Detaljplan för
Bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda

Normalt planförfarande

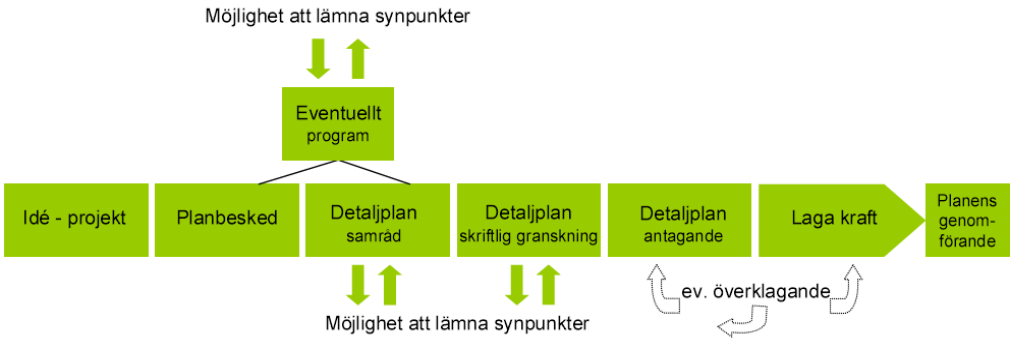
Granskning
November 2022

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2012-09-04.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Carl-Johan Karlsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 01

Jennie Andreasson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 26

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Granskningstid: 9 november – 30 november 2022

Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2022-11-09
Aktbeteckning: 2 -5588

Diarienummer SBK: 0542/12
Handläggare SBK
Carl-Johan Karlsson
Tel: 031-368 15 01
carl-johan.philip.karlsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5617/12
Handläggare FK
Jennie Andreasson
Tel: 031-368 11 26
Jennie.andreasson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Arkeologisk rapport 2013:10, Göteborgs stadsmuseum
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2013-09-06
- Kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning, Lindberg Markkonsult, 2021-10-29
- Natur- och landskapsanalys, COWI, 2013-06-26
- Riskbedömning, WSP, 2013-04-23
- Trafikutredning, Lindberg Markkonsult, 2021-10-29
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Lindberg Markkonsult, 2020-09-23
- PM Bergtekniskt och geotekniskt utlåtande, AFRY, 2021-03-12
- Trafikbullerutredning, Cedås Akustik AB, 2021-02-25
- Solstudie Hästevik, Nylin & Myhrberg GI AB, 2021-01-15
- PM dagvatten och översvämningsrisk, Lindberg Markkonsult, 2022-02-16

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID MAJVIK INOM STADSDELEN TORSLANDA **1**
Normalt planförfarande *1*
BESLUTSHANDLING INFÖR GRANSKNING DECEMBER 2021 1
Planprocessen *2*
Information *2*
Detaljplan för Bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda i Göteborg *3*
PLANBESKRIVNING **3**
Detaljplanen omfattar följande handlingar: *3*
INNEHÅLL 4
SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *5*
Överväganden och konsekvenser *6*
Avvikelser från översiktsplanen *6*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte *7*
Läge, areal och markägoförhållanden *7*
Planförhållanden *8*
Mark och natur *10*
Fornlämningar *13*
Befintlig bebyggelse *14*
Sociala aspekter *14*
Trafik och parkering *14*
Tillgänglighet och service *15*
Teknik *15*
Störningar *16*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 16
Bebyggelse *17*
Trafik och parkering *21*
Tillgänglighet och service *23*
Friytor *23*
Sociala aspekter *24*
Teknisk försörjning *25*
Övriga åtgärder *29*
Fastighetsindelning *31*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *32*
Fastighetsrättsliga frågor *32*
Avtal *39*
Tidplan *40*
Genomförandetid *40*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 41
Nollalternativet *41*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *41*
Miljökonsekvenser *43*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *45*
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 47

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är möjliggöra en utbyggnad av 30-35 bostäder samt parkering i ett kollektivtrafiknära läge i Hjuvik, i stadsdelen Torslanda cirka 20 kilometer väster om Göteborgs centrum. Planområdet är cirka 2,2 hektar stort och beläget sydost om cirkulationen vid korsningen väg 155/Hjuviksvägen och Hjuviks Bryggväg. Marken är till största del i enskild ägo, men Göteborg stad äger delar av marken inom planområdet.

Översikt över planområdets läge.

Området, som är obebyggt och en av få kvarvarande friytor i Hjuvik, karaktäriseras av hällmarker, blandskog, lövskog och igenvuxen trädgård. De naturvärden som identifierats är främst knutna till äldre träd, död ved och en stenmur. Området har rekreationsvärden i form av stigar, utsiktsplatser och lekmiljöer i skogsdungar.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av 30-35 bostäder i 1-2 våningar i form av parhus, radhus och/eller villor inom tre delområden. Tillfart till det norra området (1) sker via en ny tillfart från Hjuviks Bryggväg, till det mellersta området (2) via Lilla Pölsans väg och till det södra området (3) via Skagens Fyrs väg. Naturmarken mellan delområdena planläggs som NATUR.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

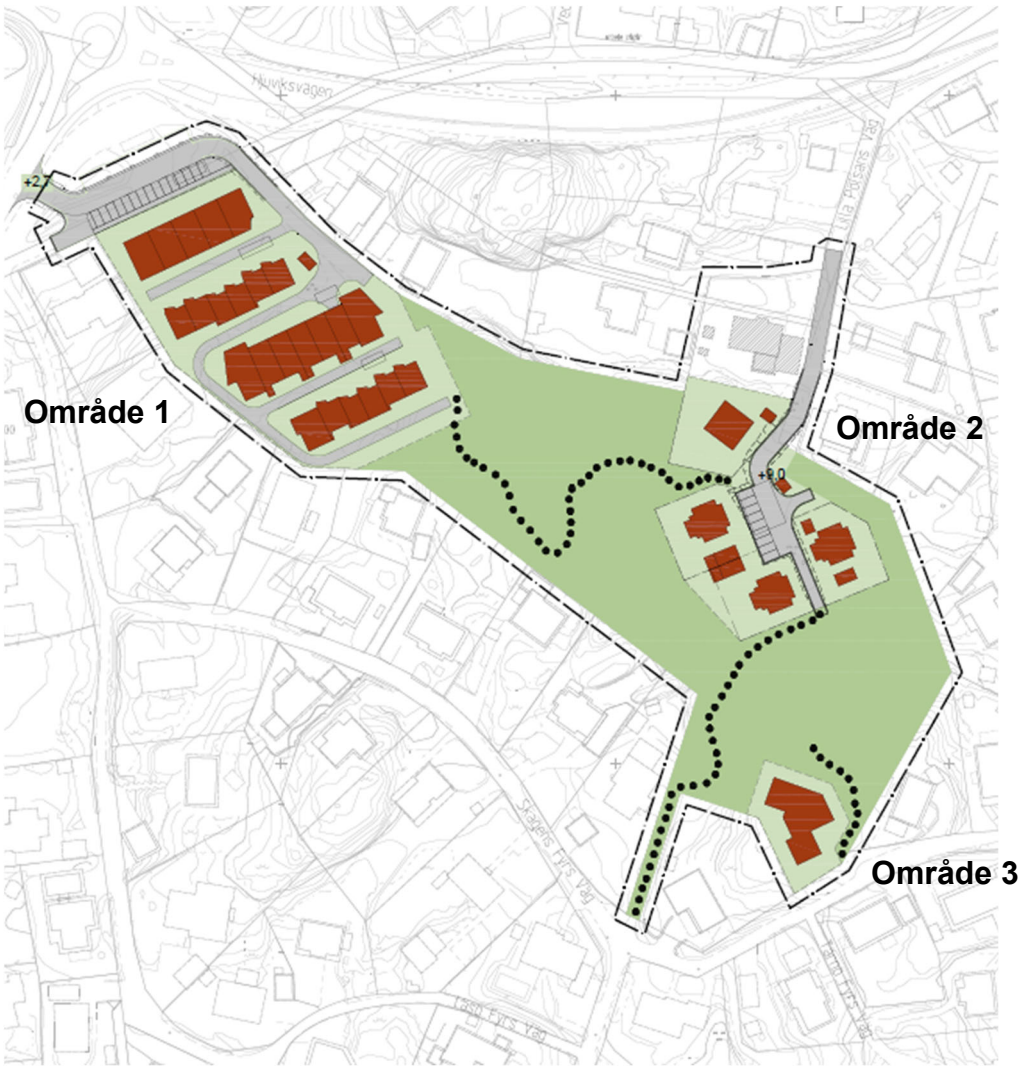


Illustration över föreslagen utbyggnad av området. Prickad linje illustrerar möjliga stigar.

Överväganden och konsekvenser

Förutom berghällarna i söder och skogsdungen i anslutning till dessa är stora delar av området idag svårtillgängliga för allmänheten på grund av igenväxning. Vid en exploatering av området tas områden med utpekade värden i anspråk. I och med att området ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och det finns möjlighet att nyttja redan utbyggd infrastruktur är stadsbyggnadskontorets bedömning att en utbyggnad med bostäder utgör ett större intresse än bevarande av de natur- och rekreationsvärden som försvinner i samband med en exploatering. Efter utbyggnad bedöms tillgängligheten till naturmarken och berghällarna i de centrala delarna av planområdet öka, vilket gagnar såväl boende i området som närboende. Ett större sammanhängande grönområde, med bättre förutsättningar för rekreation och naturupplevelse finns dessutom ca 200 m söder om planområdet.

Avvikelser från översiktsplanen

Planområdet ligger inom det som kallas ”Övriga bebyggelseområden i ytterstaden”. Översiktsplanen anger att förnyelse genom nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras, exempelvis för att säkerställa en

levande skärgård. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse ska möjligheten att lösa tillfart och vatten och avlopp beaktas, liksom att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Om större etableringar skulle vara aktuella i dessa områden behöver möjligheterna att skapa god kollektivtrafik och goda förutsättningar för resande med cykel och till fots först utredas.

Ett tillskott med radhus/parhus/villor innebär ett positivt tillskott till bostadsutbudet i den här delen av staden och planområdet ligger i nära anslutning till den kollektivtrafik som finns. Detta utgör skäl för att driva detaljplanearbetet trots att det inte till fullo är förenligt med översiktsplanens inriktning.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnation med ca 30-35 bostäder i 1-2 våningar i form av sammanbyggda hus och/eller villor. Detaljplanen säkerställer även rekreationsvärden såsom stigar och berghällar med utsiktsplatser i anslutning till planerad bebyggelse. I den norra delen av planområdet möjliggörs parkering.

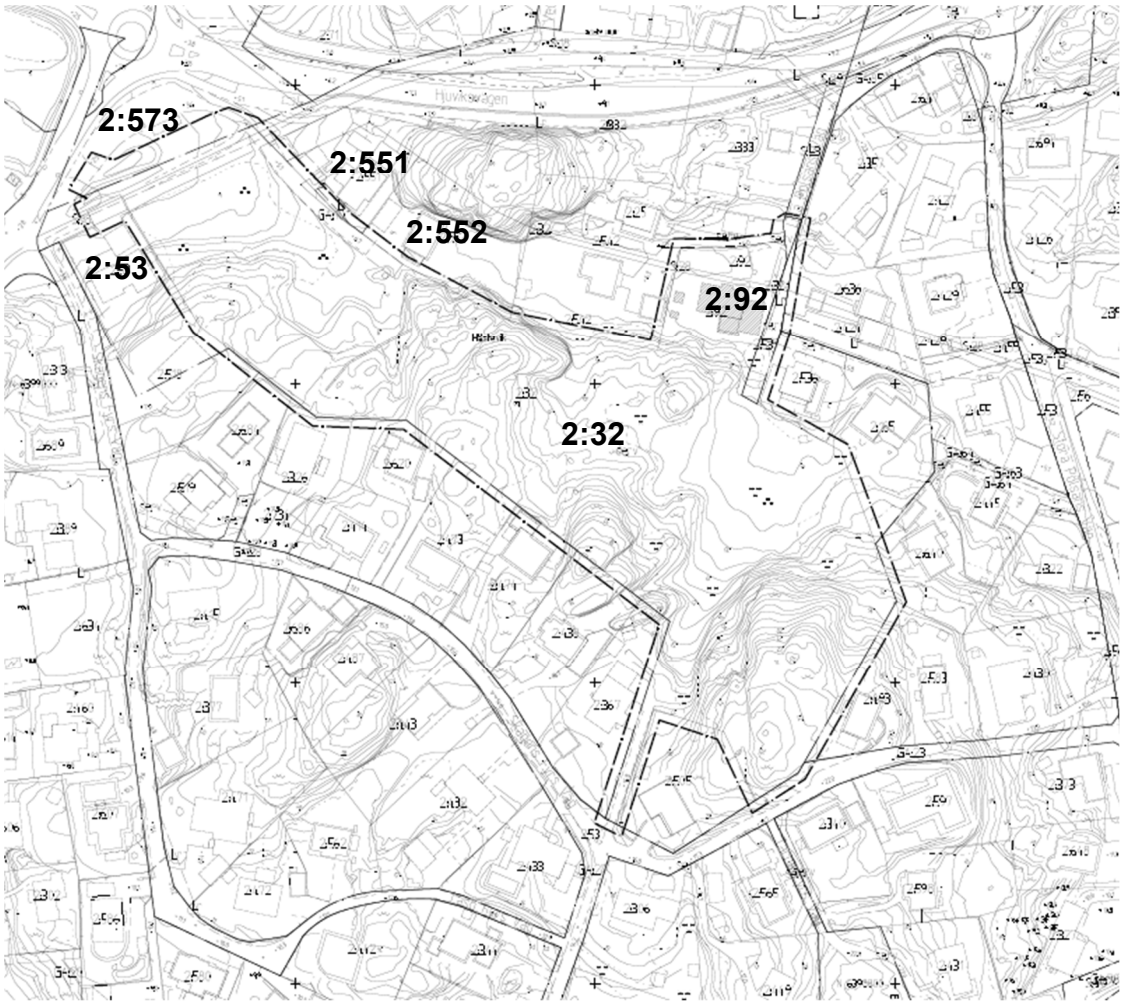
Läge, areal och markägoförhållanden

Ortofoto med planområdet, närliggande gator och målpunkter markerade.

Planområdet är beläget i Hjuvik, sydost om cirkulationen vid korsningen väg 155/Hjuviksvägen och Hjuviks Bryggväg, i stadsdelen Torslanda cirka 20 kilometer väster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar. Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Kommanditbolag Majvik Bostäder, fortsättningsvis kallad exploatören (Hästevik 2:32), men även kommunen (Hästevik 2:573), privata fastighetsägare (Hästevik 2:25, 2:53 och 2:92) och marksamfälligheter (s:18, s:23 och s:28) äger mark inom detaljplaneområdet. Idag har Majvik Bostäder AB ett arrendeavtal inom del av kommunens fastighet Hästevik 2:537.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområdet. Plangränsen illustrerad 3 m utanför själva planområdet.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborg, antagen 2022, anger för detta område att förnyelse genom nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse ska möjligheten att lösa tillfart och vatten och avlopp beaktas, liksom att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till

kulturvärdena på platsen. Om större etableringar skulle vara aktuella i dessa områden behöver möjligheterna att skapa god kollektivtrafik och goda förutsättningar för resande med cykel och till fots först utredas.

Ett tillskott med 30-35 radhus/kedjehus/parhus/villor innebär ett positivt tillskott till bostadsutbudet i den här delen av staden. Planområdet ligger i anslutning till den kollektivtrafik som finns. Detta utgör skäl för att driva detaljplanearbetet trots att det inte tillfullo är förenligt med gällande inriktning i översiktsplanen.

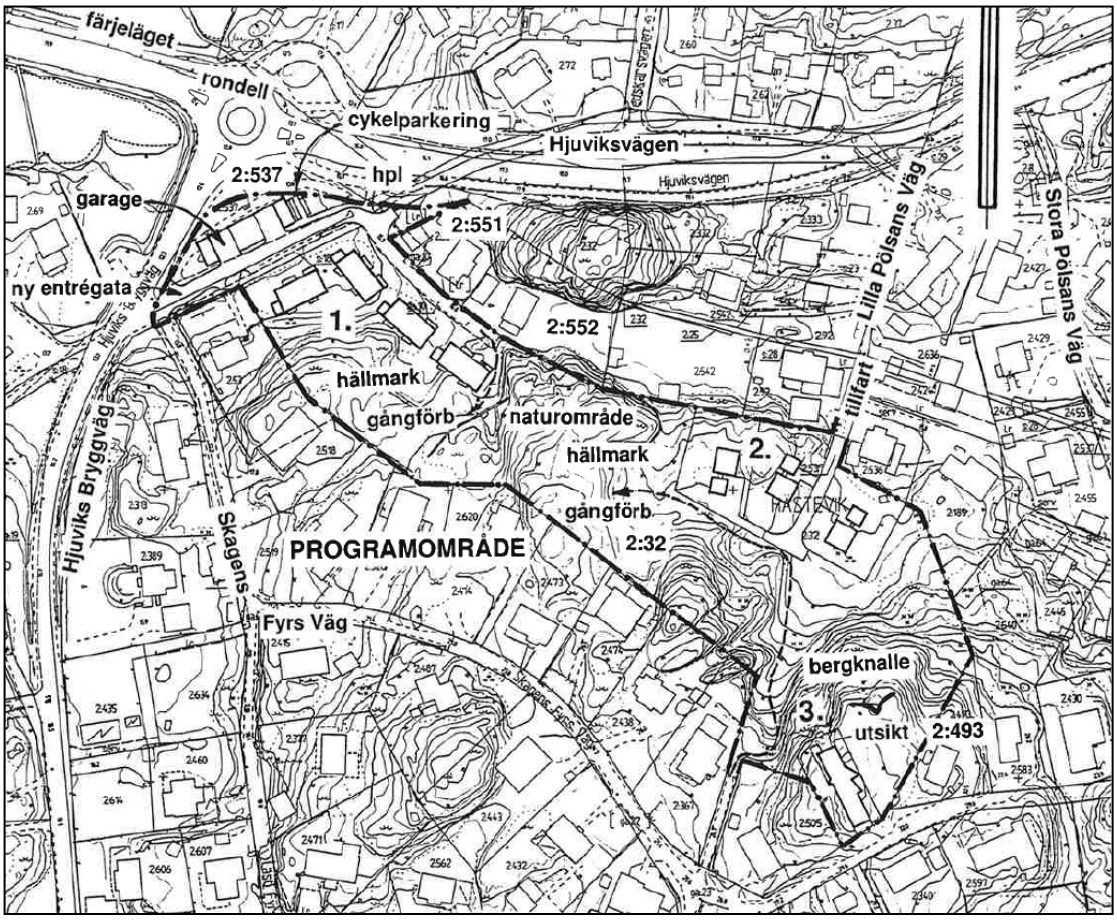
Detaljplaner

I den nordvästra delen av planområdet gäller avstyckningsplan F1999, i övrigt saknar området detaljplan.

Hjuviks Bryggväg ingår inte i planområdet men omfattas av detaljplan II-3880, som anger lokaltrafik. Planen vann laga kraft år 1992. Planens genomförandetid har gått ut.

Program

Program för området har godkänts av Byggnadsnämnden 1999-08-24. Programmet föreslår tre olika delområden för bebyggelse omfattande cirka 20 bostäder i form av lägenheter och villor, samt att naturmark sparas för lek och rekreation för både befintliga och tillkommande bostäder.



Karta från programförslaget från 1999.

Övriga bestämmelser

Planområdet ingår inte i område av riksintresse eller Natura 2000 och omfattas inte av strandskydd.

Mark och natur

Geoteknik, bergteknik och radon

Inom planområdet är terrängen kuperad. De geotekniska förutsättningarna har studerats och sammanfattats i ett bergtekniskt och geotekniskt utlåtande (AFRY 2021-01-15). Undersökningar har gjorts för att kontrollera rådande geotekniska förhållanden i berg och i jord av betydelse för schaktning, grundläggning, sättning, rasrisk, radon och att rekommendera eventuella åtgärder.

Topografin inom planområdet varierar mellan +23 i syd-sydöst och +5 i nord-nordväst. Området utgörs av naturliga hällar och en skreva mellan två hällområden. Vegetation förekommer i form av träd och buskar, samt gräs och mossa.

Där berget syns i dagen eller ligger ytligt kommer hus att i huvudsak grundläggas på berg, undantaget längst i norr. Grundläggning kan medföra sprängning för att jämna ut nivåer. Det planeras även att anläggas ett borrhål för dagvattenledning i berg mellan den mellersta och norra bebyggelsen av området.

Berget kan betraktas som medel- till storblockigt. Generellt bedöms ej risk för blocknedfall föreligga i området utifrån befintliga förhållanden. Det förekommer enstaka lösa block på marken i den centrala delen men inga lösa block förekommer i slänterna eller på berghällar. Bergkvaliteten bedöms vara god. Inga stabiliserande åtgärder i befintligt berg bedöms vara nödvändiga.

Bergmassans egenskaper tyder på god hållfasthet för grundläggning och storstabilitet i slänter. Besiktning av framschaktat berg och slänter ska göras av bergsakkunnig för att avgöra om behov av eventuell förstärkning efter bergschaktning.

Bergtekniska förutsättningar för borrning i berg för dagvattenledning bedöms vara goda. Den naturliga jordfyllda skrevan mellan två bergpartier kan indikera en svaghetszon med sämre bergkvalitet, även på större bergdjup.

Inför sprängning bör en riskanalys för vibrationsalstrande arbeten utföras för att minimera risk för omgivningspåverkan, såsom stenkast och vibrationer från sprängning.

Inom området med berg i dagen kan hus och vägar grundläggas antingen direkt på berget, på avsprängd, rensad bergyta eller på packad sprängbotten/sprängstensfyllning. Inom det jordfyllda området längst i nordväst bedöms grundläggning av hus och vägar kunna ske direkt på mark efter avlägsnande av jord med organiskt innehåll i det fall inga lösa jordlager påträffas under svallsanden. Grundläggningssättet fastställs under detaljprojekteringsskedet.

Radonmätningar utfördes med gammaspektrometer i samband med fältundersökning. Mätningarna visar att marken klassas som lågradon trots att en av mätpunkterna hamnade inom normalradonmark med avseende på gammastrålning. Sammantaget innebär detta att grundläggningen för planerade bostäder bör utföras med radonskyddande åtgärder.

Vegetation och fauna

Planområdet är en friyta omgiven av bebyggelse. På grund av igenväxning är området delvis svårtillgängligt. Planarbetet har föregåtts av en natur- och landskapsanalys (COWI, 2013-06-13) i syfte att klargöra områdets natur- och rekreationsvärden.

De landskapstyper som präglar området är hällmarker, blandskog, lövskog och igenvuxen trädgård. De centrala delarna domineras av berg och hällmarker. I nordväst finns en dunge med sly och en del grövre träd samt buskage. Även i sydost, på ett mjukmarkparti vid foten av en bergbrant, drygt 10 meter hög, finns en skogsdunge med trädvegetation. I området finns flera stenmurar. Delar av planområdet bär spår av äldre bebyggelse och tidigare markanvändning som kulturlandskap.

I den norra delen av planområdet är marken flack och vegetationen bitvis snårig.

I anslutning till en gammal husgrund växer förvildade trädgårdsväxter.

Berghällarna i den centrala delen av planområdet är relativt otillgängliga.

Området är kuperat med berghällar och vegetation i svackorna mellan dessa.

Skogsdungen i södra delen av planområde bär spår av lek.

I de centrala delarna av planområdet har man fina utblickar från berghällarna.

En stenmur finns i skogsdungen i den södra delen av planområdet.

Hasselsnok har observerats i närområdet, och då delar av området utgörs av solbelysta hällmarker skulle dessa kunna vara lämpliga som habitat. Hasselsnokens huvudsakliga habitat är dock områden med tät markvegetation på blockrik eller sandig mark i solexponerat läge. Den typen av biotop finns inte i det aktuella området, som därmed inte kan anses som ett särskilt lämpligt område för hasselsnok.

Mindre hackspett har observerats i området. Tillgången på föda för hackspettar är störst i färsk död ved, vilket gör att den relativt gamla döda ved som finns i området inte är optimal för hackspettars födosök.

Tre idegranar har identifierats i naturområdet, samtliga relativt små (<2 meter) vilka troligen har spridits in i området från närliggande trädgårdar. De växer ett par meter från en tomtgräns på en plats där det har tippats trädgårdsavfall.

Stenmurarna i området omfattas inte av det generella biotopskyddet eftersom de återfinns inom skogslandskap. De fyller dock en ekologisk funktion som häckningsplats för fåglar, habitat för landsnäckor och övervintringsplatser för grod- och kräldjur. De flesta av dessa funktioner gäller dock stenmurar i öppna miljöer och eftersom det saknas vattensamlingar i området är stenmurarnas betydelse för groddjur troligen liten.

Områdets vegetation är i sin helhet mycket varierad. Det finns ett stort inslag av odlade arter och ”trädgårdsrymlingar” i såväl träd- som busk- och fältskikt. Skogspartierna i området har, på grund av sin begränsade ålder, inte hunnit utveckla några större skogliga naturvärden. Inga signalarter som indikerar skogliga värden hittades. De naturvärden som identifierades är främst knutna till äldre träd, död ved och en stenmur i sydost.

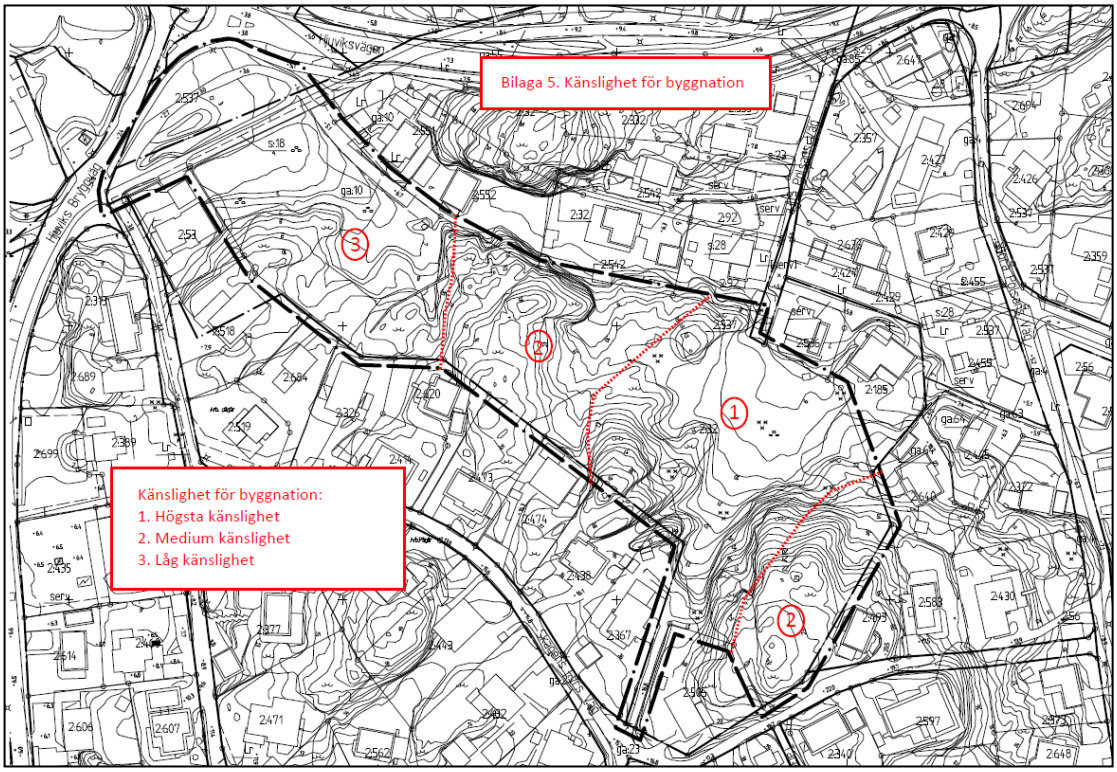
Natur- och rekreationsvärden

Med utgångspunkt i områdets identifierade natur- och rekreationsvärden har en känslighetsbedömning för byggnation gjorts i samband med natur- och landskapsanalysen. Känsligheten graderades på en tregradig skala där 1 står för högst känslighet, 2 medium känslighet och 3 lägst känslighet.

Högsta känslighet (1) bedömdes för skogsdungen i öst och hällmarken närmast väster om skogsdungen i öst. Här finns framför allt höga rekreationsvärden, men även naturvärden i form av en stenmur med död ved och en del medelgrova träd.

Medium känslighet (2) bedömdes för hällmarkerna i centrala delen samt hällmarken i sydost. Hällmarken i sydost har rekreationsvärden i form av en lättillgänglig utsiktspunkt, men naturvärdena bedöms som låga. Hällmarkerna i centrala delen har vissa rekreationsvärden i form av utsiktspunkterna och en vacker tall, men är betydligt mer svårtillgängligt för allmänheten. Naturvärdena bedöms som relativt låga.

Lägsta känslighet (3) för byggnation bedömdes skogsdungen i nordväst och den igenväxta tomten. Rekreationsvärden är låga eftersom tillgängligheten för allmänheten är dålig. Naturvärdena är låga, med undantag för två grova träd.



Bilden visar den bedömning av planområdet känslighet för byggnation som gjordes i natur- och landskapsanalysen.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. Med anledning av planerad bebyggelse har Göteborgs stadsmuseum, på uppdrag av länsstyrelsen i Västra Götaland, utfört en särskild utredning (Arkeologisk rapport 2013:10). Målet med undersökningen var att ta reda på om någon okänd fornlämning blir berörd. Utredningen innebar en grundlig inventering av området samt grävande av provgropar och mindre handgrävda schakt. Inga historiska eller förhistoriska fynd, anläggningar eller kulturlager framkom. Slutsatsen är därmed att inga arkeologiska hinder för byggnation på platsen finns.

Befintlig bebyggelse

Området är helt kringbyggt av villabebyggelse med varierad ålder. Gatorna är smala och området som helhet är kuperat. Husen ligger oordnat vilket ger en intim känsla och en informell karaktär, något som karaktäriserar bebyggelsestrukturen i större delen av Hjuvik. Befintliga byggnader i närområdet har inga utpekade bevarandevärden.

Sociala aspekter

Stadsdelsnämnden Västra Hisingen har antagit ett Lokalt utvecklingsprogram som anger behov och inriktningar för utveckling av stadsdelen. Utvecklingsprogrammet är ett komplement till mål- och inriktningsdokumentet och den politiska styrningen av stadsdelsutvecklingen under perioden 2015-2018.

I Hjuvik bor till största delen personer mellan 0-20 och 40-50 år. I framtiden förväntas pensionärerna att öka. De allra flesta bor i småhus. I närområdet finns i stort sett inga arbetsplatser utan Hjuvik är framför allt ett område där man bor. Som område upplevs Hjuvik som tryggt och lugnt, nära till hav och natur. Utvecklingsprogrammet pekar på ett behov av mer varierade bostadsformer med mindre, billiga lägenheter.

Planområdet är en av få kvarvarande friytor i Hjuvik och planområdet är i det närmaste kringbyggt av villor. Skogsdungen i öster är det delområde som uppvisar tydligast spår av mänsklig aktivitet. I gläntan finns spår av barns lekar med bland annat en trädkoja och här finns även en väl upptrampad stig som korsar dungen i nord-sydlig riktning. Stigen utgör en genväg till busshållplatsen. En stig som leder till befintlig busshållplats vid väg 155/Hjuviksvägen finns även i den norra delen av planområdet. Några av berghällarna inom området utgör fina utsiktsplatser. Övriga delar upplevs mer snåriga och otillgängliga.

Enligt uppgift från Friluftsfrämjandets lokala avdelning i Torslanda våren 2013 brukar skogsdungen i öster användas för mulleverksamhet tillsammans med bland annat Hästeviks förskola som ligger cirka en kilometer från planområdet. Det naturområde som besöktes mest frekvent av mullegrupperna var dock det gamla militärområdet, beläget några hundra meter österut.

Trafik och parkering

Området nås med bil från väster från Hjuviks bryggväg samt från nordost från Lilla Pölsans väg. Då området är obebyggt utgör det ingen målpunkt för biltrafik.

Korsningen mellan Hjuviks Bryggväg och Skagens Fyrs väg har idag en otydlig struktur och mötet mellan vägarna sker inte vinkelrätt. Tillfart till fastigheten Hästevik 2:32 sker från Skagens Fyrs väg över delar av fastigheterna Hästevik 2:537 och s:18. Den öppna platsen i nordväst (del av Hästevik 2:537) mellan Hästevik 2:32 och

Planområdets norra del med en otydlig korsning mellan Hjuviks Bryggväg och Skagens Fyrs väg, infarten till fastigheten Hästevik 2:53 samt den gemensamma tillfarten till fastigheterna Hästevik 2:551 och 2:552 och ytan som används för parkering.

Åtkomst till planområdets södra del sker i förlängningen av Lilla Pölsans väg.

cirkulationsplatsen (korsningen) Hjuviksvägen/Hjuviks Bryggväg rymmer en tillfartsväg för fastigheterna Hästevik 2:551 och 2:552 samt ett väderskydd för cykelparkering. Ytan används även för bilparkering, dock inte i ordnad form.

Separat GC-väg finns inte i direkt anslutning till området, GC-väg finns dock utmed väg 155/ Hjuviksvägen och utmed Hjuviks bryggväg.

Kollektivtrafiken utgörs av busstrafik och det går expressbussar till andra delar av Hisingen och övriga Göteborg. Närmaste kollektivtrafikhållplats, Majvik, är belägen på Hjuviksvägen cirka 50 meter från planområdets norra del.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till planområdet anses god även om det inom området är vissa höjdskillnader.

I närområdet finns begränsad tillgång till service, handel, vård och omsorg. I området finns en skola, sju förskolor samt hemtjänst. Närmaste förskola ligger på motsatta sidan Hjuviksvägen cirka 1 kilometer nordost om planområdet. Skolan ligger cirka 0,5 kilometer söder om planområdet.

Mer utbyggd service finns i anslutning till Amhults affärscentrum cirka 4 kilometer väster om och Torslanda torg cirka 7 kilometer nordväst om planområdet.

Teknik

Kommunalt vatten- och spillvattennät är utbyggt kring planområdet.

Kapaciteten i det allmänna ledningsnätet för spillvatten är begränsad och ledningsnätet i nuläget inte kan ta emot ytterligare spillvatten. Det pågår utredning för att öka kapaciteten i hela spillvattenpumpkedjan från Hjuvik till Torslanda torg, den kapacitetshöjande ledningsutbyggnad är preliminärt planerad att genomföras under 2025.

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och därmed finns det inga utbyggda kommunala dagvattenledningar. Norr om planområdet finns dagvattenbrunnar och ledningar för avvattning av vägar som tillhör Trafikverket och trafikkontoret. Öster om planområdet finns privata dagvattenledningar anslutna till ett dike som ingår i ett markavvattningsföretag.

Störningar

Planområdets närhet till väg 155 innebär att områdets lämplighet för bostäder har studerats med avseende på buller och risk för olycka med farligt godstransport.

Buller

Den nordvästra delen av planområdet är idag påverkat av trafikbuller från Hjuviksvägen och Hjuviks bryggväg. En trafikbullerberäkning har genomförts som visar att den ekvivalenta ljudnivån idag överstiger 55 dBA i delar av planområdets norra del. Ljudnivån från tung trafik överstiger 70 dBA max på en del ställen.

Farligt gods

En riskbedömning har genomförts då planområdet ligger nära Hjuviksvägen som är en primär transportled för farligt gods (WSP, 2013-04-23). Från färjeläget vid Lilla Varholmen avgår färjor mot Hönö och Björkö. På dessa färjor förekommer att farligt gods transporteras. Öckerö kommun vill inte begränsa framtida möjligheter att transportera alla typer av farligt gods på sträckan och i utredningen förutsätts att vägen även i framtiden ska vara en primärled för farligt gods. Utifrån statistik över transporterade mängder bedöms farligt gods-kategorierna explosiva ämnen, gaser och brandfarliga vätskor vara relevanta för riskbedömningen.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av 30-35 bostäder i form av parhus, radhus och villor inom fastigheten Hästevik 2:32 i Hjuvik. Tre delområden är aktuella för utbyggnad medan området mellan dessa planläggs som NATUR.

Detaljplanen omfattar även den befintliga bostadsfastigheten Hästevik 2:92 och möjliggör att en ny bostadstomt bildas genom fastighetsreglering från Hästevik 2:92 till Hästevik 2:32 samt avstyckning från Hästevik 2:32 om överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna.

En ny tillfart från Hjuviks Bryggväg iordningställs som LOKALGATA för att möjliggöra tillfart till bostäderna inom område 1 samt befintliga fastigheter Hästevik, 2:552, 2:551 och 2:53.

För tillfart till planerade bostäder i område 2 planläggs del av Lilla Pölsans väg som LOKALGATA.

Detaljplanen möjliggöra även att transformatorstation kan anläggas inom området markerat med E i plankartan.

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Majvik Bostäder AB, nedan kallad exploatören, men även kommunen, privata fastighetsägare och marksamfälligheter äger mark inom detaljplaneområdet. En mindre del av den kommunägda marken avses

överlåtas till exploatören och avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap och kommunen är därmed inte huvudman för allmän plats. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för allmän plats där även befintliga fastigheter utanför detaljplaneområdet kommer att ingå i viss del. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Motiv för enskilt huvudmannaskap är att utbyggnaden sker på privat mark i ett område där gator och anläggningar i huvudsak driftas av vägsamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning för allmän plats inom planområdet möjliggör således en enhetlig förvaltning.

Bebyggelse

Detaljplanen är flexibel och möjliggör nya bostäder i 1-2 våningar i form av såväl radhus, kedjehus, parhus eller villor. Vid friliggande hus ska huvudbyggnaden placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Carport eller garage ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns till gata. Detaljplanen reglerar i huvudsak bebyggelsens höjd genom nockhöjder angivna i meter över nollplanet. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter.

I område 1 varieras nockhöjderna både för att bibehålla utblickar från befintliga hus och för att skapa fina utblickar för bakomliggande planerade hus. Utnyttjandegraden regleras genom en bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea.

I område 2 anges en minsta tomtstorlek om 250 m^2, vilket innebär att antingen tre parhus eller tre friliggande villor kan uppföras. Byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 120 m^2 och för komplementbyggnad högst 40 m^2.

Detaljplanen möjliggör att ny tomt kan bildas genom att del av fastigheten Hästevik 2:32 överförs genom fastighetsreglering till Hästevik 2:92, avstyckning kan därefter ske. Avtal måste träffas mellan berörda fastighetsägare. Planbestämmelser reglerar minsta tomtstorlek för såväl 2:92 som för den möjliga tomten. Inom båda tomterna ska husen vara friliggande. För 2:92 lämnas en byggrätt som motsvarar befintliga byggnader på tomten. Föreslagen byggrätt möjliggör ett hus i två våningar där byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 120 m^2 och för komplementbyggnad högst 40 m^2.

På berghällen i söder, i område 3, kan en större friliggande villa i två våningar med en sammanlagd byggnadsarea om högst 265 m^2 uppföras.

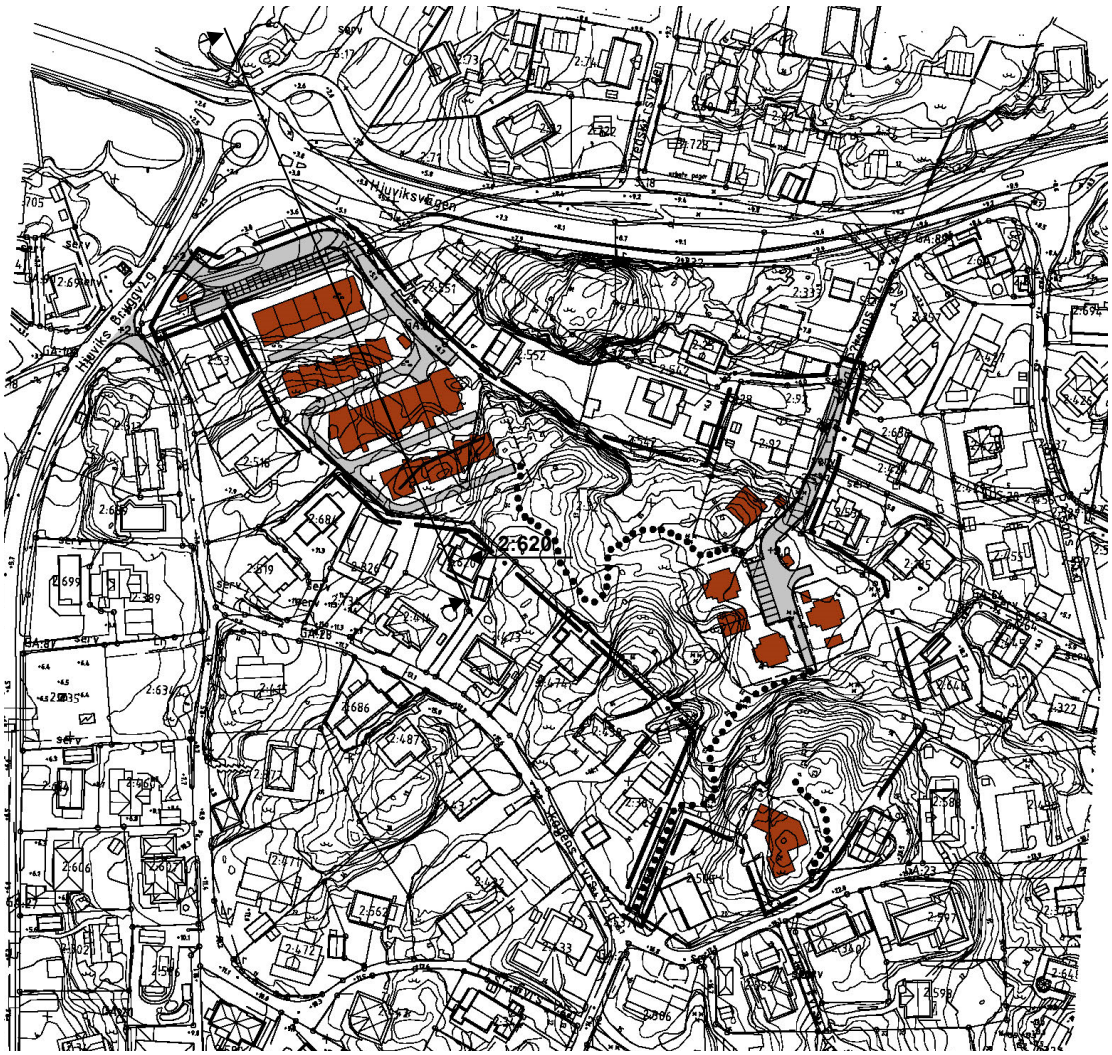
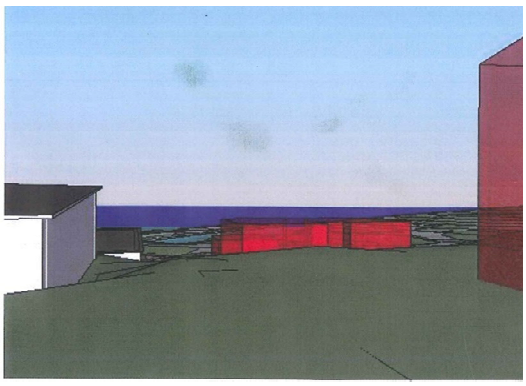


Illustration över de delområden som är aktuella för utbyggnad. Markering anger läget för sektionen nedan.

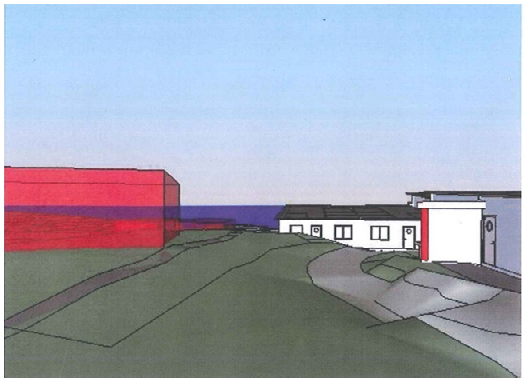
Sektion genom delområde 1 enligt markerad sektionsangivelse på illustrationen ovan. (Bild: Tema Design AB)

Perspektivbild över en möjlig utbyggnad av delområde 1. (Bild: Alto Punto)

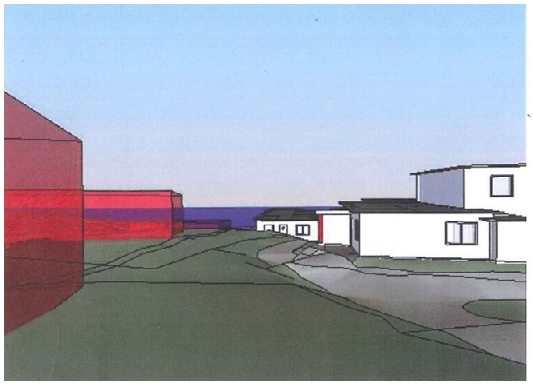
En utsiktsstudie har gjorts för att visa hur utsikten från befintlig bebyggelse påverkas av den planerade byggnationen. Röda byggnader i 3d-vyn visar befintlig bebyggelse, vita byggnader illustrerar planerad bebyggelse.



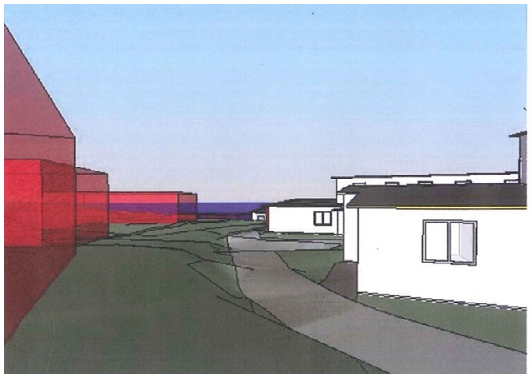
Position 1



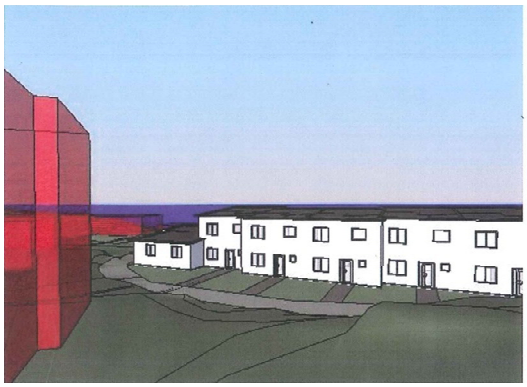
Position 2



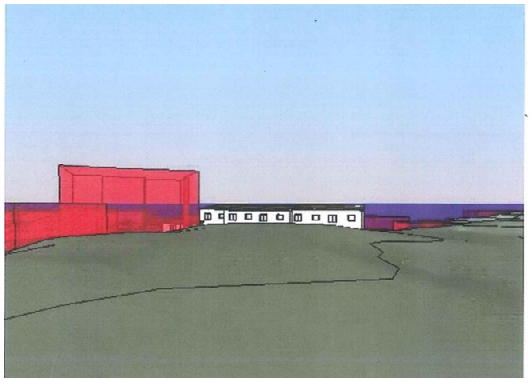
Position 3



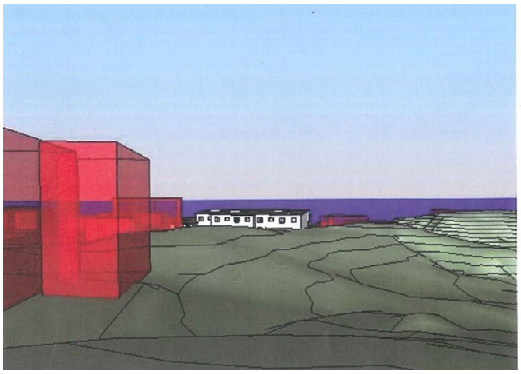
Position 4



Position 5



Position 6



Position 7

Trafik och parkering

Inom ramen för detaljplanen har trafikprognoser tagits fram (i Mobilitets- och parkeringsutredningen) som visar vilka effekter de planerade bostäderna kommer att ha på väg 155. Prognosen redovisar ett nuläge, en basprognos för år 2040 samt ett hållbarhetsscenario för år 2040. Detaljplanens påverkan på trafiksituationen bedöms vara marginell i samtliga scenarion då den beräknas tillföra 175 fordonsrörelse/dygn på väg 155. Om trafikstrategins effektmål uppnås kan trafikmängden på sträckan minska med ca 2000 fordon per dygn (ÅMVD) jämfört med nuläget. Exploatören ämnar utföra mobilitetsåtgärder för att minska bilåkandet till och från planområdet.

Planförslaget är utformat för att möjliggöra en ombyggnation av cirkulationsplatsen i korsningen Hjuviks Bryggväg och väg 155. För aktuell sträcka på väg 155 arbetar Trafikverkets just nu med en åtgärdsvalstudie som syftar till att undersöka olika trafiklösningar och ha ett helhetsperspektiv för att komma fram till en så hållbar lösning

på problemet som möjligt. Enligt åtgärdsvalsstudien ska anslutningen av Hjuviks Bryggväg till väg 155 breddas och ett extra högerkörfält planeras. Utöver en ombyggnation av cirkulationsplatsen ryms det även en cykelbana utmed Hjuviks Bryggvägs östra sida. Plats för ny busshållplats ska finnas på västra sidan av Hjuviks Bryggväg. Planområdet har till följd av detta minskat till yta mot Hjuviks Bryggväg. Anledning till planens begränsning är att Hjuviks Bryggväg har kommunalt huvudmannaskap och detaljplanen för bostäder i Majvik upprättats med enskilt huvudmannaskap enligt PBL 210:900, vilket innebär att planen inte kan ha delat huvudmannaskap. Vid en ombyggnation av cirkulationsplatsen samt planering av ny cykelbana utmed Hjuviks Bryggväg krävs ny detaljplan.

Gator, GC-vägar

Ett trafikförslag för att lösa tillfarterna till föreslagen bebyggelse har tagits fram av Lindberg Markkonsult 2021-10-29.

För bostäderna inom område 1 planeras en ny tillfart från Hjuviks Bryggväg. Fastigheterna Hästevik 2:53, 2:551 och 2:551 får också sin tillfart via denna LOKALGATA. Korsningen föreslås utföras med förhöjd gång- och cykelöverfart för att öka säkerheten för de oskyddade trafikanterna. Befintligt farthinder på Hjuviks Bryggväg flyttas ca 10 m västerut. Från Hjuviks Bryggväg till vändplatsen i det planerade området är det cirka 120 meter, körbanans bredd föreslås bli 5,0-6,1 meter. Den bredare bredden utförs vid infart samt utmed planerade parkeringsplatser.

En förutsättning för att iordningställa den nya tillfarten till planområdet är att korsningen mellan Hjuviks Bryggväg och Skagens Fyrs väg byggs om så att korsningen blir tydligare och infarten till fastigheten Hästevik 2:32 blir mer trafiksäker. Denna ombyggnad kan ske med stöd av gällande plan och korsningen ingår därmed inte i planområdet.

Bostäderna i område 2 får sin tillfart via Lilla Pölsans väg. Förlängningen av Lilla Pölsans väg är i dagsläget inte tillräckligt bred för en tillfartsväg med erforderlig bredd om 5,0 meter på körbanan. För att möjliggöra god standard på vägen behöver enskilda fastigheter avstå mark till LOKALGATA. Längden på lokalgata inom detaljplaneområdet är cirka 75 meter. Kvarstående sträcka på Lilla Pölsans väg för anslutning mot Hjuviksvägen är cirka 120 meter.

Uppförande av villan på berghällen vid Skagens Fyrs väg förutsätter inga ändringar på gatumark.

Ingen utbyggnad av CG-vägar planeras ske inom planområdet.

Parkering

Den mobilitet- och parkeringsutredning (Lindberg Markkonsult, 2020-09-23) som tagits fram visar att området ligger i direkt närhet till god kollektivtrafik och närhet till bra cykelinfrastruktur med goda kommunikationer till Amhult och Göteborgs centrum. Dock uppnås inte en god sammanvägd tillgänglighet och parkeringstalet på 1,1 bibehålls även med föreslagna mobilitetslösningar som exploatören ämnar utföra för att minska bilåkandet till och från planområdet.

Behovet av bil- och cykelparkering ska tillgodoses inom kvartersmark enligt stadens vägledning till parkeringstal.

För en- och tvåbostadshus innebär det att inom planen ska 1,0 parkeringsplatser finnas per bostad, utöver detta ska utrymme för 0,1 besöksplatser per bostad anordnas.

Om det saknas möjlighet till besöksparkering i närområdet ska utrymme för minst en besöksparkeringsplats finnas på tomten.

Inom område 1 föreslås parkering ske dels i parkeringshus under en av de planerade radhuslängorna, dels som markparkering vid infarten till lokalgatan. I område 1 adderas en P-plats för framtida bilpool.

Inom område 2 kan gemensam markparkering åstadkommas om parkering inte sker inom den egna fastigheten.

Villorna i område 2 och område 3 bedöms rymma två parkeringsplatser vardera inom vardera tomt.

Antal parkeringar för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd beräknas till 3 % av startvärdet (1,1 parkeringsplats/bostad) eller minst en plats. För att framtidssäkra anordnas två platser i område 1 samt en plats i område 2.

Samtliga markparkeringsplatser utom parkeringsplats för bilpool i område 1 samt de privata parkeringsplatserna i område 2 och 3 ska samnyttjas. Parkeringsplatser i källargarage görs privata.

Tillgänglighet och service

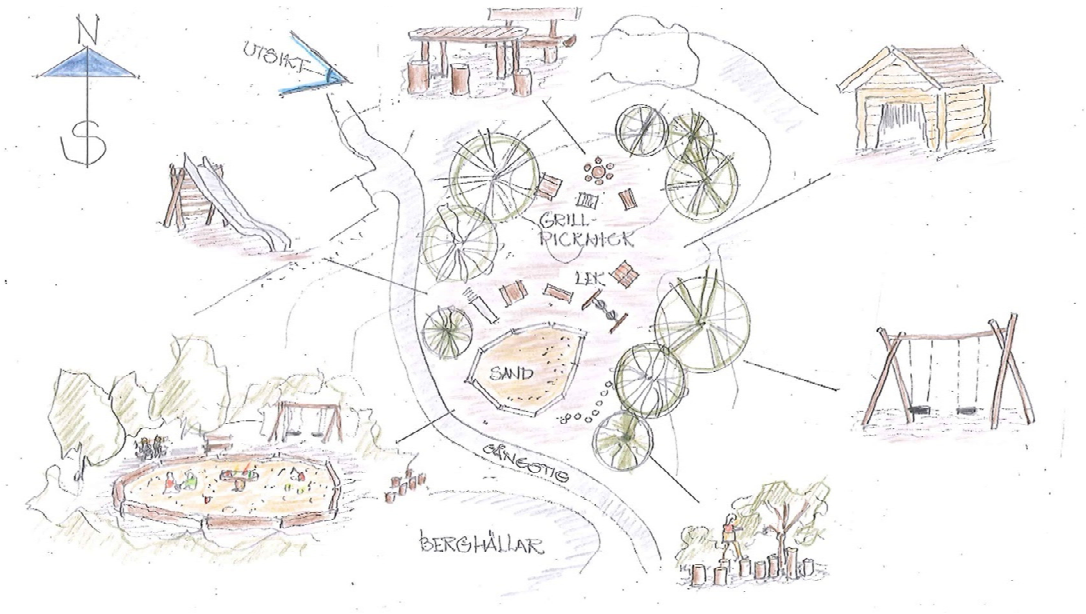
Planområdet är delvis kuperat. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs i samband med bygglov.

Planförslaget innebär ingen ytterligare service i området.

Friytor

Detaljplanen innebär att delar av en friyta inom det annars tättbebyggda Hjuvik tas i anspråk för bostadsändamål. På grund av igenväxning är denna friyta dock inte i sin helhet tillgänglig för allmänheten idag.

Detaljplanen förskriver att berghällarna mellan bebyggelsen i område 1 och 2 planläggs som NATUR och målsättningen är att de stigar som finns inom området i stora delar bevaras alternativt kompletteras med nya sträckningar. På så sätt kan exploateringen av området även fortsättningsvis möjliggöra för passage genom den södra delen av planområdet och en bättre tillgänglighet förväntas till berghällarna i den centrala delen av området. Inom NATUR finns avsikten att bygga en lekplats, denna yta kan bli en gemensam samlingsplats för de boende i och omkring planområdet.



Förslag på gestaltning av lekplats inom NATUR.

Område 3 är en mycket lättillgänglig utsiktspunkt som erbjuder utsikt över havet och omkringliggande områden. Närheten till Skagens Fyrs väg gör att denna utsiktsplats är den för allmänheten mest tillgängliga av berghällarna inom planområdet. Vid en utbyggnad enligt planförslaget placeras den friliggande villan på utsiktspunktens högsta del. För att möjliggöra för allmänheten att även fortsättningsvis ta sig ut på berghällarna, förbi den nya tomten, har ett släpp med allmän plats, NATUR, avsatts.

De nya bostäderna bedöms få god tillgänglighet till friytor. Tysta uteplatser kan anordnas på kvartersmark i anslutning till bostäderna och närheten till naturmarken inbjuder till lek och rekreation.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bebyggelsen i område 2 i sin helhet tar i anspråk det område som i natur- och landskapsanalysen bedöms ha höga natur- och rekreationsvärden. De utpekade naturvärdena är knutna till en stenmur med död ved och en del medelgrova träd. Övriga delar som bebyggs har inga utpekade höga naturvärden förutom två grova träd, en gråpoppel och en lind, i område 1. Detaljplanen föreskriver inga planbestämmelser i syfte att bevara de utpekade naturvärdena.

Grova träd bör generellt bevaras på plats så länge som möjligt – levande eller döda. I det aktuella fallet är det dock sannolikt inte möjligt att bevara träden, men om det är möjligt bör dessa lämnas kvar i området efter avverkning för att ingå i det naturliga kretsloppet på platsen och för ökade naturvärden. Träden kan även användas som avspärrningar och som lekträd.

Sociala aspekter

Planförslaget möjliggör fler bostäder och en ökad blandning av bostadstyper i ett kollektivtrafiknära läge i Hjuvik, som idag huvudsakligen är bebyggt med villor. Segregationen inom stadsdelen som helhet kvarstår dock sannolikt, även om detaljplanen i ökad utsträckning kan underlätta för exempelvis generationsboende.

Skogsdungen (område 2) med natur- och rekreativa värden tas i anspråk av bebyggelse vilket innebär att en naturmiljö för spontanlek försvinner och att det redan tättbebyggda Hjuvik förtätas ytterligare. Samtidigt innebär de nya bostäderna att platsen befolkas och efter en utbyggnad blir det sannolikt enklare att röra sig genom området i nordsydlig riktning och naturmarken i de centrala delarna av området blir mer lättillgängliga för allmänheten. Stigen genom den södra delen av planområdet kan upplevas tryggare. En lekplats inom naturområdet kan knyta samman området med omkringliggande bebyggelse genom att locka fler besökande barn och vuxna dit.

Den ensamma villan på berghällen i område 3 kan innebära en upplevelse av minskad tillgänglighet till den idag lättåtkomliga utsiktspunkten. Detaljplanen ger dock fortsatt access till berghällen genom ett släpp mellan den planerade villan och befintlig bostadsfastighet.

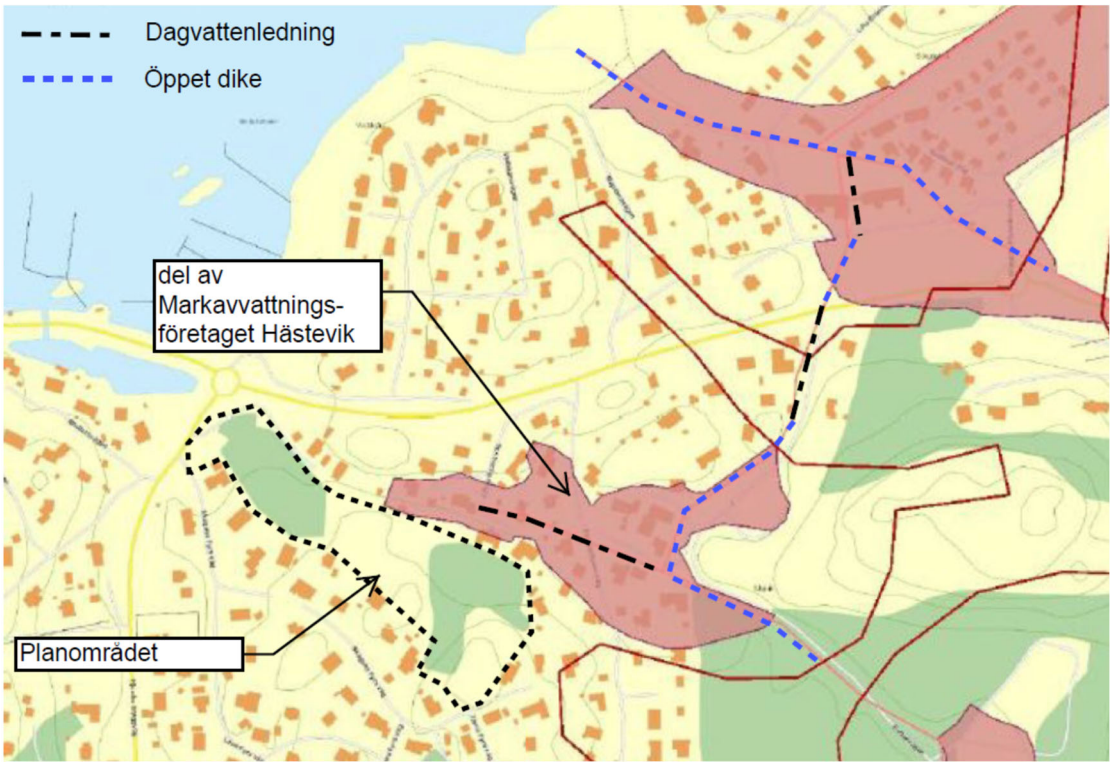
En utbyggnad av området bidrar inte till tryggare skolvägar, men försämrar inte heller möjligheterna för barn att ta sig fram på ett säkert sätt.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts i syfte att studera förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten från området (Ramböll, 2013-09-06). En kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning genomfördes efter samrådet (Lindberg Markkonsult, 2021-10-29). Ett kompletterande PM har även tagits fram avseende dagvatten och översvämning (Lindberg Markkonsult, 2022-02-10).

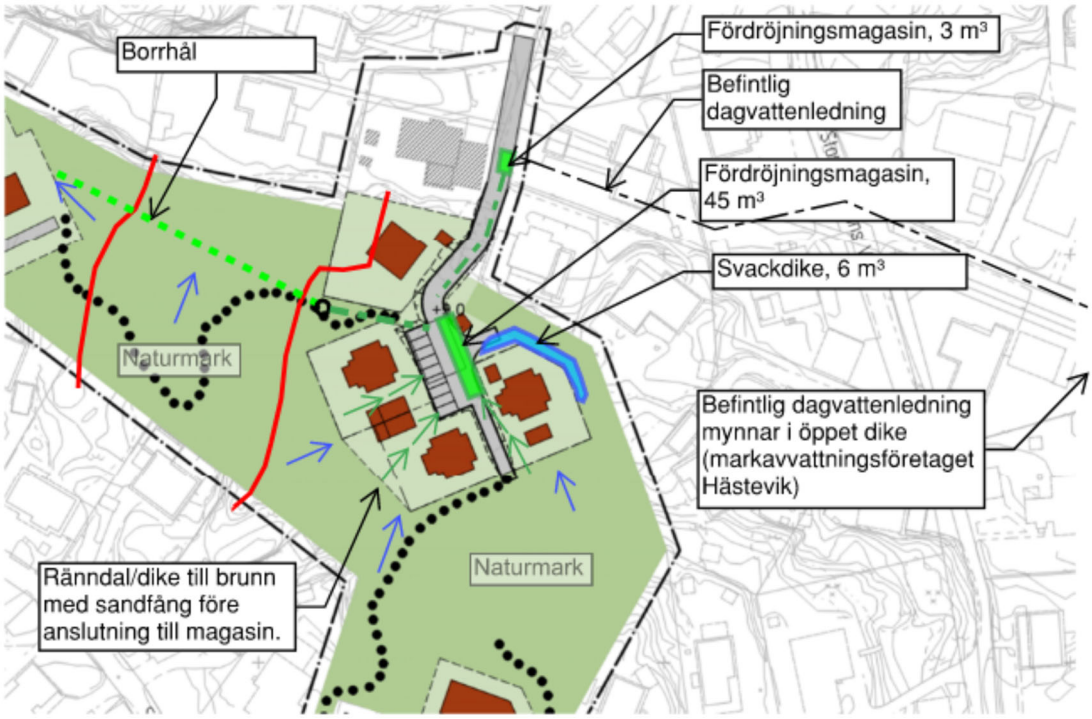
Idag avleds dagvatten från den norra delen av planområdet till en lågpunkt i nordväst. Mellersta delen av planområdet avvattnas mot norr och rinner naturligt ned till de befintliga fastigheterna. Södra delen av planområdet avvattnas via ett naturligt dike och ledning genom en fastighet till befintlig dagvattenledning som ingår i markavvattningsföretaget Hästevik Sörgård TF 1928.



Översiktlig bild över del av markavvattningsföretaget Hästevik.

Före utbyggnad antas området till största del bestå av naturmark. Efter exploatering bedöms områdets markanvändning motsvara villa- och radhusbebyggelse. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor vilket innebär att den reducerade arean ökar.

Dagvattenutredning redovisar förslaget där merparten av dagvattnet från den södra området avleds till det norra området genom ett borrhål. Genom detta förslag påverkar inte den södra delen befintligt markavvattningsföretag.



Förslag till åtgärder bland annat borrhål och dike.

En mindre del av ytan, infartsvägen från Lilla Pölsans väg, kommer att avledas till befintlig dagvattenledning. Detta flöde beräknas vara mindre än det flöde som avleds från planområdet idag tack vare fördröjningen.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås fördröjning genom makadamdiken kompletterad med fördröjningsmagasin på kvartersmark.

I norra delen av planområdet förslås dagvattnet samlas upp via öppna diken/krossdiken samt ränndalar till rännstensbrunnar med sandfång. Dagvattnet leds vidare till ett fördröjningsmagasin av krossmaterial. I reglerbrunnen placeras två till tre biofilter för att rena dagvatten. Därefter leds dagvattnet via ny dagvattenledning ut i recipienten Björköfjorden som tillhör Göteborgs norra skärgårds kustvatten.

I södra delen av planområdet förslås dagvattnet samlas upp via öppna diken/krossdiken samt ränndalar till rännstensbrunnar med sandfång. Dagvattnet leds vidare till ett fördröjningsmagasin av krossmaterial. Från magasinet avleds dagvattnet med självfall genom ett borrhål genom berget mot nordväst. Med denna lösning avlastas markavvattningsföretaget Hästevik Sörgård en stor del av dagvattenflödet från södra delen. Endast dagvatten från infartsvägen kommer att avledas till markavvattningsföretagets dagvattenledning vid ett regn med 10 års återkomsttid. Även detta vatten föreslås avledas via i ett krossmagasin.

Att borra en tunnel och leda om vatten från ett område till ett annat kan innebära att det är en vattenverksamhet. Åtgärden kräver då tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. miljöbalken (MB). Tillstånd eller anmälan behövs dock inte om det är uppenbart att vare sig enskilda eller allmänna intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap. 12§ MB). Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att göra den bedömningen.

Att leda dagvatten utanför planområdet till recipient kan innebära att åtgärden är en markavvattning. Avledande av avloppsvatten är tillståndspliktig markavvattning utanför detaljplan.

Skyfall

Infartsgatan kommer att fungera som skyfallsled utan att intilliggande fastigheter påverkas. Avvattning sker direkt till havet, därmed påverkas inte befintligt dagvattensystem. För det östra planområdet kan öppna fördröjningsytor skapas som tillsammans med fördröjningsmagasin minskar flödet till befintliga markavvattningsföretag så att området uppfyller tematiskt tillägg till Översiktsplanens (TTÖP) riktlinjer för skyfall. Åtgärder ska dock genomföras så att nedströms liggande markavvattningsföretag i nordost ej påverkas negativt. För att även minska flödet till markavvattningsföretaget vid ett 100-årsregn föreslås att fördröjningsvolymer skapas som kan hantera minst den mängden extra volym vatten som exploateringen genererar så att villorna och markavvattningsföretaget ej påverkas negativt. Åtgärder bör även studeras i detaljprojekteringen för att om möjligt ytterligare minska påverkan vid ett 100-årsregn. Beräkningar visar att ett 100-årsregn, vid exploatering, inte kommer att öka dagvattenflödet till nedströms belägna befintliga villor och markavvattningsföretag utan snarare minska det.

Miljökvalitetsnormer

Föroreningsberäkningar visar att halter sjunker efter exploatering. Samtliga resterande beräknade ämnen ligger väl under gränsvärdena förutom totalfosfor. För att ytterligare rena dagvatten föreslås att biofilter-kassetter placeras i reglerbrunnen. För att uppnå den rening som krävs behövs två till tre kassetter i reglerbrunnen inom planområdets västra del. Med denna rening hamnar halterna av totalfosfor på en nivå om 49 µg/l. Detta är under gränsvärdet på 50 µg/l. Fosforhalt är till övervägande delen luftburen och påverkas av hårdgjorda ytor. Det innebär att halten ökar på grund av att dagvattenavrinningen från hårdgjorda ytor är större än från naturmark.

Höga vattennivåer i havet

Enligt Översiktsplan för Göteborg, bilaga Planeringsnivåer för kustzonen, ska bostadsbyggnader och samhällsviktiga byggnader skyddas för en högvattenhändelse i havet. Planeringsnivån ska vara minst +3,4 meter för samhällsviktig anläggning vid mer än 10 meter från strand. Inom planområdet planeras lägsta byggnadsnivå till ca +5,5 samt +3,5 för samhällsviktig byggnad (transformatorstation) varför risk för översvämning vid höga vattennivåer i havet ej föreligger.

Framkomligheten vid översvämning är god inom planområdet. Planområdet ansluts till Hjuviks Bryggväg och senare i förlängningen väg 155 som bedöms vara delvis översvämmad och oframkomlig i vissa avsnitt vid ett kraftigt 100-års regn. Planeringsnivån för framkomlighet ligger på +2,2 meter vid större avstånd än 10 meter från strand och +2,7 meter närmare än 10 meter från strand. Väg 155 kommer att byggas om i med de olika utredningsalternativ som har beslutats. Kontoret förutsätter att när ombyggnaden av anslutande vägar är genomförd kommer framkomligheten vara säkrad.

Vatten och avlopp

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns inom den norra delen av planområdet, i Lilla Pölsans väg och i Skagens Fyrs väg.

Den kapacitetshöjande ledningsutbyggnad i spillvattenpumpkedjan från Hjuvik till Torslanda torg är preliminärt planerad att genomföras under 2025.

För att kunna genomföra en utbyggnad enligt planförslaget innan kapaciteten i hela spillvattenpumpkedjan har ökats krävs åtgärder i spillvattenledningsnätet. Genom att arbeta med att minska inläckage från dagvatten till spillvattenledningsnätet kan kapaciteten i hela spillvattenpumpkedjan från Hjuvik till Torslanda torg öka.
När mer spillvatten tillförs ledningarna så ökar risken för översvämningar och risken för nödavledning från spillvattenpumpstationerna till dike/vattendrag ökar.

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

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dräneringsvatten får inte avledas till spillvattenledning.

Vatten för brandsläckning kan anordnas antingen i befintligt nät med konventionellt system eller alternativsystem. Kapacitet för uttag av brandvatten bedöms finnas inom befintligt ledningsnät.

Värme

Uppvärmning sker individuellt.

El och tele

El och tele finns utbyggt i närområdet. För att uppnå tillräcklig kapacitet för elförsörjningen av de nya bostäderna behövs en ny nätstation anläggas i anslutning till den norra bebyggelsen. Ett E-området för transformatorstation är placerat i anslutning till den norra bebyggelsen. I den norra delen av planområdet går elledningar. Ledningarna säkerställs genom u-område.

Avfall

Avfallshanteringen i anslutning till bostäderna avses utformas i enlighet med Kretslopps och vattens skrift ”Gör rum för miljö”. Där avfallshantering inte kan ske i direkt anslutning till fastigheterna ska hantering av avfall ske vid till exempel ett gemensamt miljöhus. Bostadsgatorna utformas så att backvändning kan ske.

Övriga åtgärder

Buller

En Trafikbullerutredning har genomförts (Cedås Akustik AB, 2021-02-25). Bullerberäkningen utgår från dagens nivåer samt framtida prognostiserade nivåer (Bilaga 1, Trafikprognos väg 155 Bostäder vid Majvik, Torslanda upprättad av Trafikkontoret, till Mobilitets- och parkeringsutredning (Lindberg Markkonsult, 2020-09-23).

Trafikprognosen visar att utifrån traditionella prognoser för sträckan fås en framtida trafikmängd 2040 på ca 14–15 000 fordon per dygn (ÅMVD). Om trafikstrategins effektmål uppnås kan trafikmängden på sträckan minska till ca 10 000 fordon per dygn (ÅMVD). Bullerutredningen utgår från den högre nivån.

Andelen tung trafik kan i samtliga fall antas utgöra ca 10–11%.

Bullerutredningen visar på tre scenarier:

- dagens nivå (ca 12000 fordon på väg 155)

- prognos 2040 (ca 15000 fordon på väg 155)

- prognos ”hållbar” 2040 (ca 10000 fordon på väg 155)

I bullerberäkningen som visar dygnsekvivalent ljudnivå väg enligt prognos år 2040, att de tre radhuslängorna närmast väg 155 i norr måste ha genomgående lägenheter med minst hälften av boenderummen (sovrum, vardagsrum) mot ljuddämpad sida i sydost.

Ljudnivån från tung trafik är på en del ställen över 70 dBA max och 50 dBA ekvivalent vilket innebär att man ska kunna erbjuda de boende en gemensam uteplats där ljudnivåkraven uppfylls. Balkonger kan byggas till samtliga radhus/lägenheter men man måste på en del ställen erbjuda de boende tillgång till gemensam uteplats i ljudskyddat läge. Man kan även jobba med lokala bullerdämpande åtgärder, tex mindre skärmar.

Skillnaden i trafikmängd mellan de olika scenarierna ger som högst 2 dB skillnad. Möjligheten till att ha mer fri planlösning är heller inte så stor mellan de olika

prognoserna (om ”hållbar” lösning nås med 10000 fordon per dygn på väg 155 så kan radhus nr 3 (räknat från vägen) ha fri planlösning).

Om man skulle jämföra resultaten med nu gällande Bullerförordning (högst 60 dBA vid fasad) så kan man vara mer fri i val av planlösning (radhus närmast vägen behöver dock fortfarande anpassad planlösning om man räknar med prognos 2040).

Bullerberäkning visar att planerade bostäder närmast cirkulationen i norr är utsatta för höga ljudnivåer till följd av trafikbuller. Med anledning av detta anger plankartan planbestämmelser om buller med riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i ”Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

En utbyggnad med bostäder inom området bedöms vara acceptabel då planområdet ligger med god närhet till befintlig kollektivtrafik och med möjlighet att ansluta till redan utbyggd infrastruktur.

Bullerberäkning för planerad utbyggnad med prognosår 2040 (ÅDT 15000 fordon på väg 155) redovisar fasadnivåer (ekvivalent ljudnivå) avseende den högsta ljudnivån 1,5 meter över mark.

Bullerberäkning för planerad utbyggnad med prognosår 2040 (ÅDT 15000 fordon på väg 155) redovisar fasadnivåer (maximal ljudnivå) avseende den högsta ljudnivån 1,5 meter över mark. Bilden visar att man kan erbjuda de boende en gemensam uteplats i ljudskyddat läge. Man kan även jobba med lokala bullerdämpande åtgärder, tex mindre skärmar.

Farligt gods

För fördelningen av farligt gods har statistik för år 2009 används samt att en bedömning av framtida fördelning år 2030 använts i beräkningarna i riskutredningen. Individ- och samhällsrisk har beräknats från tillgängliga trafikprognoser för år 2020 som sedan har räknats upp för att gälla horisontåret 2030. Vid beräkningarna av individ- och samhällsrisken har hänsyn tagits till den då planerade breddningen av väg 155 vilket medför att vägen förflyttas närmre planområdet på vissa platser.

Resultatet av riskberäkningarna visar att inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas för det undersökta planområdet med bostäder belägna som närmst cirka 30 meter från Hjuviksvägen, då både individrisken och samhällsrisken bedöms som acceptabel. Stadens föreslagna kriterier för bostäder underskrids liksom DNV:s uppsatta kriterier. Om bostäderna placeras närmre vägen krävs åtgärder för att individ- och samhällsrisknivån ska vara acceptabel.

Inom ALARP-området (20-25 meter från vägkant) bedöms det vara acceptabelt att uppföra parkeringar då parkering inte utgör någon plats för stadigvarande vistelse.

Fastighetsindelning

För bostäderna inom område 2 föreskriver detaljplanen planbestämmelser om minsta storlek på fastigheten. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats i form av LOKALGATA och NATUR finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för allmän plats där även befintliga fastighetsägare utanför detaljplaneområdet i viss del behöver ingå. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Staden anser det lämpligt med enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan då utbyggnaden sker på privat mark i ett område där gator och anläggningar i huvudsak driftas av gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning för allmän plats inom planområdet möjliggör således en enhetlig förvaltning.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark för bostäder. Göteborg Energi Nät ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för transformatorstation.

Anläggningar utanför planområdet

Korsningen mellan Hjuviks Bryggväg och Skagens Fyrs Väg behöver byggas om för att få en tydligare korsningssituation. Åtgärderna behöver göras till största del på befintlig allmän plats där kommunen är huvudman men även vissa åtgärder för att anpassa till nytt läge på utfarten behöver göras på Hästevik ga:28. Kommunen har tecknat avtal med Hästevik ga:28 gällande genomförandet. Exploatören finansierar åtgärderna genom exploateringsavtal med kommunen.

Drift och förvaltning

Respektive fastighetsägare ansvarar för markområden och anläggningar inom kvartersmark.

För kvartersmark för transformatorstation kan ledningsrätt bildas till förmån för Göteborg Energi Nät AB som därmed kommer ansvara för drift och förvaltning av området.

För allmän plats kommer gemensamhetsanläggningar bildas vilka då ansvarar för framtida drift, se mer i avsnittet ”Gemensamhetsanläggningar”.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Planen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen inte löser in allmän plats. Rådighet till de allmänna platserna sker genom bildande av gemensamhetsanläggning. Ersättning till de fastighetsägare som blir belastade med gemensamhetsanläggning beslutas av lantmäteriet vid förrättning om inte överenskommelse om ersättning tecknats mellan de fastighetsägare som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och belastade fastigheter.

Berörda fastigheter framgår i avsnittet ”fastighetsrättsliga konsekvenser”.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

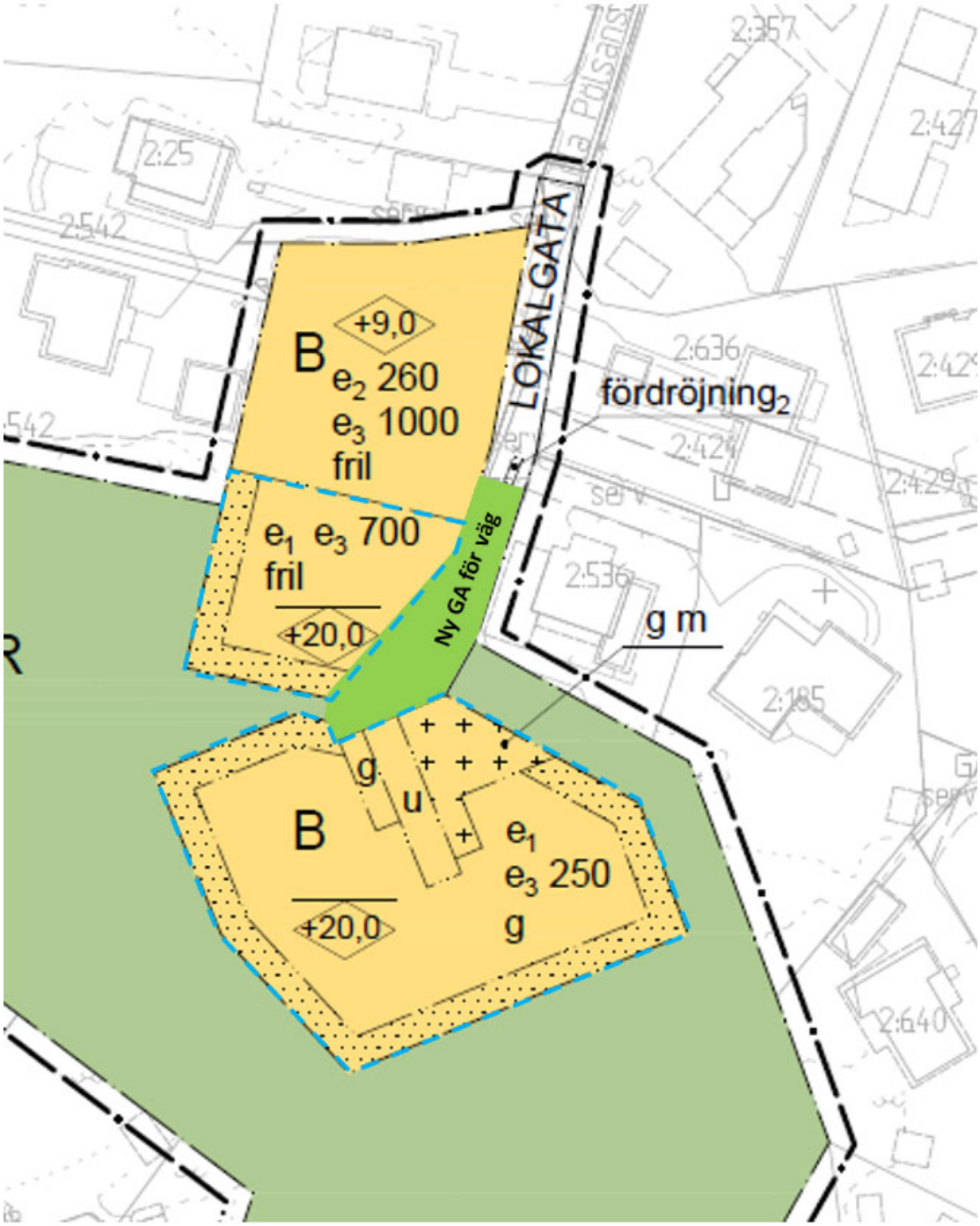
Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innebär att fler gemensamhetsanläggningar behöver bildas för allmänplats och hantering av dagvatten för planområdet. Det finns även två befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Omfattning ny gemensamhetsanläggning i område 1 för väg där fastigheter inom blå streckat område behöver ingå.

Inom område 1 finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Hästevik ga:10, för utfartsväg samt infiltrationsanläggning med brunn där Hästevik 2:551 och 2:552 ingår. Ny gemensamhetsanläggning för lokalgatan behöver bildas för den allmänna platsen i område 1 där de fastigheter som kommer att nyttja gatan behöver ingå. De fastigheter som kommer att nyttja lokalgatan är kommande fastighet/fastigheter inom kvartersmark för bostäder i område 1, befintliga privatägda fastigheter Hästevik 2:551, Hästevik 2:552 och Hästevik 2:53. Den nya gemensamhetsanläggningen kommer även i viss del behöva bildas utanför planområdet för att kunna nå Hjuviks Bryggväg. Befintliga Hästevik ga:10 behöver omprövas till att enbart omfatta

infiltrationsanläggning då ingående fastigheter kommer att ingå i ny gemensamhets-anläggning för lokalgatan.



Omfattning ny gemensamhetsanläggning i område 2 för väg där fastigheter inom blå streckat område behöver ingå.

Inom område 2 behöver ny gemensamhetsanläggning för allmän plats, lokalgata, bildas fram till befintliga Hästevik ga:85 där kommande fastighet/fastigheter inom område 2 behöver ingå. Hästevik ga:85 behöver omprövas till att omfatta i detaljplanen ny lokalgatas utbredningsområde. Kommande fastighet/fastigheter inom område 2 kommer även behöva delta i befintliga Hästevik ga:85 och Hästevik ga:4 för att kunna ta sig till allmän väg, Hjuviksvägen.

Omfattning ny gemensamhetsanläggning för natur där fastigheter inom blå streckat område behöver ingå.

Ny gemensamhetsanläggning kommer att bildas för allmän plats NATUR där kommande fastigheter inom planområdet, område 1 och 2, kommer att ingå. Naturmarken kommer inte vara tillgänglig i samma utsträckning för område 3, därför föreslås inte den nya fastigheten inom område 3 ingå i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning för dagvatten behöver bildas där de fastigheter som leder vatten till dagvattensystemet och magasin behöver ingå så som kommande fastighet/fastigheter inom område 1 och 2. Gemensamhetsanläggningen kommer även i viss del behöva bildas utanför planområdet för att kunna nå recipienten Björköfjorden. Detta har godkänts av kommunens trafikkontor som förvaltar Hjuviks Brygg väg som ledningen behöver korsa.

Nya gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för till exempel parkering, gård, avfallshantering mm. inom kvartersmark.

Servitut

Inom planområdet finns ett flertal befintliga servitut. I området kring lokalgatan vid Lilla Pölsans väg handlar det om följande servitut:

1480K-1983F86.1 omfattar väg till förmån för Hästevik 2:542 som belastar Hästevik 2:25. Servitutet kan komma att ändras då det delvis ligger inom området för ny lokalgata.
1480K-2003F258.1 avser vattenledning och avlopp till förmån för Hästevik 2:542 som belastar Hästevik 2:25 och Hästevik 2:92. Servitutet bedöms inte påverkas.

1480K-1980F204.2 avser väg. Servitutet är redan idag inte nödvändigt då det sammanfaller med befintliga gemensamhetsanläggning Hästevik ga:85.

Inom planområdet finns även servitutet 14-TRL-22.2 för väg. Lokaliseringen av servitutet är oklar.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns i Lilla Pölsans väg ledningsrätt för vatten och avlopp (1480K-1993F309.1), tele (1480K-1993F309.2) och starkström (1480K-1993F309.3). Inom området markerat med u i den norra delen av plankartan finns en ledningsrätt för starkström (1480K-1993F39.1) Ingen av befintliga ledningsrätter bedöms påverkas av detaljplanen.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ny ledningsrätt för kommunalt vatten och avlopp kommer att bildas inom allmän platsmark samt inom u-områden till förmån för kommunen (Kretslopp och Vatten).

Inom kvartersmark för transformatorstation kan ledningsrätt bildas till förmån för Göteborg Energi Nät.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

I området finns ett markavvattningsföretag (torrläggningsföretag), Hästevik Sörgård TF 1928.

Idag avleds dagvatten från den norra delen av planområdet till en lågpunkt i nordväst. Mellersta delen av planområdet avvattnas mot norr och rinner naturligt ned till de befintliga fastigheterna. Södra delen av planområdet avvattnas via ett naturligt dike och ledning genom en fastighet till befintlig dagvattenledning som ingår i markavvattningsföretaget Hästevik Sörgård TF 1928. Dagvattenledningen i anslutning till planområdet har dålig kapacitet med återkommande marköversvämningar och därför bör ej ytterligare dagvatten tillföras utan snarare bör dagvattenbelastning minskas.

Före utbyggnad antas området till största del bestå av naturmark. Efter exploatering bedöms områdets markanvändning motsvara villa- och radhusbebyggelse. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor vilket innebär att den reducerade arean ökar.

Dagvattenutredningen föreslår att merparten av dagvattnet från den södra området avleds till det norra området genom ett borrhål. Genom detta förslag påverkar inte den södra delen befintligt markavvattningsföretag.

En mindre del av ytan, infartsvägen från Lilla Pölsans väg, kommer att avledas till befintlig dagvattenledning med en kompletterande fördröjning om cirka 3 kubik. Detta flöde beräknas vara mindre än det flöde som avleds från planområdet idag tack vara fördröjningen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ny bildande av gemensamhetsanläggningar inom allmän plats och för hantering av dagvatten samt de omprövningar som behöver göras för att möjliggöra bildandet av de nya gemensamhetsanläggningarna i enlighet med detaljplanen.

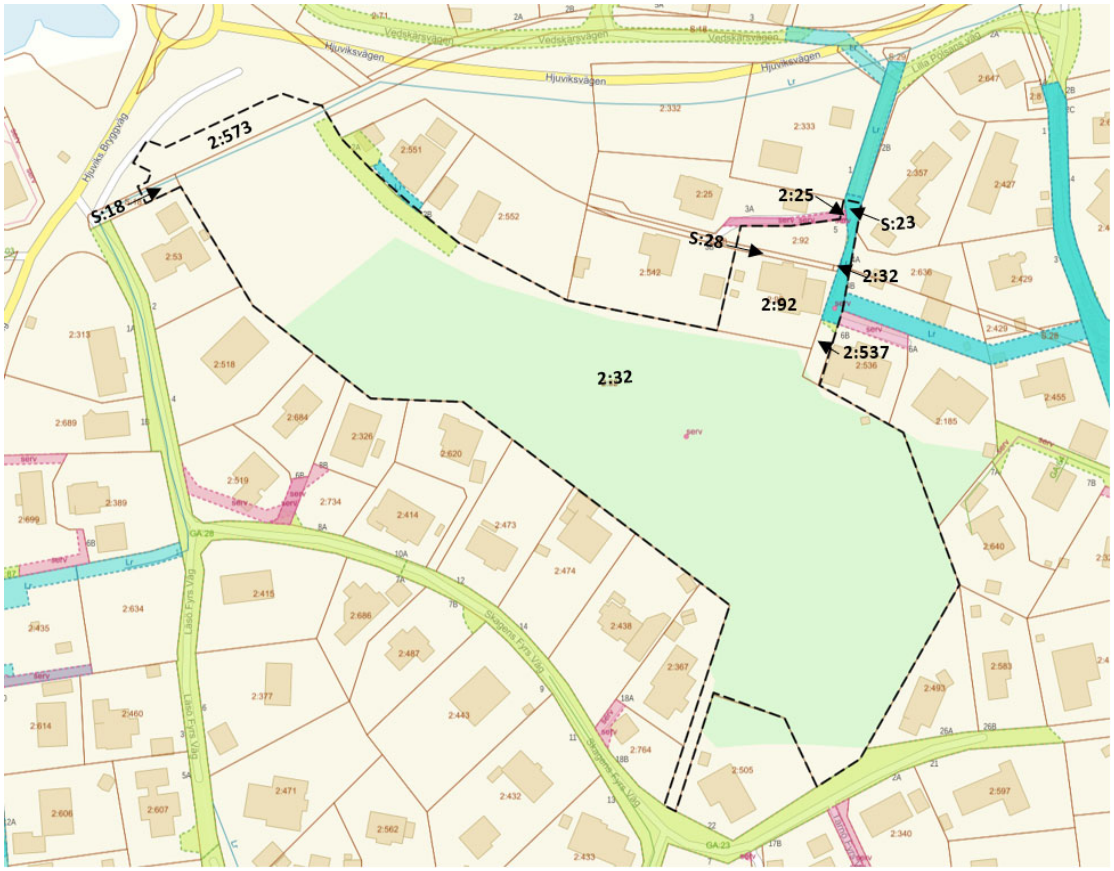
Exploatören ansöker om och bekostar även lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter inom kvartersmark för bostäder och bildande av ev. gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken.

Göteborg Energi Nät AB ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende bildande av ledningsrätt för kvartersmark för transformatorstation.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende bildande av ledningsrätt för kommunala dricks- och spillvattenledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende nya ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Fastigheter inom planområdet.

Markägoförhållanden Lilla Pölsans väg

Hästevik 2:25

En mindre del, ca 8 kvm, av fastigheten planläggs som allmän plats för lokalgata vid Lilla Pölsans väg och kommer att belastas av gemensamhetsanläggningen Hästevik ga:85 vid en omprövning. Berört område är delvis belastat med servitut för väg, vatten och avlopp, se under servitut.

Hästevik 2:92

Fastighetens båda delområden ingår delvis i detaljplaneområdet och planläggs som kvartersmark för bostäder samt allmän plats för lokalgata och kommer delvis belastas av gemensamhetsanläggningen Hästevik ga:85 vid en omprövning.

Hästevik 2:32

Exploatörens fastighet som till större del ingår i detaljplaneområdet och planläggs som kvartersmark för bostäder, transformatorstation och allmän plats för natur och lokalgata, fastigheten kommer att belastas med kommande gemensamhetsanläggningar för den allmänna platsen, dagvatten och magasin samt ledningsrätt för transformatorstationen och allmänna ledningar.

Hästevik 2:537

Del av fastigheten ingår i detaljplaneområdet och planläggs som kvartersmark för bostäder (parkering) och allmän plats för lokalgata. Fastigheten kommer att belastas med kommande gemensamhetsanläggning för allmän plats samt fördröjningsmagasin och ledningsrätt för allmänna ledningar.

Hästevik S:18

Del av marksamfälligheten planläggs som allmän plats för lokalgata och kommer belastas med kommande gemensamhetsanläggning för allmän plats.

Hästevik S:23

Del av marksamfälligheten planläggs som allmän plats för lokalgata och kommer att belastas av gemensamhetsanläggningen Hästevik ga:85 vid en omprövning.

Hästevik S:28

Del av marksamfälligheten planläggs som kvartersmark för bostäder samt allmän plats för lokalgata och kommer att belastas av gemensamhetsanläggningen Hästevik ga:85 vid en omprövning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Idag har Majvik Bostäder AB ett arrendeavtal inom del av kommunens fastighet Hästevik 2:537 för att hålla området i vårdat skick i avvaktan på en eventuellt kommande bostadsexploatering.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploatören Majvik Bostäder AB. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera parternas åtaganden under genomförandet av detaljplanen och fördelning av kostnader för åtgärder på kommunal anläggning utanför detaljplaneområdet.

Avtal ska också träffas mellan kommunen och exploatören avseende överlåtelse av del av kommunens fastighet för bostäder (parkering).

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Innan antagande av detaljplanen bör exploatören träffa avtal med fastighetsägarna till Hästevik 2:25, Hästevik 2:92, Hästevik S:23 och Hästevik S:28 gällande mark som planläggs som allmän plats för lokalgata vid Lilla Pölsans väg. Samt avtal med Hästevik 2:552, Hästevik 2:551 och Hästevik 2:53 gällande kostnader för bildandet av ny gemensamhetsanläggning i område 1. Överenskommelse bör även tecknas med Hästevik 2:552 och Hästevik 2:551 gällande omprövning av befintlig Hästevik ga:10.

Avtal kan komma att tecknas mellan exploatör/fastighetsägare inom detaljplaneområdet angående överlåtelse av mark för att få en lämplig fastighetsindelning med mera.

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.

Tidplan

Program:	1999
Samråd:	1:a kvartalet 2016
Granskning1:	1:a kvartalet 2022
Granskning 2:	3:e kvartalet 2022
Antagande:	1:a kvartalet 2023

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2023

Färdigställande: inom fem år från byggstart

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

Planområdet är en av få kvarvarande friytor i Hjuvik och det finns såväl naturvärden som rekreationsvärden knutna till olika miljöer i området. Förutom berghällarna i söder och skogsdungen i anslutning till dessa är stora delar av området idag inte tillgängliga för allmänheten på grund av igenväxning. I och med att området ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och det finns möjlighet att nyttja redan utbyggd infrastruktur har bedömningen gjorts att en utbyggnad med bostäder i området utgör ett större intresse än bevarande av de natur- och rekreationsvärden som försvinner i samband med en exploatering. Ett större sammanhängande grönområde finns ca 200 m söder om planområdet, vilket har bättre förutsättningar för rekreation och naturupplevelse. Vid en utbyggnad bedöms tillgängligheten till naturmarken i de centrala delarna av planområdet öka, vilket gagnar såväl boende i området som närboende.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs finns det inget som tyder på att pågående markanvändning inom planområdet skulle ändras, vilket innebär att området i princip skulle förbli oförändrat. Sannolikt skulle vegetationen bli än mer vildvuxen. Naturvärdena i området skulle bestå och på sikt eventuellt även utvecklas.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har arbete med barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys genomförts med deltagare från olika förvaltningar. I samband med arbetet med det lokala utvecklingsprogrammet för Västra Hisingen har dialoger förts med boende i området.

Sammanhållen stad

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och möjliggör en ökad variation i Hjuviks bostadsutbud. Därmed ökar möjligheten att bo i området i olika skeden av livet eller i olika livssituationer. Det är dock inte sannolikt att planen bidrar till att minska segregationen i någon större utsträckning.

Bebyggelsekaraktären i Hjuvik med smala gator och otydlig struktur skapar i viss mån otrygga skolvägar. Väg 155/Hjuviksvägen är starkt trafikerad och närmast belägna förskola ligger norr om denna. Detaljplanen innebär i princip ingen förändring av detta faktum.

Stigen i den södra delen av planområdet är en genväg mellan olika områden i Hjuvik. En utgångspunkt är att staden ska vara öppen och inkluderande, där olika delar kopplas samman och där möten mellan människor underlättas. Genomgående promenadvägar är ett medel att uppnå detta. Att området blir bebyggt kan innebära att genvägen i södra delen av planområdet upplevs mer trygg att använda. Det är angeläget att ambitionerna om öppenhet och integration med omkringliggande bebyggelse fullföljs så att trygga och tillåtande miljöer skapas för både boende i området och närboende.

Samspel

Mänskligt samspel förutsätter fysiska, fungerande mötesplatser och stråk. Med fler bostäder i området kommer delar av de befintliga, gröna friytorna att minska och eller

förändras. Bedömningen är att det är rimligt att föreslå att berörda delar av planområdet tas i anspråk av bebyggelse eftersom marken är privatägd och det finns tillgängliga större, sammanhängande grönområden relativt nära planområdet. Vidare bedöms exploateringen kompenseras genom en förbättrad tillgänglighet till naturmarken i det centrala området. Detta område får därmed en ökad betydelse som plats för lek och rekreation.

En viktig del i utformningen av de nya bostäderna i område 2 är att inte bygga bort den koppling som finns mellan Skagens Fyrs väg och Lilla Pölsans väg utan att i stället upprätthålla möjligheten att röra sig genom området, antingen genom att låta stigen ha kvar sin ursprungliga sträckning eller vid behov leda om den.

Planförslaget möjliggör att parkeringsytor placeras i ytterkant av område 1. På detta sätt kan lek och rekreation förekomma på ytorna mellan bostäderna. Gränsen i utemiljön mellan det privata och det offentliga, för boende och besökare, behöver kunna avläsas på ett tydligt sätt genom byggnaders placering, entréer, val av markbeläggning etcetera.

Vardagsliv

Ett väl fungerande vardagsliv förutsätter framför allt god tillgång och tillgänglighet till service av olika slag och mötesplatser. Hjuvik har i dagsläget inte de bästa förutsättningar vad gäller detta. Området ligger dock i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik vilket kan underlätta valet av transportsätt för arbetspendling och möjlighet att ta sig till fritidsaktiviteter och andra mötesplatser utan att använda bilen. För barn och ungdomar är det också positivt att ha nära till busshållplatsen.

Detaljplanen möjliggör uppförande av boendeformer i Hjuvik som det råder brist på, radhus. Med ett mer varierat bostadsutbud blir det lättare att hitta en boendeform på orten som passar i olika skeden av livet och i olika livssituationer. Bostäderna i området befolkar platsen och gör det möjligt för fler människor att hitta till platsen och känna sig trygga att passera och/eller använda den.

Identitet

Hjuvik är kustsamhället som präglas av villabebyggelse. Planförslaget möjliggör ett komplement till denna typ av boende och tar samtidigt tillvara ortens alla fördelar, som närhet till hav och kollektivtrafik. Tillskottet av bostäder förväntas dock inte förändra det faktum att orten är starkt segregerad.

Det är viktigt att tillkommande bebyggelse inordnar sig i områdets skala för att minimera negativa konsekvenser på landskapsbilden och för att möjliggöra fina utblickar för så många som möjligt.

Hälsa och säkerhet

Föreslagna bostäder närmast cirkulationen i den norra delen av området är utsatta för trafikbuller, men området kan utformas så att god inomhusmiljö erhålls liksom tysta uteplatser.

Naturmarken inom planområdet ger möjlighet till lek i närområdet. Bostäderna ligger även på gångavstånd från ett större grönområde och till kommunalt bad.

Bebyggelsestrukturen i Hjuvik innebär en avsaknad av säkra gångvägar från området till förskola och skola. Planförslaget innebär dock ingen försämring av situationen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

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 med mera.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Planområdet ligger inom det som i Översiktsplanen för Göteborg kallas ”Kustnära områden och skärgården”. Inom dessa områden ska komplettering ske restriktivt och på friluftslivets villkor. Planområdet ligger dock i nära anslutning till den kollektivtrafik som finns och planerade bostäder med radhus och parhus möjliggör en blandning av bostadsformer vilket är eftersträvansvärt eftersom bostadsbeståndet i Hjuvik huvudsakligen utgörs av villor. Detta utgör skäl för att driva detaljplanearbetet trots att det inte till fullo är förenligt med översiktsplanens inriktning.

MKB/Behovsbedömning

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

Planförslaget innebär att 30-30 bostäder i form av radhus och friliggande villor kan byggas på naturmark som idag är omgärdad av befintlig villabebyggelse och infrastruktur. I ett lokalt perspektiv har planområdet betydelse för rekreation i närområdet i form av lekmiljö, gångstråk och möjligheter till fina utblickar mot havet. Delar av hällmarkerna med fina utblickar är idag relativt otillgängliga. Ett ianspråktagande av naturmarken för bebyggelse innebär att gröna friytor försvinner men genom en anpassning av bebyggelsen kan utsiktspunkter och möjlighet till gångpassage bevaras. Vid ett genomförande av planförslaget finns möjlighet att öka tillgängligheten för allmänheten till berghällarna centralt i området.

En riskutredning med hänsyn till transporter med farligt gods på väg 155 har genomförts. Både individrisken och samhällsrisken bedöms som acceptabel och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Antalet trafikrörelser i anslutning till planområdet kommer att öka. Omfattningen bedöms inte vara så stor att den medför ökade risker för människors hälsa i form av buller och luftföroreningar. En dagvattenutredning har genomförts som pekar på att dagvatten från planområdet ska omhändertas lokalt och efter fördröjning ledas vidare till recipient Björköfjorden.

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 bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 17 oktober år 2013. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Av miljömålen är det främst målen begränsad klimatpåverkan, frisk luft, god bebyggd miljö och ett rikt växt och djurliv som berörs av planens genomförande. Eftersom detaljplanen enbart möjliggör 30-35 bostäder är påverkan på miljömålsuppfyllelsen begränsad. Detaljplanen möjliggör fler bostäder i en del av Göteborg där bilresandet redan i dagsläget är utbrett och sannolikheten för att även de nya bostäderna kommer i hög utsträckning kommer att vara bilberoende är stor. Således inverkar ett genomförande av detaljplanen negativt på samtliga miljömål där minskat bilresande är en viktig faktor för att nå miljömålen. Antalet bostäder, 30-35 stycken, beräknas tillföra en trafikökning utmed Hjuviks Bryggväg. Ökning av trafiken till följd av de nya bostäderna påverkar både miljömålen begränsad klimatpåverkan och frisk luft negativt. Positivt är dock att planområdet ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik, vilket underlättar för boende i området att välja bussen framför bilen. När det gäller mobilitetslösningar ämnar exploatören utföra mobilitetsaktiviteter, till exempel plats för bilpool, god cykelparkering med plats för lastcyklar, cykelservicerum, installera samnyttjat godsskåp som möjliggör för bostadsägarna att mottaga varor utan att behöva resa till ett utlämningsställe

Miljömålet god bebyggd miljö påverkas genom att utbyggnad av kustnära områden inte är prioriterat av staden. Även om planen möjliggör en större variation av bostäder i Hjuvik så bygger exploateringen vidare på den bebyggelsestruktur som råder. Den norra delen av planområdet är också påverkat av höga ljudnivåer från trafiken på väg 155. Vidare innebär en exploatering att höga naturvärden tas i anspråk till förmån för

bebyggelse. Närheten till befintlig kollektivtrafik är dock god och bostäder kommer att ha nära till större sammanhängande grönområde och havet.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att natur- och rekreationsvärden tas i anspråk till förmån för uppförande av bostäder. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att bevarandeintresset av dessa värden inte väger tyngre än behovet av bostäder. Ett större sammanhängande grönområde, ett gammalt militärområde, finns ca 200 m sydost om planområdet.

Kulturmiljö

Detaljplanen medför ingen påverkan på några kulturmiljövärden.

Påverkan på luft

Fler bostäder i denna del av Göteborg leder med stor sannolikhet till ett ökat bilresande. Detaljplanen medför ingen betydande påverkan på luft då den ökade trafik som bostäderna medför bedöms vara marginell. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till överskridande av rådande miljökvalitetsnormer för luft.

Påverkan på vatten

De nya bostäderna ska anslutas till befintliga kommunala dricks- och avloppsledningar. Vid en exploatering förväntas både dagvattenavrinningen och föroreningshalten i dagvatten att öka jämfört med idag. Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten fördröjs och renas lokalt innan det leds vidare till recipient Björköfjorden. Om rekommendationerna beaktas bedöms påverkan på recipienten vara mycket begränsad.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostäder (parkering) och upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning.

Varken Fastighetsnämnden, Trafiknämnden eller Park- och Naturnämnden bedöms få några utgifter för detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av nya dricks- och spillvattenledningar och anslutningspunkter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får idag intäkter från arrendet som Majvik Bostäder AB har inom del av kommunens fastighet Hästevik 2:537. Detta sägs upp i samband med planläggningen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggning.

Trafiknämnden för ökade drift- och förvaltningskostnader vid omläggning av befintlig in- och utfart samt ny in- och utfart till planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, kostnader för markförvärv samt anslutning av VA, el och tele med mera. Övriga kostnader för exploatören består bland annat av plan- och förrättningskostnader, kostnader för utredningar, för åtgärder på befintlig gata utanför planområdet, för utbyggnad av allmän plats, och kostnader för dagvattenhantering.

Exploatören får en inkomst i samband med försäljningen av de bostäder som ska byggas inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Hästevik 2:25

Behöver avstå mark för gemensamhetsanläggning mot ev. ersättning om så överenskommes med exploatören eller beslutas av lantmäteriet vid en förrättning.

Hästevik 2:92

Kan komma att få ersättning för överlåtelse av mark för bostäder till Hästevik 2:32 om så överenskommes. Behöver avstå mark för gemensamhetsanläggning mot ev. ersättning om så överenskommes med exploatören eller beslutas av lantmäteriet vid en förrättning.

Hästevik S:18

Behöver avstå mark för gemensamhetsanläggning mot ev. ersättning om så överenskommes eller beslutas av lantmäteriet vid en förrättning.

Hästevik S:23

Behöver avstå mark för gemensamhetsanläggning mot ev. ersättning om så överenskommes med exploatören eller beslutas av lantmäteriet vid en förrättning.

Hästevik S:28

Behöver avstå mark för gemensamhetsanläggning mot ev. ersättning om så överenskommes med exploatören eller beslutas av lantmäteriet vid en förrättning.

Hästevik 2:552

Kan komma att få kostnader vid omprövning av befintliga Hästevik ga:10, samt vid nybildning av gemensamhetsanläggning för ny lokalgata om inte annat överenskommes med exploatören eller beslutas av lantmäteriet.

Hästevik 2:551

Kan komma att få kostnader vid omprövning av befintliga Hästevik ga:10, samt vid nybildning av gemensamhetsanläggning för ny lokalgata om inte annat överenskommes med exploatören eller beslutas av lantmäteriet.

Hästevik 2:53

Kan komma att få kostnader vid nybildning av gemensamhetsanläggning för ny lokalgata om inte annat överenskommes med exploatören eller beslutas av lantmäteriet.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet ligger inom det som kallas ”Övriga bebyggelseområden i ytterstaden”. Översiktsplanen anger att förnyelse genom nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse ska möjligheten att lösa tillfart och vatten och avlopp beaktas, liksom att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Om större etableringar skulle vara aktuella i dessa områden behöver möjligheterna att skapa god kollektivtrafik och goda förutsättningar för resande med cykel och till fots först utredas.

Ett tillskott med radhus/parhus/villor innebär ett positivt tillskott till bostadsutbudet i den här delen av staden och planområdet ligger i nära anslutning till den kollektivtrafik som finns. Detta utgör skäl för att driva detaljplanearbetet trots att det inte till fullo är förenligt med översiktsplanens inriktning.

För Stadsbyggnadskontoret

Karolin Rosgardt,
Planchef

Carl-Johan Karlsson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Jennie Andreasson
Projektledare, Exploateringsavdelningen