 m³ rekommenderas ett fördröjningsmagasin av kassetter som rymmer hela fördröjningsvolymen under den hårdgjorda ytan sydväst om kvartersmarken. Föreslagen åtgärd ligger på allmän plats, gata.

Krossdiken rekommenderas runt om verksamheten för rening men också ytligare avrinning och fördröjning. En förhöjd mur skyddar fastigheten mot större flöden från norr. Linjeavvattning för dimensionerande regn föreslås anläggas mellan muren och byggnaden. Höjdsättningen har justerats för att markavrinningen ska ske bort från byggnader till anläggningarna mot fördröjningsmagasinet och utloppspunkten sydväst om kvartersmarken. Marken från byggnaderna bör luta mot de föreslagna dagvattenåtgärderna med ca 2 - 5 %. Vid skyfall lutar kvartersmarken främst åt sydöst till en angränsande fastighet med skogsmark samt ett större dike med kupolbrunn med okänt utlopp.

Ett befintligt lågstråk i form av dike (kvartersmark för bostäder östra delen) är kvar men kommer att omformas efter att ledningar flyttas. Dagvattnet från planområdet avleds inte till något diktningföretag. Det innebär att tillstånd inte behöver sökas om eventuell tillförd vattenmängd ökar.

Inom den allmänna platsmarken byggs en rund vändplats, också hårdgjord yta. Det bedöms att det finns risk för dagvattenansamling framför byggnaden i norr, då byggnaden blir en barriär för avrinning vid skyfall. Det finns även risk för att dagvattenansamlingen förvärras mot intilliggande fastighet i väst från den allmänna platsmarken, då den hårdgjorda ytan kommer att öka.

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.

Vatten och avlopp

VA-anslutning kan ske till befintligt allmänt ledningsnät norr om Skintebovägen. Serviser saknas i dagsläget och kommer därför att behöva byggas i samband med VA-anlutningen. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Kretslopp och vattens befintliga ledningar kommer att flyttas till befintlig gång- och cykelväg.

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

Värme

Önskvärt är att uppvärmning sker med fjärrvärme, men eftersom fjärrvärme inte är utbyggt i dagsläget så är uppvärmning med bergvärme eller pelletspanna tänkbara alternativ.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till leverantör i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av leverantörens anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid el- och telekablar följas.

Övriga ledningar

Inga övriga ledningar finns inom området som påverkas.

Avfall

Fastigheten får bebyggas med ett flerbostadshus samt ett separat miljöhus för avfallshandling. Avfallshandlingen ska anordnas så att källsortering kan ske. Byggnad för avfallshandling ska placeras inom fastigheten och i anslutning till Gullyckevägen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom den aktuella tomten för bostad med särskild service bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag eller efter den planerade byggnationen.

Det kan komma att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och eventuellt även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaderna kan komma att utföras på plansprängt alternativt på packad fyllning eller en kombination av de båda.

Både innan och efter bergschakt skall berget besiktigas av bergsakkunnig för att avgöra om bergsförstärkningsåtgärder behöver utföras både inom och närmast utanför planområdet.

I samband med bygglov kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning för att fastställa ett lämpligt och slutgiltigt grundläggningssätt av planerad bebyggelse.

Marken i sydväst, villatomt med utbyggnad, kräver inga åtgärder. Geotekniska aspekter har granskats vid tidigare exploatering.

Radon

Området är 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 för blivande byggnation.

Markmiljö

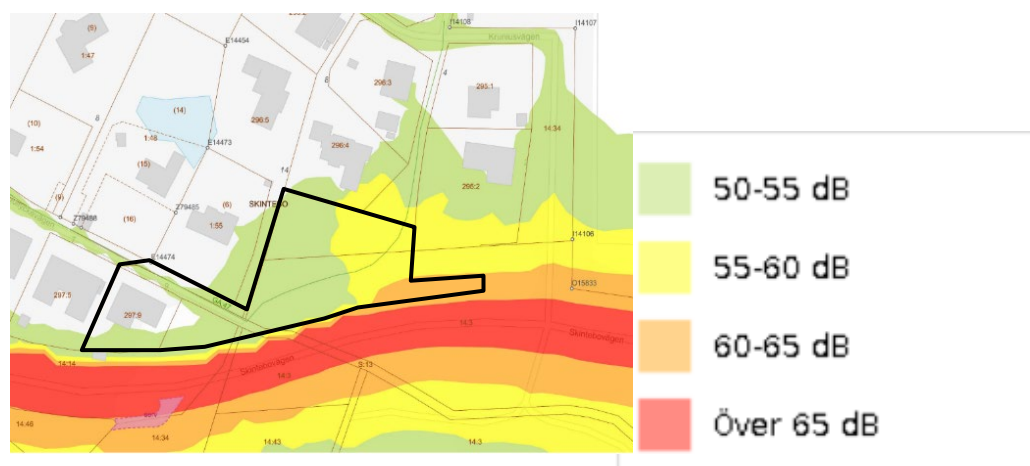
Då inga markmiljöproblem anses föreligga, bedöms inte särskilda åtgärder gällande markmiljö behövas.

Arkeologi

Området berör inte någon känd fornlämning. Det finns en gårdstomt "Nygårds" från 1550 på södra sidan om Skintebovägen vilken ligger drygt 100 meter bort och bedöms inte påverkas av aktuell detaljplan.

Buller

Enligt miljöförvaltningens bullerkartor överskrider delar av planområdet riktvärdena för trafikbuller. Trafikkontoret avser att förlänga och rusta upp befintligt bullerplank vid Skintebovägen i samband med byggnation för att klara riktvärdena. Denna åtgärd bedöms tillräcklig för att få till en bra boendemiljö. Befintligt bullerplank är anlagd på trafikområde/allmän plats och trafikkontoret ansvarar för att åtgärden genomförs.



Befintligt trafikbuller

Luft

Inga åtgärder behöver utföras för att uppfylla goda luftförhållanden.

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 exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Inom området finns värdefulla ekar och almar, en stenmur samt en bergbrant. Utvärderingen visar på att ekosystemtjänsterna *naturupplevelse, promenad, vistelseplats, växtplats, artrikedom och spridningsrikedom* kräver kompensation. Åtgärder finns reglerade så som till exempel skydd vid trädfällning och ytor för att etablera stråk i den östra delen, reglerad som ”PARK”. Det senare är en åtgärd för ”Promenad”, vilken bedöms påverkas negativt då befintlig stig delvis tas bort.

Åtgärden kompenseras genom att leda om stigen så att den mynnar ut vid gång- och cykelvägen i stället för som i dagsläget vid Gullyckevägen. Andra lämpliga kompensationer har undersökts för de övriga utpekade värdena för ekologi och rekreation samt bedömningarna från sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyserna.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att ny fastighet kan bildas med ändamålet bostad och bostadsanknuten verksamhet. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra boende med särskild service. Detaljplanen föreskriver en största byggnadsarea för huvudbyggnad på 550 kvm och 30 kvm för komplementbyggnad samt en största byggnadsarea på 250 kvm på befintlig bostadsfastighet.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark och allmän platsmark framgår av plankartan.

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Planområdet består idag av befintlig park, gata och bostadsändamål. Del som inte planläggs som kvartersmark, bostad i ny detaljplan består av och befästs som allmän plats, GATA₁, GÅNG-CYKEL samt PARK.

Befintliga gång- och cykelvägar inom området kommer till viss del att behöva byggas om för att anpassas till det nya BmSS-boendet.

Anläggningar inom kvartersmark

Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom östra kvartersmarken.

Anläggningar utanför planområdet

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras utanför planområdet. Åtgärderna finansieras genom investeringsmedel inom ramen för exploateringsekonomi.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom Trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA, samt GÅNG-CYKEL.

Kommunen, genom Park och Naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats PARK.

Kommunen, genom Lokalnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark för BmSS.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning kan mark komma att regleras mellan fastigheter i detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd och befintlig gemensamhetsanläggning vara omprövad.

Fastighetsindelningsbestämmelse 1480K-III-7277 kommer upphöra gälla inom planområdet för fastighet Skintebo 297:9 när detaljplanen vinner laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning, Skintebo ga:47, vilken bildades för in- och utfart används numer som gångstråk, kommer att behöva upphävas med anledning av detaljplanen. Detta sker genom omprövning i en lantmäteriförrättning. Deläggande fastigheter är.

Skintebo 1:11	Skintebo 14:46	Skintebo 296:2
Skintebo 1:47	Skintebo 293:1	Skintebo 296:5
Skintebo 1:48	Skintebo 293:2	Skintebo 296:13
Skintebo 1:54	Skintebo 293:5	Skintebo 297:2
Skintebo 1:55	Skintebo 295:1	Skintebo 297:3
Skintebo 14:43	Skintebo 295:2	

Servitut

Genomförandet av detaljplanen påverkar inga befintliga servitut.

Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Kommunen genom Kretslopp och vatten har ledningar som går genom planområdet och som kan omfattas av nybildning av ledningsrätt.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Del av Skintebo S:13, ca 265 kvadratmeter, planläggs för allmän plats GATA och kommer behöva lösas in. Delägende fastigheter i Skintebo S:13.

Fastighet	Andelstal (%)
SKINTEBO 10:1	0,8333
SKINTEBO 14:3	38,3333
SKINTEBO 14:10	7,5000
SKINTEBO 14:34	45,3255
SKINTEBO 14:35	3,8411
SKINTEBO 287:4	2,0833
SKINTEBO 287:5	2,0833

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inga befintliga avtal berörs av planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

En kommunintern upplåtelse kommer att ske mellan Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen som reglerar marken/området där nya gruppboenden kommer att byggas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Det finns inga biotopskyddade objekt eller dylikt inom planområdet.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2019

Granskning: 2 kvartalet 2019

Antagande: 4 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Behovet av mark för bostäder med särskild service i Göteborg är stor. Önskan är att denna typ av bebyggelse ska integreras i befintliga strukturer. Den yta som tas i anspråk ligger mellan Gullyckevägen och Kruniusvägen och utgörs av kommunal mark som i gällande plan anges som allmän plats.

Exploatering medför stor påverkan på marken då sprängningar krävs att terränganpassa byggnadsvolymer.

Trafiksituationen bedöms inte medföra någon ökad belastning på Gullyckevägen. För att avgränsa byggnaden från buller från Skintebovägen ska trafikkontoret rusta upp och förlänga befintligt bullerplank.

Tillkommande bebyggelse har anpassats för att inordna sig i redan befintlig byggd struktur. Hänsyn har tagits för avstånd till befintlig bebyggelse och bedömts acceptabelt.

Störst förändring sker i landskapsbilden och borttaganden av ett antal värdefulla träd, sprängning av delar av tomten för att ge plats åt den nya bebyggelsen samt flytt av stig som passerar genom det avgränsade skogspartiet.

Ogynnsamt är i längden även borttagande av naturmiljön. Detta påverkar allmänna och naturliga lek- och mötesplatser som är viktiga för barn och ungas utveckling. Även ur rekreation och hälsoperspektiv påverkas spontana och planerade umgängesformer.

Nollalternativet

Genomförs inte planförslaget minskar möjligheten för staden att nå ett uttalat mål att öka antalet bostäder med särskild service i staden. Även om det aktuella tillskottet kan anses litet är det tillskott av detta slag som tillsammans gör att staden kan vara en öppen och tillgänglig stad för alla.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv bedöms att åtgärder om boende ska göras för att tillgodose behoven för medborgargruppen som omfattar personer med någon form av funktionsnedsättning. Efterfrågan på bostäder med särskild service fortsätter öka och trots att Göteborg planerar och bygger, är inte ökningen av bostäder i paritet med behovet. Brist på tillgänglighet och anpassning slår särskilt hårt mot personer med någon form av funktionsnedsättning. Trots att tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar och variationer ökar återstår det många utmaningar för staden på detta område.

Delar av planens genomförande innebär att naturvärden går förlorade. Rekreations och ekologiska värden ska kompenseras på plats och i närmiljön. Naturvärden införlivas i den kommande bebyggelsen som en del att nyttja de befintliga resurserna, en kvalitet till de boendes utomhusmiljö. Det tillför även kvaliteter till de förbipasserande. Den nya bebyggelsen ska bidra sammanhållen till en upplevd trygghet kvällstid.

Barnperspektivet gällande tillgänglighet, säkerhet och hälsa på Gullyckevägen och utökad gång- och cykelväg påverkas. Vid utförande av stads- och gatumiljön ska barnperspektivet beaktas utifrån respektive ansvarig förvaltning. Det är särskilt viktigt under utbyggnadstiden, eftersom flera tunga fordon rör sig inom området.

Sammanhållen stad

En viktig samhällsfunktion anläggs i direktanslutning till gång-och cykelvägen. Lokalt bidrar den här avgränsade kompletteringsbebyggelsen till att bryta homogeniteten av boendeform i stadsdelen. Ett mindre antal arbetsplatser tillförs området som även på sikt skapar en mer sammansatt stadsdel.

Upplevelsen av trygghet kan stärkas i och med att den nya bebyggelsen kan verka som social övervakning på dygnets senare del.

Samspel

Planområdet tar en allmän grön- och rekreationsyta i anspråk. Möjligheten till naturlek begränsas.

Platser för samspel, möten, lek, lärande, kultur och idrott för barn och unga finns i Billdals park, cirka 100 meter från planområdet. Dock kan Skintebovägen upplevas som en trafikbarriär och avståndet till parken kan därför upplevas längre än 100 meter.

Vardagsliv

Det är viktigt att skapa en god gestaltad livsmiljö för de som ska nyttja tillkommande bebyggelse på kort och lång sikt. Att planera för bostäder inom redan planerade områden ger möjlighet att dra nytta av befintlig service. Detaljplaneområdet ligger på relativt nära avstånd till kollektivtrafik, vårdcentral, matbutiker med mera.

Det kommer inte finnas särskilda problem ur ett tillgänglighetsperspektiv, även om detaljplaneområdet omfattas av stora nivåskillnader och sluttar åt söder. Byggnaden angörs via Gullyckevägen.

Boende med särskilt service behöver mer stöd i vardagslivet. God tillgång och närhet till rekreation genom ökad tillgänglighet till omgivande grönområden och parker kan vara ett sätt att skapa en positiv utveckling för integrationen av BmSS och för områdets sociala aspekter.

Identitet

Områdets gröna identitet ändras då nya byggnader tillförs och förtätning sker. Idag är det en grönyta med flera karaktäristiska stora träd. Träden försvinner och den genomkorsande gångstigen kommer att tas bort. Bebyggelsen, boendeformen med de nya boendena tillför och bidrar med en viss ökad mångfald och möjlighet att utveckla områdets identitet. Att integrera bostäder med särskild service bidrar till att blanda boendeformer och arbetsplatser medför en intressant social dimension för områdets identitet.

Hälsa och säkerhet

Ur ett barnperspektiv finns det behov av säkerhetshöjande åtgärder gällande trafik. Detta bör beaktas även under utbyggnadstiden. Gatan är en del av det stråk som används på väg till skola, fritidsaktiviteter samt anslutning till gångväg över till Billdals park.

Tillkommande boende kommer att vara bemannat under stora delar av dygnet och kan därför bidra till en ökad upplevd trygghet i närmiljön.

Befintliga bullernivåer är höga. Kommunen kommer att förlänga och rusta upp befintligt bullerplank längs Skintebovägen.

Tillgång till grönområden är viktigt ur ett folkhälsoperspektiv, men då området är av begränsad omfattning, bedöms inte påverkan bli stor.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning 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.

Området omfattas av Riksintresse med geografiska riktlinjer kusten och skärgården. Planområdet ligger ca 1 km från kusten och detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

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

Detaljplanen medför att en yta som används för rekreation, tas i anspråk för ett annat ändamål. Det nya ändamålet, bostäder med särskild service, är ett mycket prioriterat behov för staden. Åtgärden medför att staden får ett tillskott av 6 - 8 lägenheter med särskild service i ett redan uppbyggt bostadsområde.

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 miljö kvalitetsnormer 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 avstämmd med länsstyrelsen 31 augusti 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Målen som påverkas är

- Ett rikt växt-och djurliv, planen innebär att del av stadens biologiska mångfald försvinner. Utbyggnaden minskar dessutom göteborgarnas tillgång och upplevelse till vardagsnära natur. Har viss inverkan på rekreation och sociala aspekter.
- God bebyggd miljö, planen kan bidra till flera av delmålen, attraktiv bebyggelsestruktur, avfall, energi, god inomhusmiljö och god ljudmiljö.

Vid nybyggnation av bostäder uppfylls de högt ställda krav som nybyggnation omfattas av vad gäller energi och avfallshantering. Bostäderna bedöms därmed vara ett positivt tillskott i uppfyllelse av delmålen.

Planområdet har ett bra läge med avseende på luftmiljön. Ljudmiljön förbättras genom att befintligt bullerplank längs Skintebovägen förlängs och rustas upp. Detta bedöms bidra positivt till miljömålen.

Det sista delmålet ”attraktiv bebyggelsestruktur” omfattar även planering av grönsstruktur. Genom att ett väl fungerande bostadsområde kompletteras med likvärdiga bostäder bedöms planen uppfylla miljömålet. Att bebyggelsen ianspråkar en yta för lek och rekreation medför ett negativt bidrag till målet.

Naturmiljö

De biotopkvaliteter och arter som identifierats vid genomförd naturvärdesinventering riskerar att försvinna vid en exploatering. Vistelseplatser har identifierats, dock finns inga tecken på häckande hackspett. Andra fågelarter och mikromiljöer för insekter påverkas dock negativt.

Flera värdeelement har identifierats på platsen. Bland annat har äldre ädellövträd, en stenmur samt en bergbrant registrerats. Flera kan sparas beroende på hur byggrätten nyttjas.

Bebyggelsen bör anpassas efter gröna värden genom till exempel gröna tak, insekts-hotell, fågel- och fladdermusholkar mm.

Viss grönyta går förlorad. Då vegetation försvinner vid exploatering är det önskvärt att nyplantering av trädvegetation genomförs och ekosystemtjänster stärker naturvärdena som avses att kompenseras.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturmiljöförekomster på platsen. Den föreslagna bebyggelsen har anpassats till omkringliggande bebyggelse, varför siktlinjer mot kulturmiljöförekomster i närområdet inte bedöms påverkas.

Påverkan på luft

Luftförhållandena är goda i området. Förslaget medför en minimal ökning av trafiken till området vilket inte bedöms påverka luftförhållandena.

Påverkan på vatten

Detaljplanens förslag medför komplettering av befintlig bebyggelse. Åtgärden bedöms inte medföra en påverkan på vattenförekomster.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter. Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för förrättningskostnader för fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av Gullyckevägen, för ny vändzon samt justeringar av gångväg inom planområdet.

Fastighetsnämnden får även kostnader för flytt av VA-ledningar, inlösen av samfärd väg, ersättning för omprovning av gemensamhetsanläggning samt utgifter för kompensationsåtgärder.

Fastighetskontoret får även eventuell kostnad för att anlägga grusad gångväg inom planlagd allmän plats PARK.

Trafiknämnden

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen. Då de redan idag sköter lokalgatorna i anslutning till planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för trafiknämnden.

Park- och Naturnämnden

Park- och Naturnämnden får kostnader i form av drift och underhåll för gångväg som planläggs som PARK

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp- och vattennämnden kan komma att få inkomster och utgifter för nya servisledningar vid genomförandet av planen.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse samt utförande av samtliga åtgärder inom kvartersmark. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och eventuell fjärrvärmeanslutning tillkommer.

Utbyggnad av BmSS finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

För att genomföra planen behöver kommunen lösa in mark från samfällighet Skintebo S:13, genom fastighetsreglering och upphävande av gemensamhetsanläggningen Skintebo GA:47. Lantmäteriförrättning bekostas av kommunen. Eventuell ersättning avtalas mellan parterna genom avtal alternativt avgörs vid lantmäteriförrättning.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Bitr. planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Robert Hanzén
Exploateringsingenjör