

Detaljplan för Bostäder vid Majvik

Normalt planförfarande



Samrådshandling
mars 2016

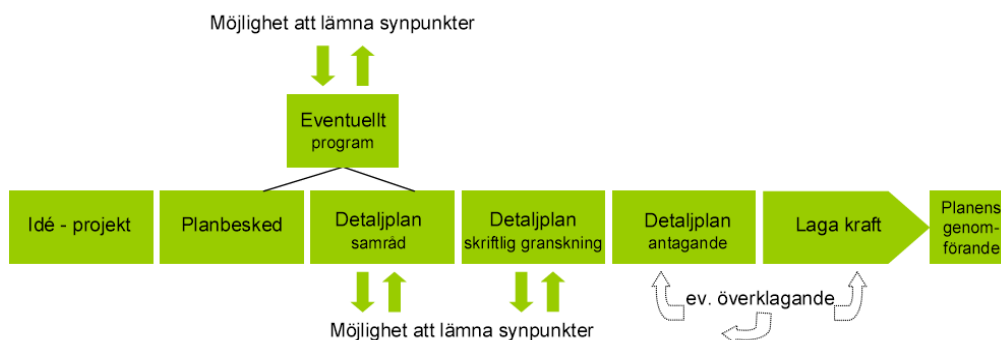


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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:

Ingrid Lindbom, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 69

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Hanna Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 99

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samrådstitid: 2 mars – 13 april 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2016-03-02

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0542/12

Handläggare SBK

Ingrid Lindbom

tel: 031-368 17 96

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5617/12

Handläggare FK

Hanna Andersson

Tel: 031-368 10 99

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Arkeologisk rapport 2013:10, Göteborgs stadsmuseum
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2013-09-06
- Natur- och landskapsanalys, COWI, 2013-06-13
- Riskbedömning, WSP, 2013-04-23
- Trafikutredning, Advice Markkonsult AB, 2015-09-08

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID MAJVIK	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelse från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark och natur.....</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar</i>	<i>13</i>
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	<i>13</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>13</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>14</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Teknik</i>	<i>15</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>15</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>16</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>18</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>19</i>
<i>Friytor</i>	<i>19</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>20</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>20</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>21</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>23</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>23</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>24</i>
<i>Avtal</i>	<i>27</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>28</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>28</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	28
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>29</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>29</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>30</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	<i>33</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	34

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är möjliggöra en utbyggnad av 25-35 bostäder samt parkering i ett kollektivtrafikhärläge 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 hållmarker, blandskog, lövskog och igenvuxen trädgård. De naturvärden som identifierats är främst knutna till äldre träd, död ved och en stenmur. Området har rekreativvärden i form av stigar, utsiktsplatser och lekmiljöer i skogsdungar.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av 25-35 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.

I anslutning till den nya tillfarten från Hjuviks Bryggväg planläggs en del av stadens mark för parkeringsändamål. I dagsläget finns dock inga planer på att iordningställa ytan för parkering.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

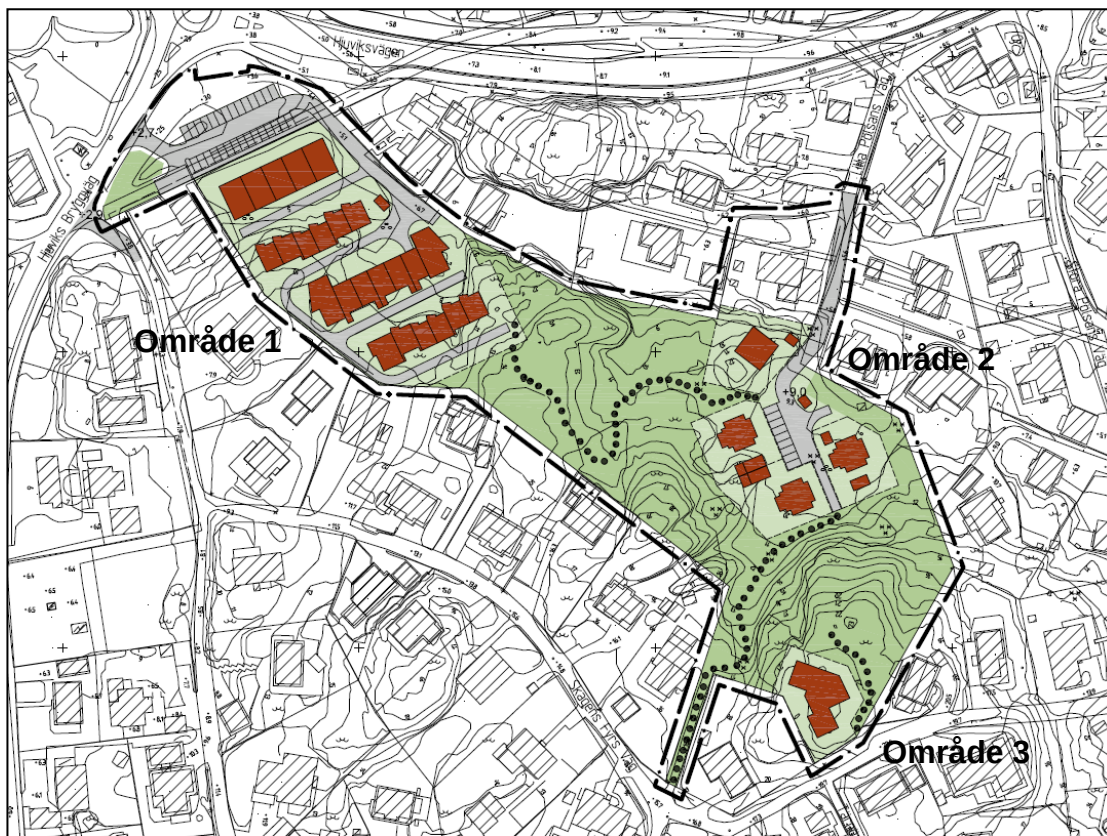


Illustration över föreslagen utbyggnad av området. Prickad linje illustrerar möjliga stigar.

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 ”Kustnära områden och skärgården”. I de kustnära områdena ligger fokus på att värna höga natur-, kultur- och friluftsvärden. Komplettering ska ske restriktivt och på friluftslivets villkor. Vid komplettering ska en blandning av bostadsformer eftersträvas och ny bebyggelse ska lokaliseras i anslutning till den kollektivtrafik som finns, helst kring bytespunkter.

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 25-35 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.

Översiktsplanen anger att komplettering i kustnära områden ska ske restriktivt. Men då planerad utbyggnad innebär ett positivt tillskott till bostadsutbudet i området samtidigt som planområdet ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik, finns skäl för att driva detaljplanearbetet trots att det inte tillfullo är förenligt med översiktsplanens inriktning.

Läge, areal och markägförhållanden

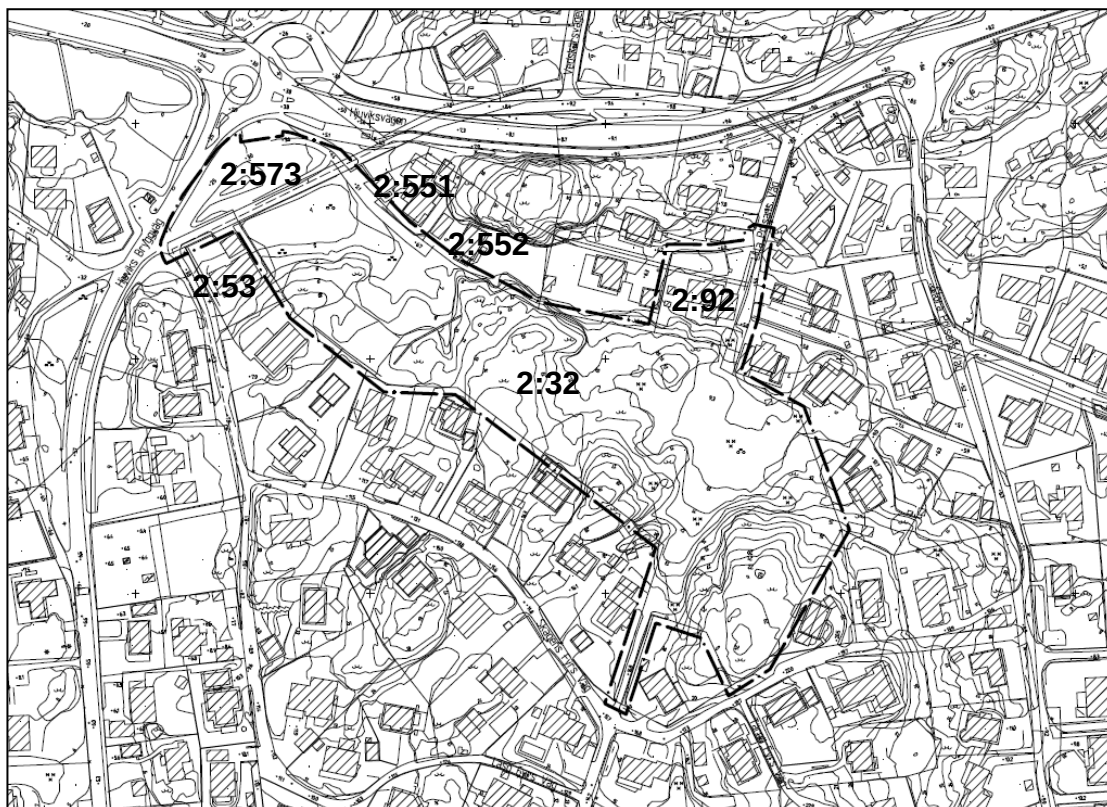


Ortofoto med planområdet, närliggande gator och målpunkter markerade.

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 (Hästevid 2:32), men även kommunen 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 arrendeaftal 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 2009, anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”, huvudsakligen bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Området ligger delvis inom område markerat R15, skydds- och bedömningszon runt transportled för farligt gods. (väg 155/Hjuviksvägen).

Planområdet ligger utanför det område som, enligt översiktsplanen, har god kollektivtrafik och inom det som kallas ”Kustnära områden och skärgården”. Översiktsplanens inriktning är att komplettera den redan byggda staden där det är god kollektivtrafik i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. I de kustnära områdena ligger fokus på att värna höga natur-, kultur- och friluftsvärden. Komplettering ska ske restriktivt och på friluftslivets villkor. Vid komplettering ska en blandning av bostadsformer eftersträvas och ny bebyggelse ska lokaliseras i anslutning till den kollektivtrafik som finns, helst kring bytespunkter.

Ett tillskott med 25-35 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 översiktsplanens inriktning.

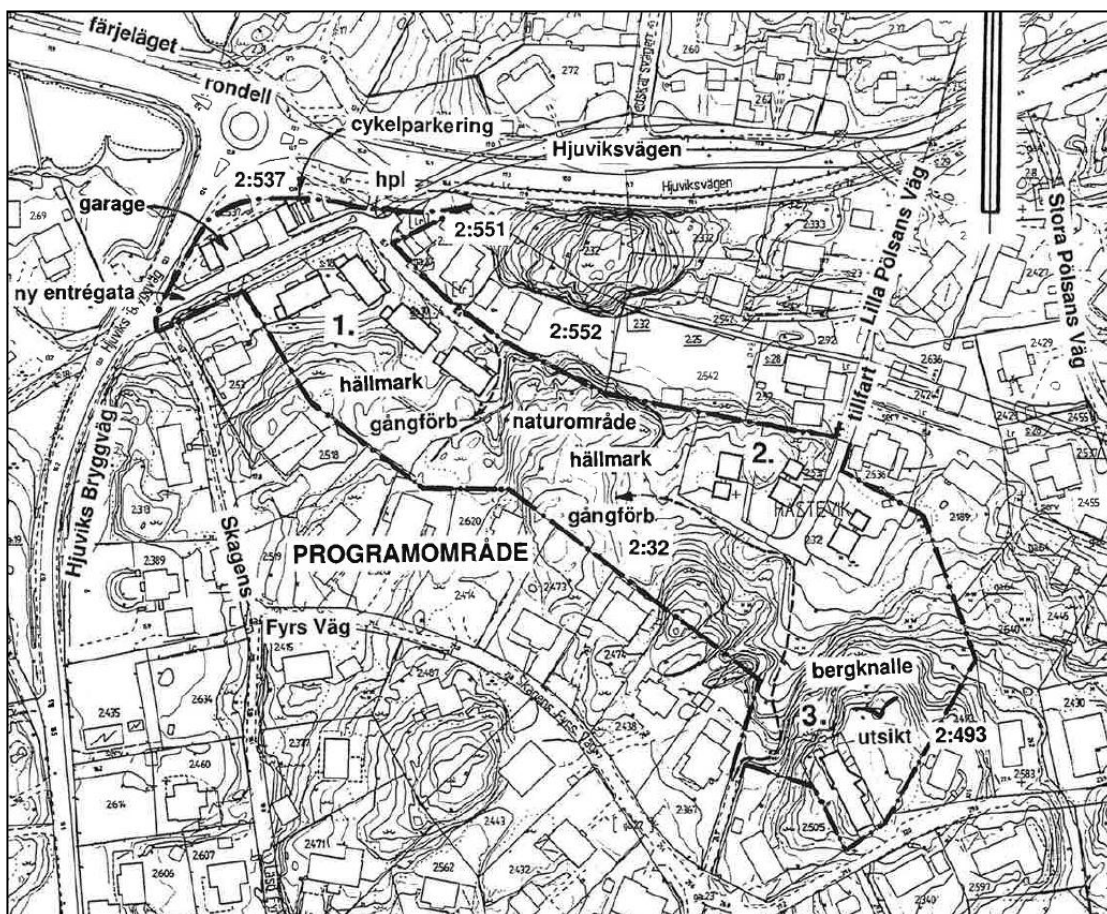
Detaljplaner

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

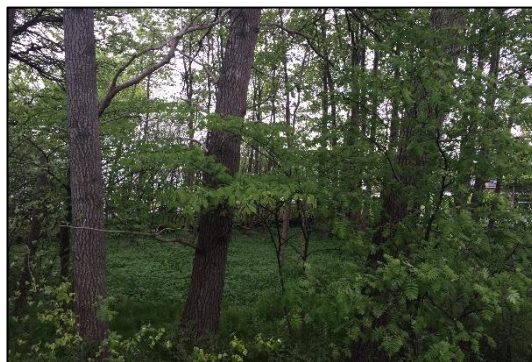
Inom planområdet är terrängen kuperad. De geotekniska förutsättningarna har inte studerats. Enligt SGU:s jordartskarta består marken till mestadels av berg men också av en del sand och lerig silt. Att marken huvudsakligen utgörs av berg i dagen och berg med tunt jordtäckte är tydligt. I skogsdungen mellan berghällarna i söder är sannolikt jorddjupet något större. I denna del finns också branta bergpartier. En berggeologisk/bergteknisk besiktning bör utföras för att klarlägga eventuella risker och vid behov föreslå åtgärder som behöver vidtas för att förhindra blocknedfall.

I området är marken normalradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras radonskyddade.

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 hållmarker, blandskog, lövskog och igenvuxen trädgård. De centrala delarna domineras av berg och hållmarker. 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.



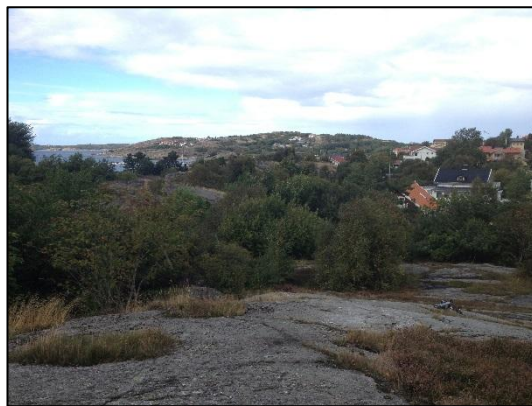
I anslutning till en gammal husgrund växer förvildade trädgårdsväxter.



Berghällarna i den centrala delen av planområdet är relativt otillgängliga.



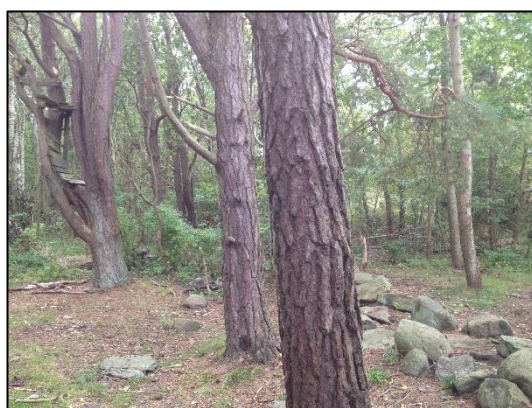
Området är kuperat med berghällar och vegetation i svackorna mellan dessa.



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



Skogsdungen i södra delen av planområde bär spår av lek.



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

Hasselsnok har observerats i närområdet, och då delar av området utgörs av solbelysta hållmarker 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 enligt uppgift från Stadsbyggnadskontoret 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 stycken idegranar hittades, 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.

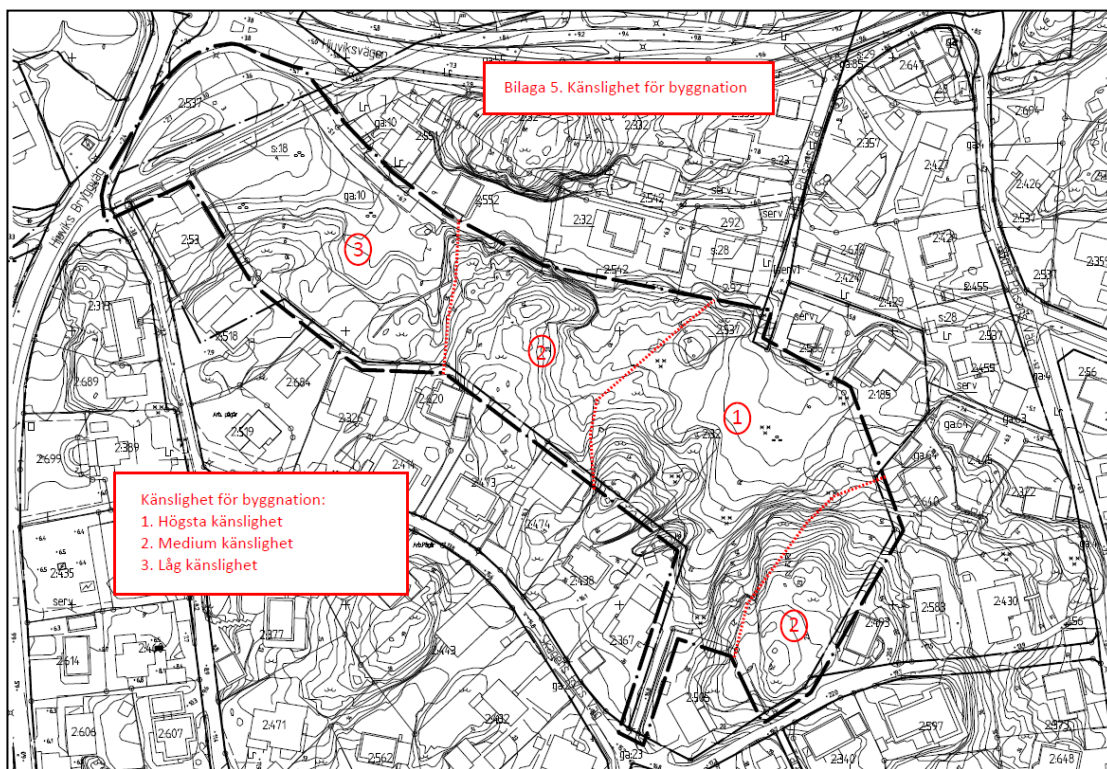
Natur- och rekreationsvärden

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 hållmarken närmast väster om skogsdungen i öst. Här finns framförallt höga rekreationsvärden, men även naturvärden i form av en stenmur med död ved och en del medelgrova träd.

Medium känslighet (2) bedömdes för hållmarkerna i centrala delen samt hållmarken i sydost. Hållmarken i sydost har rekreationsvärden i form av en lättillgänglig utsiktspunkt, men naturvärdena bedöms som låga. Hållmarkerna 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.

Lägst 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 Friluftsrämjandets 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. Planområdet ingår inte kommunens verksamhetsområde för dagvatten och därmed finns det inga utbyggda kommunala dagvattenledningar. Norr om planområdet finns dagvattenbrunnar och ledningar för avvattnings av vägar som tillhör trafikverket och trafikkontoret. Öster om planområdet finns privata dagvattenledningar anslutna till 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 övergripande bullerberäkning har genomförts som visar att ljudnivån idag överstiger 55 dBA i delar av planområdets norra del.

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 25-35 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 avstyckning från Hästevik 2:92 och 2:32.

En ny tillfart från Hjuviks Bryggväg iordningställs som LOKALGATA för att möjliggöra tillfart till bostäderna inom område 1. I anslutning till den nya tillfarten planläggs del av kommunens mark för parkeringsändamål.

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

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Kommanditbolag Majvik Bostäder, 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 kan komma att bildas/omprövas för allmän plats där även befintliga fastighetsägare utanför detaljplaneområdet kan komma att ingå. 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 varierar 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 m², vilket innebär att antingen tre parhus eller tre friliggande villor kan uppföras. Byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 120 m² och för komplementbyggnad högst 40 m².

Detaljplanen möjliggör en avstyckning från fastigheten Hästevik 2:92 för att bilda en ny tomt. 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. Den möjliga tomtens byggbarhet har inför samråd inte studerats i detalj. Tomten är kuperad och i det fortsatta planarbetet behöver tomtens lämplighet och byggbarhet belysas ytterligare. Föreslagen byggrätt möjliggör ett hus i två våningar där byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 120 m² och för komplementbyggnad högst 40 m².

På berghällen i söder, i område 3, kan en större friliggande villa i två våningar med en sammanlagd byggnadsarea om högst 265 m² uppföras.

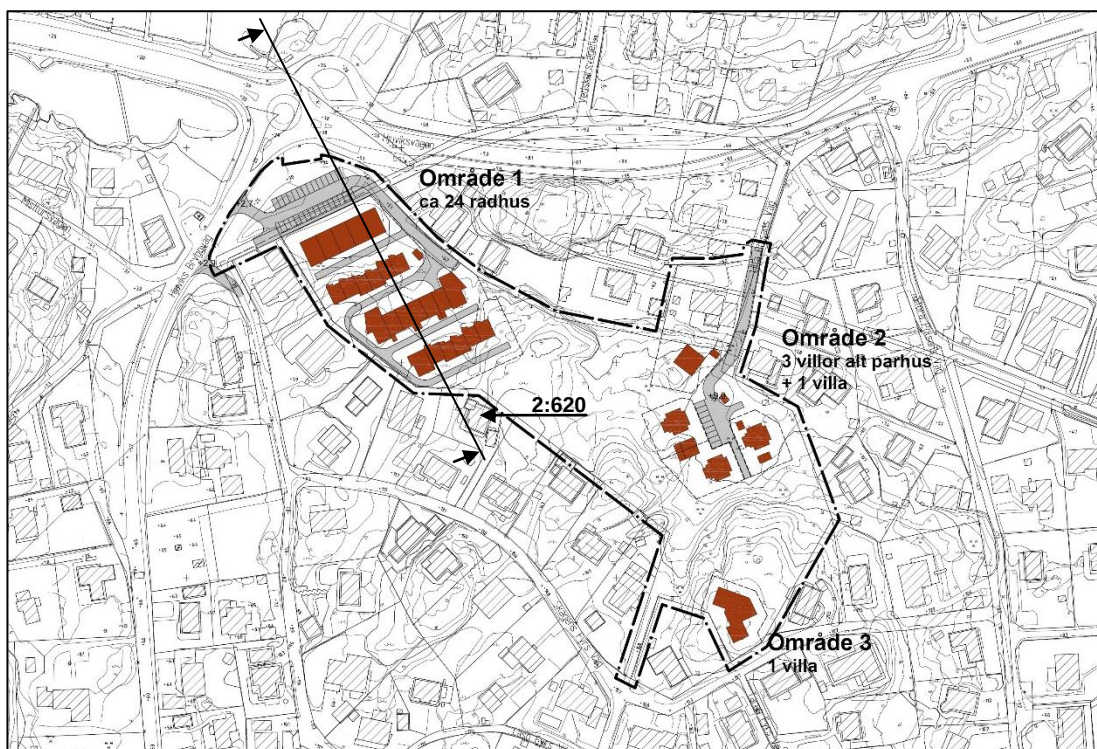
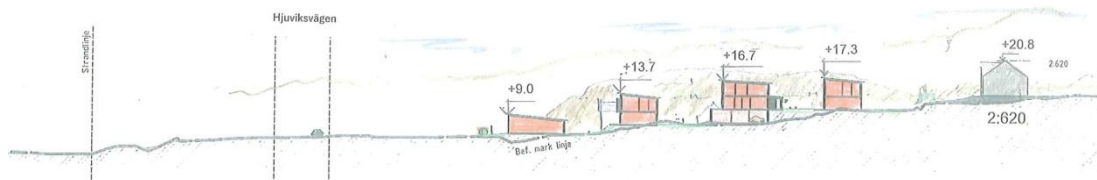


Illustration över de delområden som är aktuella för utbyggnad. Markering anger läget för sektionen nedan.



*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)

Trafik och parkering

Planerade bostäder förväntas enligt uppgift från trafikkontoret medföra en trafikökning med cirka fyra fordonsrörelser per bostad och dygn. Totalt innebär det cirka 100 fordonsrörelser per dygn från område 1 och cirka 25-30 fordonsrörelser per dygn från område 2.

Gator, GC-vägar

Ett trafikförslag för att lösa tillfarterna till föreslagen bebyggelse har tagits fram av Adwice Markkonsult AB (2015-09-08).

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. Från Hjuviks Bryggväg till vändplatsen i det planerade området är det cirka 120 meter, körbanans bredd föreslås bli 5,0 meter.

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

Enligt stadens vägledning till parkeringstal ska behovet av bil- och cykelparkering tillgodoses inom kvartersmark. För småhus i denna del av Göteborg gäller att det ska finnas 2,2 bilplatser/hus vid uppställning inom den egna fastigheten och 1,9 bilplatser/hus vid gemensam uppställning i till exempel parkeringshus eller på parkeringsytor som ingår i gemensamhetsanläggning.

Inom område 1 föreslås parkering ske dels i parkeringshus under en av de planerade radhuslängorna, dels som markparkering.

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

På stadens mark i norra delen av planområdet möjliggör detaljplanen parkering. I dagsläget finns dock inga planer på att iordningställa ytan med parkeringsplatser.

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 tätbebyggda 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.

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 avspärningar och som lekträd.

Sociala aspekter

Planförslaget möjliggör fler bostäder och en ökad blandning av bostadstyper i ett kollektivtrafikhärläge 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 tätbebyggda 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.

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). Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. För delområdena anges lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) som förutsättning för att säkerställa att den ursprungliga vattenbalansen inom området behålls efter exploatering.

En exploatering av området innebär en ökad dagvattenavrinning. Utgångspunkten i beräkningarna av erforderligt behov av dagvattenfördröjning har varit att det vattnet som tillkommer utöver dagens avrinning ska fördröjas inom området. Det framtida maximala utgående flödet begränsas till 1,8 l/s för norra delen respektive 2,4 l/s för södra delen (~2 l/s • ha). Erforderligt behov av dagvattenfördröjning är cirka 95 m³ inom norra planområdet och cirka 130 m³ för södra delen av planområdet.

I norra delen av planområdet förslås dagvattnet samlas upp via öppna diken, brunnar och ledningar, för att avledas mot lågpunkt i befintlig parkering. Här anläggs magasin för erforderlig fördröjning av dagvattnet innan avledning norrut som idag. Öppna magasin som dagvattendammar är att föredra men om plats inte finns kan underjordiskt magasin i form av dagvattenkassetter anläggas. För att minska dagvattenflödet kan hårdgjorda ytor begränsas eller förses med genomsläpplig beläggning och takytor förses med gröna tak. Befintligt dagvattensystem vid cirkulationen är inte avsett för avvattnings av planområdet och nya ledningar ut till recipienten bör anläggas.

I södra delen av planområdet förslås dagvattnet samlas upp via öppna diken, brunnar och ledningar, för att avledas och anslutas mot befintliga ledningar och diken i Lilla Pölsans väg så som idag. Innan anslutning till befintligt system ska fördröjning anordnas, helst som öppen damm. Det befintliga dagvattensystemet har problem idag

vid större regn och bör rensas innan anslutning av mer dagvatten hit. Dagvattnet från planområdet belastar idag nedströms liggande tomter och dagvattensystemet vid Lilla Pölsans väg. Vid exploatering kommer det ökande dagvattnet att fördröjas inom planen och därmed inte öka belastningen på befintligt system utan snarare förbättra situationen. Vid stora regn, större än 10-årsregn, kommer en exploatering av planområdet att generera ett visst ökat dagvattenflöde, som ej kan avledas i befintligt dagvattensystem. För begränsning av dagvattenflöden kan stuprörsutkastare och stenkistor användas/anläggas inne på tomt.

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvattenledningar finns inom den norra delen av planområdet, i Lilla Pölsans väg och i Skagens Fyrs väg. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploator kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

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

Kapacitet för uttag av brandvatten utreds i det fortsatta planarbetet.

Värme

Uppvärmning sker individuellt.

El och tele

El och tele finns utbyggt i närområdet. I det fortsatta planarbetet utreds om kapaciteten är tillräcklig eller om det krävs en eller flera nätstationer för att klara elförsörjningen. I den norra delen av planområdet går en elledning. Ledningen säkerställs genom u-område.

Avfall

Avfallshanteringen i anslutning till bostäderna avses utformas i enlighet med Kretslopps och vattens skrift ”Rum för miljö”. I områden med sammanbyggda hus får gemensamma miljöhus uppföras. Bostadsgatorna utformas så att backvändning kan ske.

Övriga åtgärder

Buller

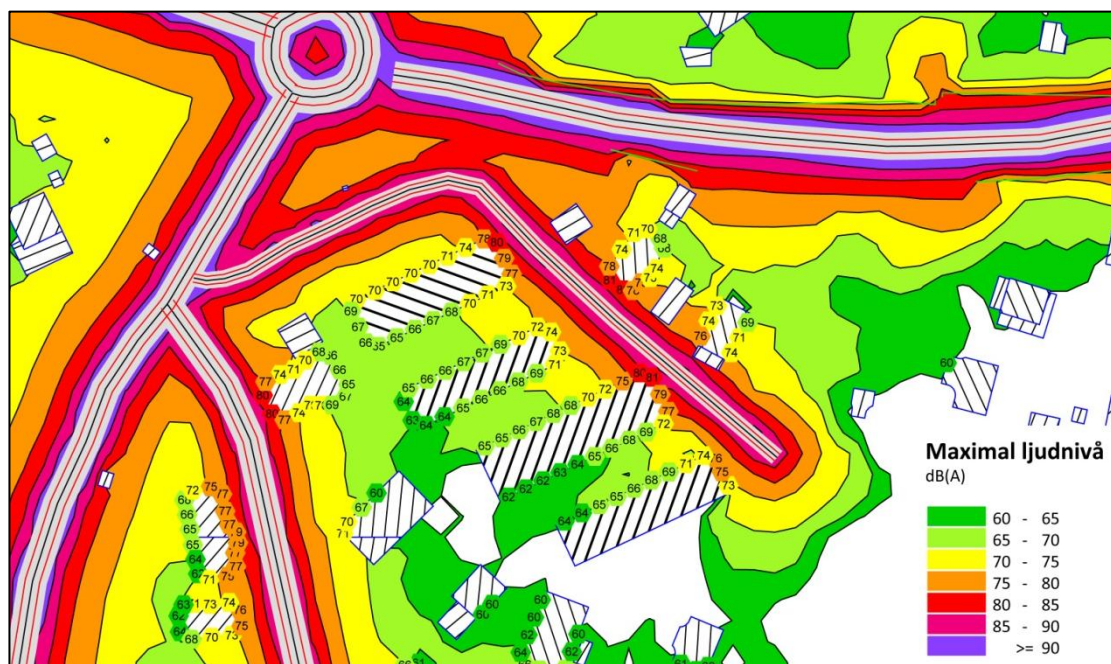
Den översiktliga bullerberäkning som stadsbyggnadskontoret har gjort visar att planerade bostäder närmast cirkulationen i norr är utsatta för höga ljudnivåer till följd av trafikbuller. Med anledning av detta anger plankartan planbestämmelser om buller med riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden 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.

Staden följer således inte nuvarande bullerpolicy utan tillämpar bullerförordningens riktvärden i enlighet med ”Vägledning om trafikbuller i planeringen” som antogs av byggnadsnämnden 2015-12-15. 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. Vidare finns möjlighet att anordna bostäder med tyst uteplats och i närområdet finns goda möjligheter att hitta tysta platser för rekreation och avkoppling. För att klara riktvärdet om maximalt 70 dBA vid uteplats kan gemensam uteplats anordnas.



Bullerberäkning för planerad utbyggnad med prognosår 2035 redovisar fasadnivåer (ekvivalent ljudnivå) avseende den högsta ljudnivån 2 meter över mark.
(Karta: stadsbyggnadskontoret)



Bullerberäkning för planerad utbyggnad med prognosår 2035 redovisar fasadnivåer (maximal ljudnivå) avseende den högsta ljudnivån 2 meter över mark.
(Karta: stadsbyggnadskontoret)

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 samhällsrisk 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 samhällsrisk 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 väggkant) 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 kan komma att bildas/omprövas för allmän plats där även befintliga fastighetsägare utanför detaljplaneområdet kan komma att 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.

Anläggningar utanför planområdet

Korsningen mellan Hjuviks Bryggväg och Skagens Fyrs Väg behöver byggas om för att få en tydligare korsningssituation. Exploatören finansierar nödvändiga åtgärder genom avtal med kommunen.

Drift och förvaltning

Respektive fastighetsägare ansvarar för markområden och anläggningar inom kvartersmark.

För allmän plats kan gemensamhetsanläggningar komma att bildas eller befintliga gemensamhetsanläggningar omprövas, 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 eller servitut.

Berörda fastigheter framgår i avsnittet ”fastighetsrättsliga konsekvenser”.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastigheter kan komma att nybildas/ombildas för bostadsändamål och parkering. Fastighetsreglering kan komma att ske för allmän platsmark. Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

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

Gemensamhetsanläggningar

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.

För att trygga utfart för de nybildade fastigheterna kommer gemensamhetsanläggningar eller servitut att bildas eller omprövas, alternativt att fastigheterna ansluts till befintliga gemensamhetsanläggningar. De befintliga fastigheterna utanför detaljplaneområdet som använder de allmänna platserna i planen kan komma att ingå i en nybildad eller omprövad gemensamhetsanläggning för väg. I de fall utformning eller omfattning av de befintliga gemensamhetsanläggningarna ändras krävs det att de omprövas. Till exempel behöver Hästevik ga:85 omprövas till att omfatta den i detaljplanens föreslagna lokalgatans utbredningsområde vid Lilla Pölsans väg. Omfattning eller utbredning av Hästevik ga:10 kan komma att ändras. Omfattning eller utbredning av Hästevik ga:28 bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget.

Kommunägd fastighet för parkering kan komma att ingå i gemensamhetsanläggning för lokalgata.

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för naturmark.

Nya gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för tex parkering, gård mm inom kvartersmark.

Kvartersmarken i söder kan komma att anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Inom planområdet finns ett flertal befintliga servitut vars utbredning kan komma att påverkas. I området kring lokalgatan vid Lilla Pölsans väg handlar det om följande servitut:

1480K-1980F204.2 (väg),
1480K-1983F86.1 (väg),
1480K-2003F258.1 (vattenledning och avlopp),
1480K-2010F283.1 (utrymme),
14-TRL-1360.1 (väg),
14-TRL-336.1 (väg),
14-TRL-877.2 (väg).

Vid den nya lokalgatan i norra delen finns ett servitut, 1480K-1986F159.1 (utrymme), och i den södra delen av planområdet finns också ett, 14-TRL-1842.1 (väg). Utöver detta finns även ett avtalsservitut inom planområdet.

Äldre utfartsservitut kommer eventuellt upphävas, utfart för förmånsfastigheterna sker idag via befintliga gemensamhetsanläggningar, varför servituten är onödiga.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt för: vatten (1480K-1986F159.2), vatten och avlopp (1480K-1993F309.1), tele (1480K-1993F309.2), starkström (1480K-1993F309.3 och 1480K-1993F39.1) som kan komma att påverkas.

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

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

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

Markavvattningsföretag

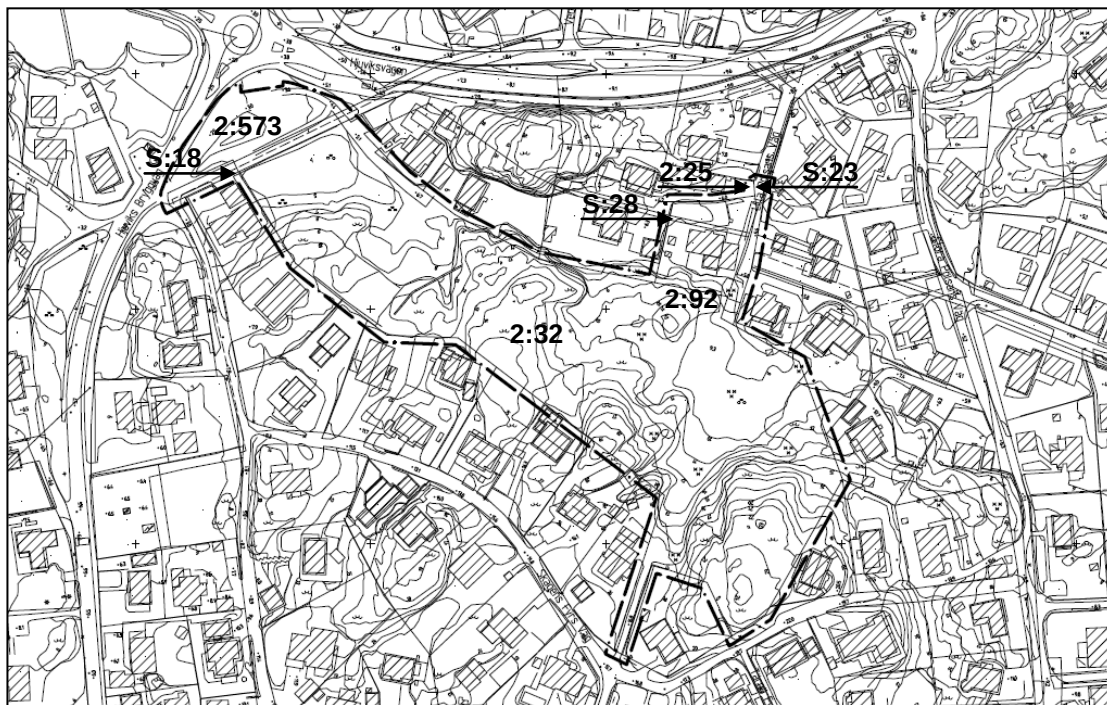
I området finns ett markavvattningsföretag (torrläggningsföretag), Hästevik Sörgård TF 1928. Omfattning av påverkan på markavvattningsföretaget och vad det innebär behöver utredas inför granskningsskedet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Fastigheterna inom planområdet.

Hästevik 2:25

En mindre del av fastigheten planläggs som allmän plats lokalgata vid Lilla Pölsans väg.

Hästevik 2:32

Större delen av fastigheten ingår i detaljplaneområdet och planläggs som kvartersmark för bostäder, allmän plats natur och lokalgata.

Hästevik 2:92

Fastighetens båda delområden ingår i detaljplaneområdet och planläggs som kvartersmark för bostäder samt allmän plats lokalgata.

Hästevik 2:537

Del av fastigheten ingår i detaljplaneområdet och planläggs som kvartersmark parkering, allmän plats lokalgata och natur samt en mindre del som kvartersmark för bostäder (parkering).

Hästevik S:18

Del av marksamfälligheten planläggs som kvartersmark för bostäder, allmän plats lokalgata och natur.

Hästevik S:23

Del av marksamfälligheten planläggs som allmän plats lokalgata.

Hästevik S:28

Del av marksamfälligheten planläggs som kvartersmark för bostäder och allmän plats lokalgata.

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 PBL 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 m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm 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 bl a 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 exploaterings-/genomförandeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploatören Kb Majvik Bostäder. Genomförandeavtalet ska bland annat reglera parternas åtaganden under genomförandet av detaljplanen och fördelning av kostnader för åtgärder på kommunal anläggning utanför detaljplaneområdet.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Innan detaljplanen antas bör avtal tecknas mellan exploatören och fastighetsägarna i marksamfälligheten Hästevik S:18 angående förvärv av mark som planläggs som kvartersmark för bostäder samt mark som planläggs som allmän plats lokalgata i detaljplanen. Exploatören bör även 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 lokalgata vid Lilla Pölsans väg.

Avtal kan komma att tecknas avseende nybildning av gemensamhetsanläggningar samt anslutning till eller omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar för väg.

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

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

Granskning: 4:e kvartalet 2016

Antagande: 1:a – 2:a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2:a kvartalet 2018

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 istället 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 etc.

Vardagsliv

Ett väl fungerande vardagsliv förutsätter framförallt 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. 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 området 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 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 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 eftersträfvansvärt 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 25-30 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 närrekreation i form av lekmiljö, gångstråk och möjligheter till fina utblickar mot havet. Delar av hållmarkerna 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.

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 etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att 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 25-35 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, 25-30 stycken, är dock begränsat vilket innebär att detaljplanen i det stora hela inte får någon betydande effekt på möjligheten att uppfylla miljömålen. Positivt är också att planområdet ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik, vilket underlättar för boende i området att välja bussen framför bilen.

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 bevarandet 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. 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 allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

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 ny VA-anläggning 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.

I övrigt bedöms inte planen medföra några förändringar beträffande drift- och förvaltningskostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, kostnader för markförvärv samt anslutning av va, el och tele m.m. Övriga kostnader för exploatörerna består bland annat av plan- och förrättningskostnader, kostnader för utredningar, för åtgärder på befintlig gata utanför planområdet, för utbyggnad av allmän plats, kostnader för dagvattenhantering samt eventuell ledningsflytt om det blir aktuellt.

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

De befintliga fastigheter utanför detaljplanområdet som kommer anslutas till de nya/omprövade gemensamhetsanläggningarna kan komma att få kostnader för dessa.

Fastighetsägare vars fastigheter i enlighet med detaljplanen avstår mark kan komma att ersättas för detta.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet ligger inom det som kallas ”Kustnära områden och skärgården” och därmed utanför det område som enligt översiktsplanen har god kollektivtrafik. I de kustnära områdena ligger fokus på att värna höga natur-, kultur- och friluftsvärden. Komplettering ska ske restriktivt och på friluftslivets villkor. Vid komplettering ska en blandning av bostadsformer eftersträvas och ny bebyggelse ska lokaliseras i anslutning till den kollektivtrafik som finns, helst kring bytespunkter. Ett tillskott med radhus/parhus/villor är ett positivt tillskott till bostadsutbudet i den här delen av staden. 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

Peter Wallentin
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Ingrid Lindbom
Radar arkitektur & planering AB

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Hanna Andersson
Exploateringsingenjör