



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2014-01-14
reviderad 2014-05-20
Diarienummer: 0694/03
Aktbeteckning: 2-5230

Tea Cole
Telefon: 031-368 19 87
E-post: tea.cole@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Amhults By, inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Amhults by består idag av 7 bebodda fastigheter av varierande storlek. Detaljplane-förslaget ger möjlighet till förtätning med 5 nya byggrätter för enbostadshus samt ett område för grupphusbebyggelse. De tillkommande bostäderna planeras inom den befintliga strukturen och inga omkringliggande grönområden kommer tas i anspråk. Mark som ägs av kommunen kommer planläggas som naturmark.

Handlingar

Planhandlingar:

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

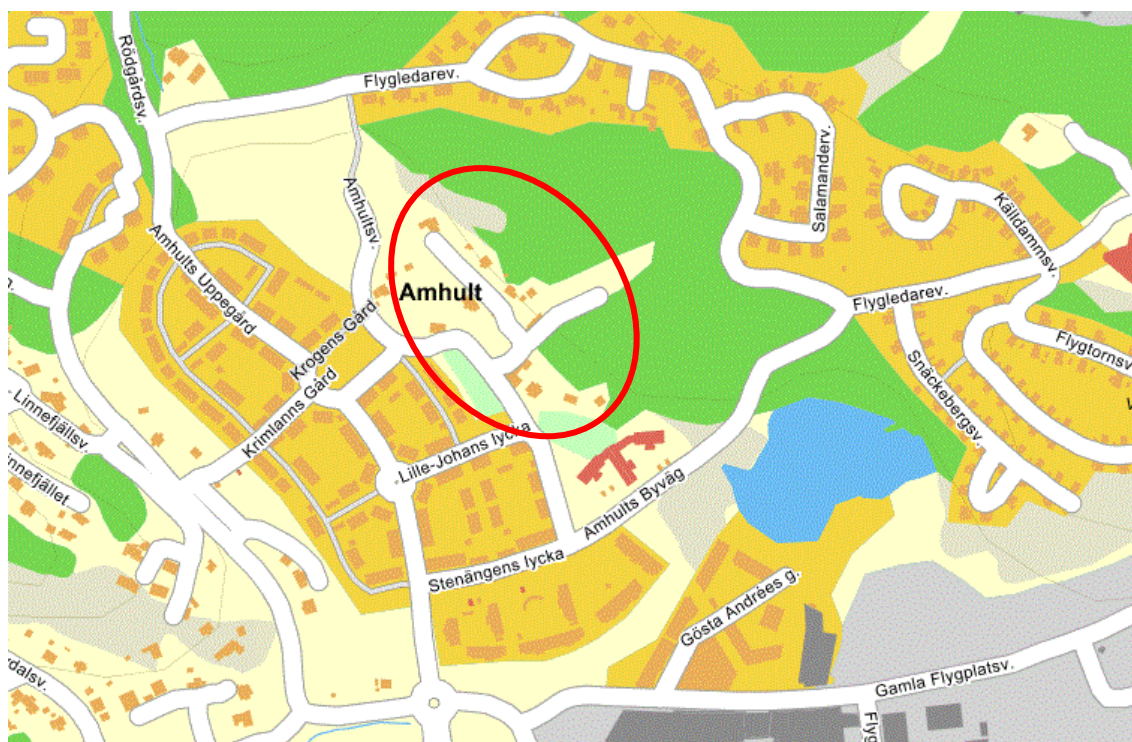
Övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Geoteknisk utredning, Geo Gruppen 2013-10-18
- Dagvattenutredning, Ramböll 2014-01-09

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i Torslanda, cirka 400 meter norr om Amhults torg och 15 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6 ha. Tomtmarken inom Amhults by ägs av privata markägare. Området kring tomterna ägs av kommunen.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

I översiktsplanen för Göteborg antagen i februari 2009 föreslås Amhult som ett område för stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Detaljplan

Området saknar detaljplan.

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden april 2001 och föreslår bostäder och grönområde för aktuellt område.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Mark och vegetation

Den mark som inte utgörs av tomtmark för bostäder, består av ängsmark samt kuperad skogsterräng. Genom området, delvis kuverterad, rinner en bäck som söder om området övergår helt i en kuvertering.

Geotekniska förhållanden

Inom den östra delen av planområdet utgörs terrängen i huvudsak av ett höjdområde med berg i dagen. Det föreligger inte någon risk för ras eller blocknedfall inom planerad kvartersmark. Resterande del av planområdet är relativt plant och utgörs av lera. I övergången mellan berg och lera förekommer fastmark.

Leran inom området betraktas som sättningssärlig. Det förekommer dock inga stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet.



Utsnitt ur jordartskartan

Grundläggning

Inom områden som utgörs av berg/fastmark bedöms grundläggning kunna utföras utan förstärkningsåtgärder. Grundläggning inom den övriga delen utförs med pålar/plintar eller full lastkompensation. I samband med detaljprojekteringen, när byggnadernas läge i plan och höjd har bestämts, bör kompletterande undersökningar utföras för att kontrollera grundläggningsförhållanden närmare.

Markradon

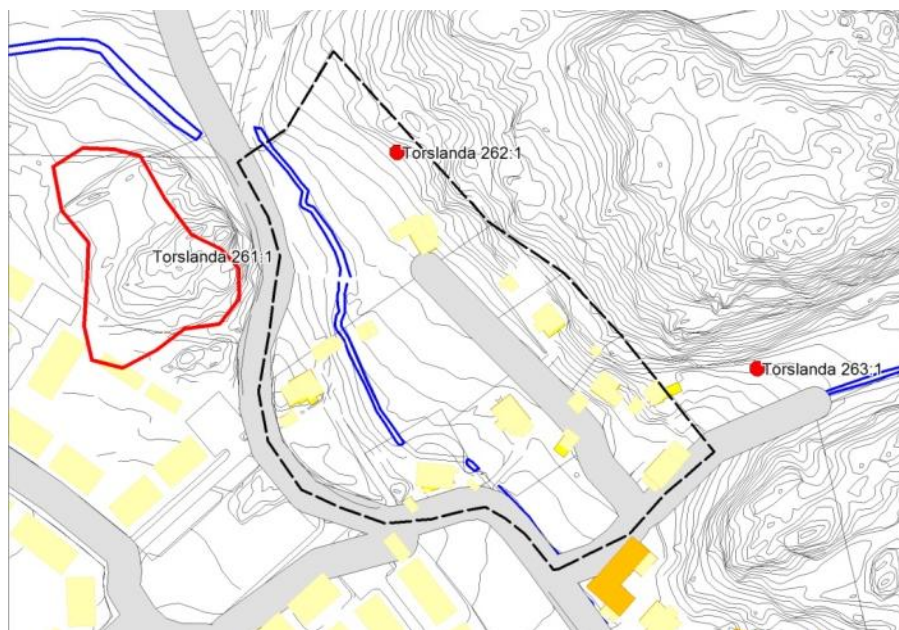
Större delen av området är normalradonmark. Byggnader där personer stadigvarande vistas skall utföras radonskyddat. En upplysning om detta finns införd på plankartan.

Fornlämningar och kulturhistoria

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML), tillstånd för ingrepp söks hos Länsstyrelsen. Amhults by finns omnämnd redan på 1300-talet. Vissa av byggnader som finns inom planområdet har flyttats dit i samband med flygplatsens byggnation. Inför planprogrammet och i samband med angränsande detaljplaner har arkeologiska utredningar genomförts.

Inom planområdet finns två kända lämningar, Torslanda 262:1 och Torslanda 263:1. Lämning Torslanda 261:1 som är fast fornlämning i form av en boplats. Båda fyndplatserna är belägna inom område som föreslagits som allmän plats, naturområde.

Torslanda 262:1 är klassificerad som övrig kulturhistorisk lämning vilket innebär att lämningen inte är en fast fornlämning men anses ändå ha ett antikvariskt värde. Bedömningen används även för sådana lämningstyper som vanligen inte betecknas som lämningar, t ex fyndplats, plats med tradition och fyndsamling. Torslanda 263:1 är klassificerat som ett ”bevakningsobjekt” vilket innebär att det vid inventeringstillfället inte kunnats ta ställning till om lämningen är en fast fornlämning eller inte.



Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av enbostadshus i lite olika karaktär men i enkla volymer. Ekonomibygnader är av underordnad karaktär och har inget särskilt bevarandevärde.



Befintlig bebyggelse i västra delen av planområdet



Befintlig bebyggelse i östra delen av planområdet

Service

Cirka 400 m söder om området finns Amhult torg med rikt serviceutbud såsom en stor dagligvarubutik, post, bank, apotek och flertalet butiker. Stadsdelsnämnden har kontorslokaler i kulturhuset Vingen i Amhult. Vårdcentralen finns vid Torslandakrysset och på Torslanda torg.

Planområdet angränsar i söder till Amhultsgården, förskola, samt skola för årskurserna 1-3. På cirka 1 km avstånd från planområdet finns förskolor och skolor för årskurser 1-9. Samtliga skolor nås via separerade gång- och cykelvägar.

En ny knutpunkt för kollektivtrafik planeras för Amhult och kommer att ligga vid Amhults torg. Amhult trafikeras idag av flera busslinjer varav två utgörs av expressbussar.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

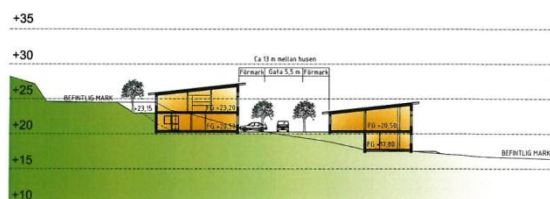
Detaljplanen innebär att befintliga bostadsfastigheter får styckas till tomter för friliggande enbostadshus samt att grupphusbebyggelse möjliggörs på Amhult 1:2. Befintlig struktur i byn behålls genom att Amhults byväg behåller sin befintliga form och de öppna ytorna bevaras genom att kringliggande grönstråken befästs genom allmän plats natur.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

För villatomterna föreslås en minsta tomtstorlek på 800 m² och på varje fastighet får en friliggande bostad byggas. Största byggnadsarea föreslås till 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Byggnadshöjden regleras till 7,5 m för huvudbyggnad och för komplementbyggnader ges en högsta byggnadshöjd av 3.5 m.

Inom grupphusområdet möjliggörs bebyggelse för parhus, alternativt enbostadshus i två plan, varav den ena våningen utgörs av souterrängvåning som anpassning till befintlig terräng. Byggnadshöjden begränsas till 7,5 meter. Inom området är det önskvärt att en viss flexibilitet finns så att bästa anpassning till områdets förutsättningar kan uppnås.



Sektioner av Tengbom



Grupphusområdet sett från sydost respektive sydväst, perspektiv av Tengbom

Största byggnadsarea föreslås till 250 kvm, vilket innebär 100 kvm per bostad för parhus och 25 kvm komplementbyggnad till respektive bostadsenhet. I det fall friliggande bostadshus uppförs gäller 150 kvm som största byggnadsarea för huvudbyggnad samt 40 kvm för komplementbyggnad.

Service

Med utvecklingen av Amhults torg till en kombination av ”stadsdelscentrum” och ”volymhandelscentrum” som kompletterar varandra kommer ett rikt serviceutbud finnas tillgängligt.

Friytor

Inom planområdet befästs stora områden som naturområde. Delar av marken har tidigare använts som betesmark. För att ängsmarkens natur- och kulturvärden ska bevaras är det viktigt att den fortsätter vara öppen. Planområdets norra delar består främst av skogsmark. Ett gångstråk löper genom området i sydnordlig riktning, vilket inte kommer påverkas negativt av planförslaget.



Befintligt gångstråk

Allmän lekplats finns belägen intill förskolan intill planområdet. Strax nordväst om planområdet finns en gräsbelagd bollplan.



Amhultsgården



öppna grönytor och bollplanen intill planområdet

Trafik

Biltrafik

Amhults by har sin tillfart via Trädgårdsstaden i väster. Den befintliga Amhultsvägens sträckning ändras inte utan vägen föreslås att planläggas som kvartersgata som anpassning till befintliga förutsättningar. Längs Amhultsvägen kommer en mötesplats anläggas. Inom grupphusområdet kommer en vändplan, dimensionerad för renhållningsfordon, anordnas.

Parkering / cykelparkering

All parkering ordnas inom kvarteretsmark. Till varje enbostadshus ska möjlighet finnas till två parkeringsplatser.

För grupphusområdet kan parkeringar anordnas intill respektive bostadshus. Besöksplatser kan med fördel samordnas inom kvarteret.

Kollektivtrafik

Byggstart för ett nytt resecentrum i Amhults centrum påbörjades under 2012, och beräknas vara klart i slutet av 2014. Det nya busstorget med tillhörande resecentrum har för avsikt att ta över Torslandakrysets funktion som knutpunkt för kollektivtrafiken på sydvästra Hisingen. Från det nya resecentrumet kommer de flesta busslinjerna i området att knytas samman och den nya hållplatsen blir därför en viktig bytespunkt. Restiden är ca 30 minuter från Amhult till centrala Göteborg. Vid resecentrumet kommer även tillgång till cykelparkering under tak samt pendelparkering att finnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är utbyggt med kommunalt vatten och avlopp. Utrymme finns för ytterligare påkopplingar. För att anslutning till det allmänna ledningsnätet med självfall ska tillåtas ska nivå på färdigt golv vara minst 0,3 m över gatuhöjd i förbindelsepunkt.

Alternativsystem för brandvattenbekämpning tillämpas inom planområdet. Brandposter med brandvattenkapacitet finns i Amhults Trädgårdsstad intill planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning genomfördes i januari 2014. Stora delar av planområdet består idag av grönytor vilka bidrar till ett litet dagvattenflöde. De ytor som inom planområdet bidrar till dagvattenflöden är befintliga byggnaders takytor, grusvägar och ytor med berg i dagen. Huvudsaklig avvattning av planområdet sker idag via det dike som går genom planområdet från nordväst till sydöst

Detaljplanen innehåller förslag om förtätningen med 5 nya byggrätter för enbostadshus och ett område med grupphusbebyggelse. Den exploateringen som detaljplanen för med sig kommer bidra till ökad andel hårdgjorda ytor i form av takytor och vägar, vilka kommer bidra till ökad dagvattenavrinning inom området. Inga instängda partier olämpliga för byggnation hittades inom utredningsområdet. Med ej instängt område avses ett område varifrån dagvatten yledes kan avledas med självfall.

Dagvattenavrinningen fungerar idag bra inom planområdet. Därför är det viktigt att åtgärder vidtas för att fördröja ökat dagvattenflöde som nyexploateringen kommer innebä-

ra. Fördröjning av dagvattnet bör utformas så att riskerna för översvämningar inom området inte ökar vid dimensionerande regn även i framtiden.

En delsträcka av diket kommer i och med exploateringen att kulverteras för att möjliggöra anläggande av mötesplats för motorfordon och uppställningsyta för sopkärl. På denna delsträcka kommer fördröjningen och infiltrationen som diket har idag att försvinna. Då det befintliga diket för med sig stora mängder dagvatten från områden både uppströms och nedströms är det viktigt att planera för fördröjning av dagvatten inom området innan dagvattnet leds vidare till diket.

För villatomterna sker fördröjning av dagvatten från nya takytor enklast via nedgrävda magasin. Typ av magasin och utformning behöver utredas vidare och en kompletterande geoteknisk utredning bör genomföras för att kunna anlägga bästa möjliga magasin för ändamålet.

Ett avskärande dike föreslås anläggas norr om planerad grupphusbebyggelse för att leda bort dagvattnet som rinner från naturmarken i norr ner mot gruppbbygelsen i söder. Innan dagvatten slutligen släpps vidare till diket söder om området föreslås en fördröjning av dagvatten genom anläggande av ett dagvattenmagasin/damm.

För både villatomterna och grupphusområdet kan gräsarmering med fördel användas på parkeringsytor istället för asfalt. Fylls cellerna mellan plattorna med grus eller jord så skapas en möjlighet för dagvatten att fördröjas där vilket inte är möjligt på en asfaltsyta. Förutom att ha en viss infiltrerande funktion så ger gräsarmering ett grönt inslag i gatuummet.



Gräsarmering på garageuppfart. Källa: www.alltimark.se

Ökade dagvattenflöden som tillkommer från nya gator anses vara ringa och bedömningen är att ingen ytterligare anläggning behövs för att fördröja det dagvattnet.

I övrigt bör material för utvändiga ytor väljas med omsorg om miljön. Exempelvis bör oskyddade ytor av koppar och zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

El och tele

El- och teleledningar finns utbyggt i området. Några av dessa ligger på tomtmark och flyttas i samband med ett genomförande av planen. De som inte kan flyttas förses med u-område för underjordiska ledningar i planen.

Avfall

Återvinningsstation för källsortering av avfall finns vid Amhults torg ca 400 m från planområdet.

Inom grupphusområdet kommer kvartersgatan och en vändplan anläggas, dimensionerad för renhållningsfordon, vilket innebär att hämtning av hushållsavfall kommer vara möjlig intill bostäderna.

För det området med friliggande enbostadshus kommer en gemensam yta för sophantering att anordnas, då den befintliga vägen i anslutning till villatomterna är för smal, saknar vändmöjligheter och inte har en dimension för tunga renhållningsfordon. Placering och utformning av uppställningsplatsen för sopkärl ska ske i samråd med Kretslopp- och Vatten.

Grundläggning

Grundundersökning bör utföras för nya byggnader så att djup till berg kan bestämmas och grundläggningen utföras därefter.

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 en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 26 april 2013. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Naturmiljö

Marken som är föreslagen för exploatering är redan ianspråktagen bostadsmark. Inga allmänna grönytor tas i anspråk. Befintlig gångväg säkras genom att den planläggs som allmän plats. Kringliggande grönytor betades tidigare av hästar, dock har detta inte varit aktuellt på senare år. Det är önskvärt att dessa områden hålla öppna, vilket säkerställs genom planbestämmelse ”äng”.

Genom det västra planområdet och befintliga tomter rinner ett dike vilket avvattnar kringliggande tomtmarker men även naturmark. Diket kommer även fortsättningsvis att ha samma funktion.

Planens påverkan på områdets naturvärden bedöms inte vara negativa.

Landskapsbild

Landskapsbilden utgörs av bostadsområden på vardera sidan av Amhultsvägen. Bebyggelsen som föreslås kompletterar bostadsbebyggelsen i Amhults trädgårdsstad. Bebyggelse som föreslås inom västra delen av Amhults by består av några lucktomter med den äldre strukturen bibehållen. I den östra delen föreslås en något tätare exploatering, men som ger en naturlig nedtrappning i bebyggelsetäthet innan naturmiljön reser sig med de bevuxna höjdpåren i norr. Den nya bebyggelsen innebär inget intrång i grönområdet och den övergripande karaktären av bebyggelse omgiven av naturen kommer att bestå.

Kulturmiljö

Området på och kring fornlämningar kommer kvarstå enligt nuvarande förhållanden. Inom planområdet finns två kända lämningar, Torslanda 262:1 och Torslanda 263:1. Lämning Torslanda 261:1 som är fast fornlämning i form av en boplats. Kvarteretsmarken närmast lämningarna är ianspråktagen tomtmark med befintlig bebyggelse. Vid beredning hos länsstyrelsens kulturmiljöenhet har bedömning gjorts att det inte finns behov av arkeologiska insatser i planskedet. Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). Det kan därmed bli krav på arkeologiska undersökningar av angränsande fastigheter till RAÄ 263:1 vid ett eventuellt byggskede. Tillstånd för ingrepp söks hos Länsstyrelsen.

Påverkan på luft

En marginell påverkan kommer att ske i och med trafiken till de nya bostäderna. Den stora satsningen på effektiv och snabb kollektivtrafik samt närheten till knutpunkt med allmän och kommersiell service samt pendelparkering kan minska de boendes bilberoende.

Påverkan på vatten

Den nya byggnationen med tillhörande parkeringsplatser kommer innebära större hårdgjorda ytor än tidigare. Göteborgs stad har riktlinjer på hur mycket dagvatten som ska omhändertas inom den egna fastigheten innan det kan släppas ut i närliggande diken.

Störningar

Inom planområdet förväntas låga bullernivåer då ingen genomfartstrafik förekommer och biltrafiken är av begränsad omfattning.

Sociala konsekvenser

Amhults by är en del av stadsdelen Amhult och planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. I närområdet finns såväl allmän som kommersiell service. Amhult har god tillgång till kollektivtrafik och området har belysta gångvägar och som går genom bebyggd miljö alternativt i naturmiljö. I stadsdelen finns stora kringliggande naturområden som ger god tillgång till rekreation både för barn och vuxna.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan tas fram för området. Nya bostäder kan inte uppföras.

Genomförandetid

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

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Tea Cole
Ramböll