



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF / BN den 20/12 2016
§ 567 / AC
Laga kraft den 22/9 2017 /

Planhandling

Datum: 2016-08-30, rev 2016-12-20

Aktbeteckning: 2-5367

Diarienummer SBK: 0633/12

Handläggare SBK

Maryam Sepehr

tel: 031-368 15 21

maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0308/13

Handläggare FK

Sanna Gavel

Tel: 031-368 11 68

sanna.gavel@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder samt förskola vid Björkhöjdsskolan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2015-05-29
- Geoteknisk utredning 2015-10-22 (reviderat 2016-06-28)
- Dagvattenutredning 2015-12-18

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER SAMT FÖRSKOLA VID BJÖRKHÖJDSSKOLAN INOM STADSDELEN TYNNERED I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Planhandling</i>	<i>3</i>
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER SAMT FÖRSKOLA VID BJÖRKHÖJDSSKOLAN INOM STADSDELEN TYNNERED I GÖTEBORG	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>7</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	<i>8</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>9</i>
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>13</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>15</i>
<i>Teknik</i>	<i>16</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>16</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>18</i>
<i>Rivning.....</i>	<i>22</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>23</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>27</i>
<i>Friytor</i>	<i>27</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>27</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>28</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>31</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>33</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>33</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>33</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>35</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>37</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>37</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>37</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	37
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>38</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>38</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>39</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>40</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	42

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och förskola vid före detta Björkhöjdsskolan. Detaljplanen möjliggör även för bostäder på de kommunala fastigheterna Tynnered 33:1 (område 2) och Tynnered 33:2.

Björkhöjdsskolan byggdes vid slutet av 60-talet. Byggnaderna används idag av stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg. Fastigheten Tynnered 33:1 (område 2) är obebott och inom fastigheten Tynnered 33:2, på Björkhöjdsgatan 20, finns i dagsläget en förskola.

Sydväst om detaljplaneområdet finns tre U-formade lamellhus i fyra våningar från 60-talet. Öster och norr om planområdet finns större sammanhängande områden med villor i ett- och ett halvt plan. Söder om planområdet sträcker sig ett parkstråk som i förlängningen leder mot Opaltorget.



Före detta Björkhöjdsskolan sett från nordväst



Före detta Björkhöjdsskolan sett från söder



Förskola på Björkhöjdsgatan 20, sett från väster

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation av ca 200 lägenheter (20080 m² BTA) i två semi-slutna kvarter i fyra till fem våningar vid före detta Björkhöjdsskolan. Kvarteren kallas nedan kvarter 1 (det norra kvarteret) och kvarter 2 (det södra kvarteret). Vidare medger detaljplanen ca 110 små och tillgängliga hyreslägenheter (5400 m² BTA) i två till fyra våningar söder om Syrisk-ortodoxa kyrkan vid Björkhöjdsgatan 20, nedan kallat "kyrkotomten", samt en förskola med sex avdelningar vid Trollbärsvägen.

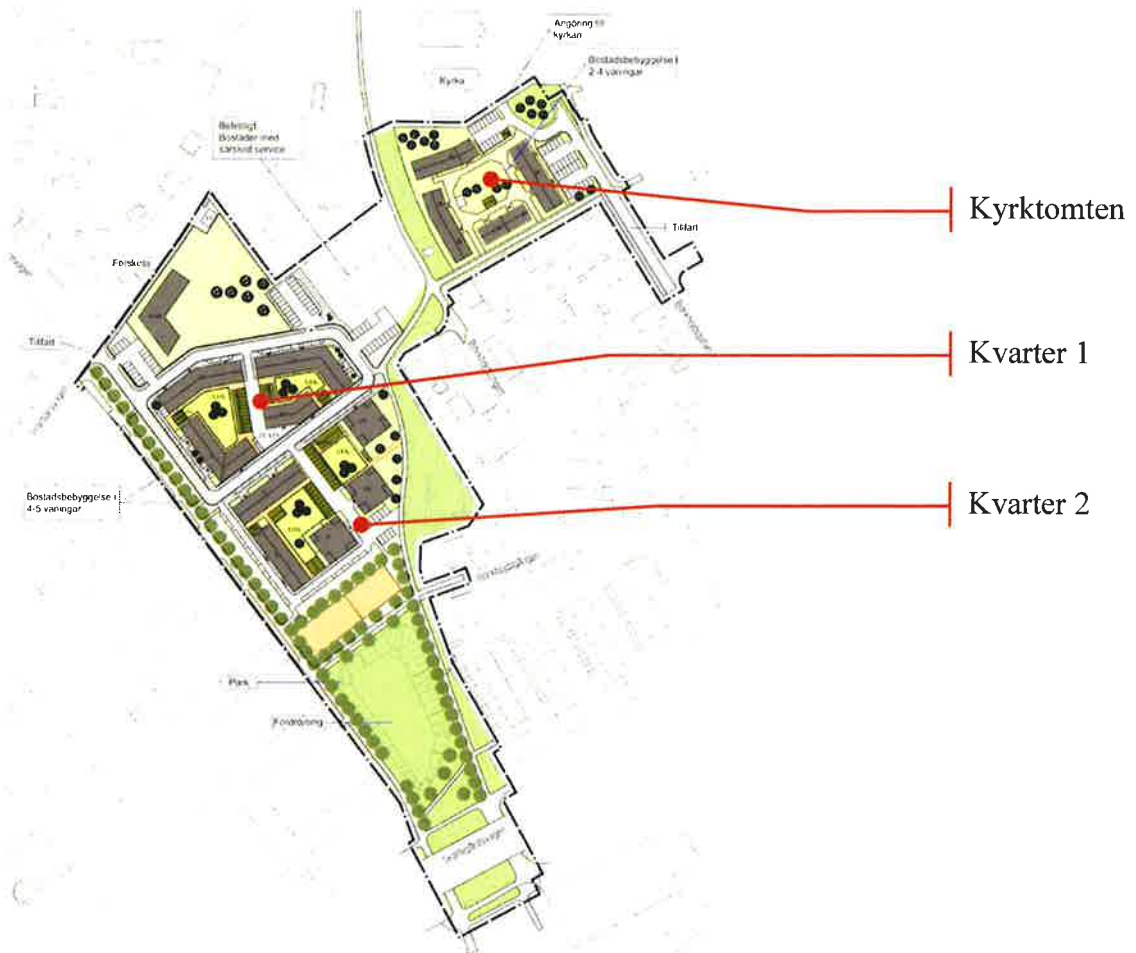


Illustration över planområdet.

Inom planområdet planeras det för att allmän plats byggs ut i form av nya lokalgator, gångvägar förstärks och befintliga grön- och rekreationsytor rustas upp. Den biotopskyddade kastanjeallén bevaras. Platsen under Skattegårdsvägen planläggs som park för att skapa en tryggare plats med aktiviteter, exempelvis skate. Det föreslås också en fördröjningsyta med ett svackdike på den stora sammanhängande grönytan i södra delen av parken. Syftet är att fördröja ytvatten vid extrem nederbörd och minska belastningen på nedströms bebyggelse samt för att rena vattnet från planområdet. Parkytan värderades högt av boende och används idag för rekreation och lek. Vid projektering av fördröjningsytan ska hänsyn tas till detta.

Lokalerna i före detta Björkhöjdsskolan används idag av stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg. För att kunna genomföra planförslaget ska de gamla lokalerna rivas, vilket kan ske först efter det att stadsdelsförvaltningen flyttat till nya lokaler.

Inom planområdet är även ett befintligt kommunalt boende med särskild service beläget, ett s.k. BmSS-boende. Boendet kommer i och med planförslaget att få en bättre

ordnad in- och utfart via den nya lokalgatan och förslaget innebär även att boendet styckas av till en egen fastighet.

Inom kyrkotomten finns det idag en befintlig förskola med tre avdelningar. Lokalsekretariatet har bedömt att det på sikt inte kommer finnas behov av denna förskola. Ersättningslokaler tillskapas i och med den nya förskolebyggnaden vid Trollbärsvägen och i närområdet finns ett flertal befintliga förskolor som bedöms täcka behovet av förskoleplatser. Planförslaget har därför möjliggjort utbyggnad av bostäder på platsen för befintlig förskola. Den befintliga förskolan ska dock finnas kvar så länge som lokalsekretariatet bedömer att den fortfarande behövs.

Överväganden och konsekvenser

Förslaget bedöms ha positiva sociala konsekvenser för såväl vuxna som för barn:

- Förslaget bidrar till att knyta samman två områden som idag upplevs som tydligt åtskilda.
- Tryggheten ökas genom att området runt före detta Björkhöjdsskolan bebyggs samt att platsen under Skattegårdsvägen planläggs som park.
- Förslaget innebär att det skapas bostäder som riktar sig till flera olika målgrupper vilket kan bidra till en ökad mångfald i stadsdelen.
- Fler bostäder stärker den befintliga lokala servicen.
- Planerad förskoleverksamhet i anslutning till ny bebyggelse gynnar barnfamiljer som redan bor i området och som flyttar hit.
- Parken samt den biotopskyddade kastanjeallén bevaras och utvecklas. Detta skapar bättre möjlighet till möten och kontakter samt en ökad trygghet. Dessutom får barn i området ökad möjlighet för lek.

Detaljplanen bedöms inte riskera att miljömålen försämrats. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av genomförandet av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborgs kommun. Översiktsplanen anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och förskola vid före detta Björkhöjdsskolan. Detaljplanen möjliggör även för bostäder på de kommunala fastigheterna Tynnered 33:1 (område 2) och Tynnered 33:2.

Detaljplanen medger byggnation av:

- En förskola med sex avdelningar längs Trollbärsvägen
- Ca 200 bostadsrättslägenheter vid före detta Björkhöjdsskolan
- Ca 110 små och tillgängliga hyreslägenheter söder om Syrisk-ortodoxa kyrkan vid Björkhöjdsgatan

Stadens motiv till projektet är:

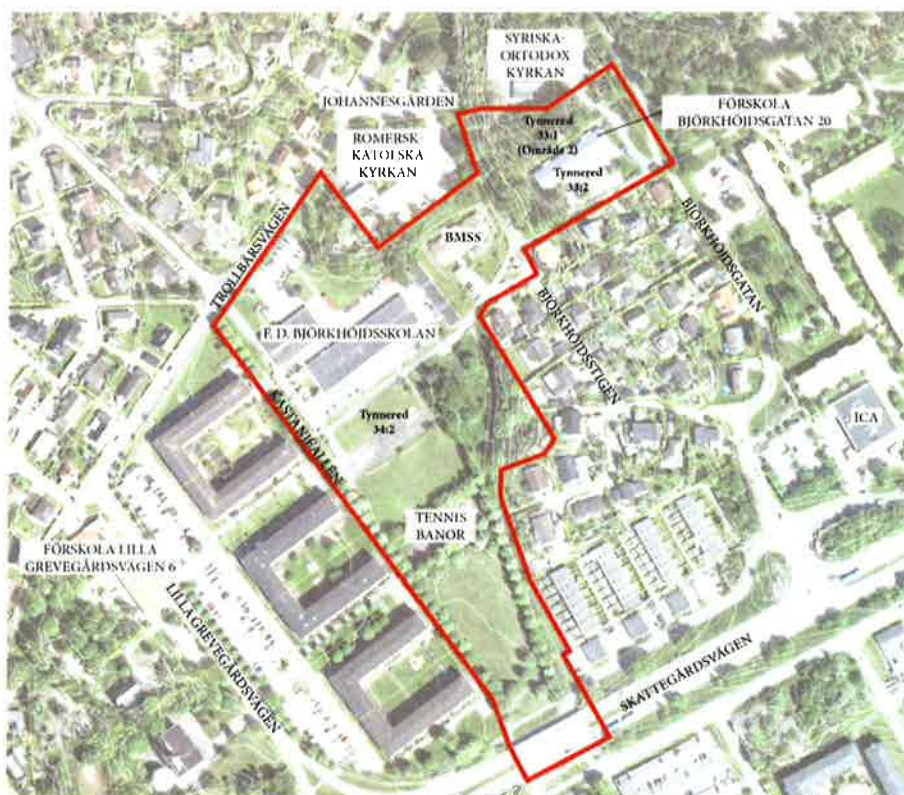
- Uppfylla göteborgarnas bostadsbehov
- Uppfylla framtida behov av förskolor i samband med att stadsdelen växer
- Förtäta och komplettera inom den befintliga bebyggelsestrukturen nära kollektivtrafik
- Öka befolkningstätheten och funktionsblandningen för att uppnå tröskeffekter vad gäller service och utbud
- Ge flera möjligheten att bo i närhet till kvalitativt grönområde

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Skattegården i stadsdelen Tynnered, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och det sträcker sig från Skattegårdsvägen i söder till Trollbärsvägen i norr och från kastanjeallén i väster till villa- och radhusområdet i öster. En flik av planområdet når fram till Syrisk-ortodoxa kyrkan i nordost. Planen omfattar fastigheterna Tynnered 34:2, 33:1 (område 2) och 33:2 samt delar av Tynnered 761:687.

Planområdet omfattar cirka 5,25 hektar och ägs av Göteborgs kommun, nedan kommunen. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med nyttjanderätt upplåtit mark inom Tynnered 34:2 och 33:2 till lokalförvaltningen (Björkhöjdsskolan samt förskolan Björkhöjdsgatan 20). Vidare har kommunen upplåtit mark för en transformatorstation till Göteborg Energi Nät AB, nedan GENAB, med ledningsrätt och med arrende ytterligare en transformatorstation till GENAB strax söder om förskolan. Göteborg Energi AB, nedan GEAB, har befintliga ledningar för fjärrvärme/fjärrkyla samt tomrör för optokabel inom planområdet. Inom nyttjanderätten för Björkhöjdsskolan har lokalförvaltningen i egen regi upplåtit mark för ett gruppboende, ett s.k. BmSS-boende. Utöver dessa nyttjanderätter finns även en befintlig återvinningsstation ("ÅVS") placerad inom planområdet.



Orienteringskarta. Aktuellt område är markerat med röd linje

Planförhållanden

Översiktsplan, 2009

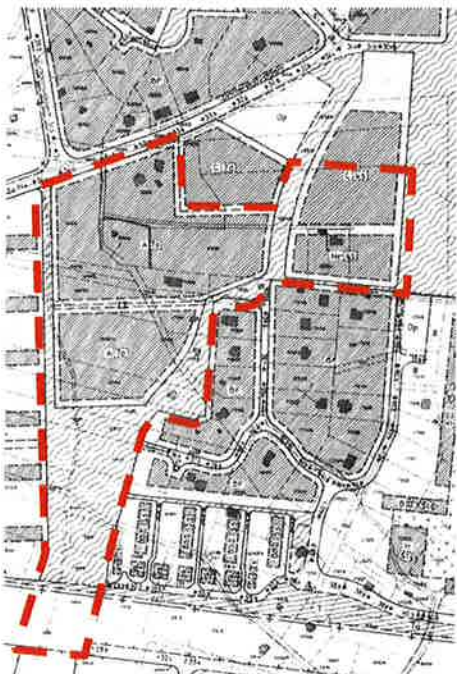


Ur översiktsplanen. Aktuellt område är markerat med röd linje.

Kommunens översiktsplan anger markanvändningen till bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Här ska förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad inom den byggda staden i första hand ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Komplettering bör också fortsättningsvis ske så att bostäder, service och icke störande verksamheter blandas. Vid komplettering och nybyggnad ska beaktas att tillgång och kvaliteter i stadens grönområden bevaras och att grönområden i tillräcklig omfattning tillskapas i närhet till det som byggs nytt. Väl placerade ytor

för barns lek ska säkras i detaljplanerna. Borttagna värden ska kompenseras så att kvaliteterna bibehålls.

Gällande planer



Ur gällande detaljplan med akt. nr. 1480K-II-3139. Aktuell område är markerat med röd streckad linje.

För området gäller detaljplan 1480K-II-3139 som upprättats år 1965. Planens genomförandetid har gått ut.

Gällande detaljplan medger gemensamhetsanläggningar såsom kontor, samlingslokaler, lokaler för hälso- och socialvård (beteckning C), allmänt ändamål (beteckning A) samt daghem (beteckning Nr).

Mark, vegetation och fauna

Mark- och vegetationstyp

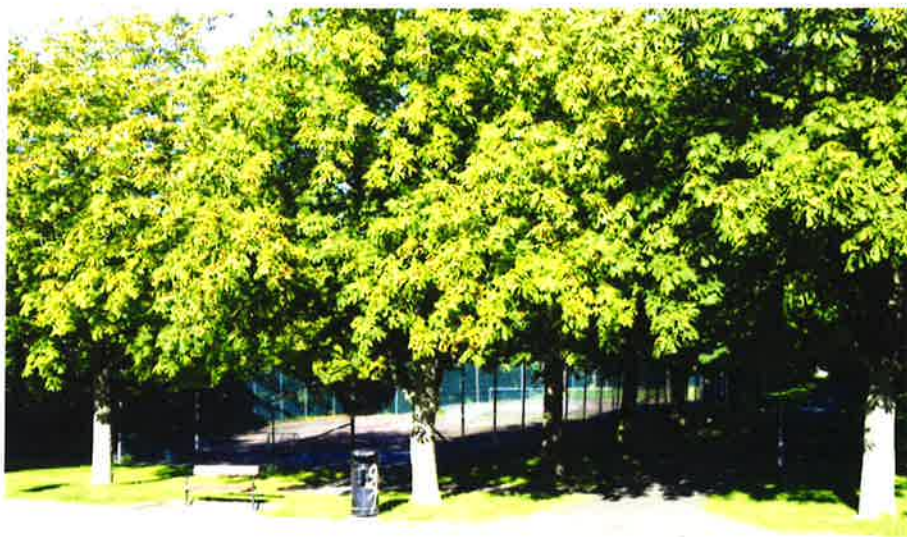
Förutom enstaka byggnader som är förlagda i norr så består stora delar av planområdet av park. Parken har ett delvis eftersatt underhåll med bland annat en undermålig asfalterad tennisplan, en asfalterad yta för bollsport och en större sammanhängande grönyta för lek och picknick. Parken är en del av en större grönstruktur som sträcker sig från norra Tynnered, genom planområdet, och vidare mot Näset och naturområdet Välen. Vid sidan av parken löper kastanjeallén, vilken utgör ett viktigt element i såväl parken som i stadsdelen. Kastanjeträden återfinns inom stora delar av planområdet och markerar gångstigar och ramar in parkytor. Vegetationen i övrigt består främst av lövträd och buskar.



Del av kastanjeallén och större parkyta.



Underfart under Skattegårdsvägen



Kastanjetråd som inramar asfalterad tennishana och bollplan.



Inom nordöstra planområdet finns idag en förskola (till höger) samt en obebyggd tomt (till vänster). Vy från väster.

En flik av planområdet når fram till Syrisk-ortodoxa kyrkan vid Björkhöjdsgatan i nordost. Där finns en förskolan med tre avdelningar samt en obebyggd tomt som är täckt med vegetation. Vegetationen består mestadels av tallar och björkar. Vegetationen bedöms vara utan speciellt värde.

Denna del av planområdet är beläget ett par meter högre än planområdet vid före detta Björkhöjdsskolan.

Naturmiljö

Några skyddsvärda arter har inte observerats i eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger till största delen i en lerfylld dalgång mellan två högre liggande bergspartier i öst och väst, berg i dagen finns även strax söder om planområdet. Inom planområdets norra och nordöstra delar utgörs marken av berg i dagen och tunt jordtäckte på berg. Till största delen är marken plan, det kan därmed förväntas att marken lokalt delvis är upp- och utfylld. Överst kan därmed delar av marken inom planområdet utgöras av fyllningsjord.



Ur SGU:s jordartskarta. Aktuellt område är markerat med röd streckad linje.

Markradon

Större delen av planområdet klassas som lågradonmark.

Dagvatten

Avrinningsområdet avvattnas söderut till Vänenviken. Vänenviken är en grund havsvik som har stora problem med föroreningspåverkan. Vänenviken har klass 1 i den sammantagna bedömningen av föroreningsbelastning och värde för ekologi och rekreation. De avvattnande ytornas föroreningsbelastning i planområdet klassas som 4. Sammantaget ger matrisen i Vattenplanen att "Behandling krävs".

Området är inget känt problemområde för översvämningar orsakat av dagvatten vid dimensionerande regn.



Ur Göteborgs skyfallsmodell för regn med 100-års återkomsttid. Aktuellt område markerat med gul linje.

Planområdet ligger inte i riskområde för översvämning från havet men det ligger i en dalgång där stora mängder yttlig avrinning samlas. I utdrag från preliminära resultat för Göteborgs skyfallsmodell för regn med 100-års återkomsttid visar de blå områdena översvämningar i form av olika vattendjup. Översvämningarna sammanfaller med stråket för dagvattenledningen för området där gatan utgör lägsta punkt. Eftersom marken lutar i sydlig riktning tyder översvämning på att ledningsnätet är fullt utnyttjat vid detta regnscenario.



Ur Göteborgs skyfallsmodell för regn med 100-års återkomsttid

Redan idag samlas mycket vatten i området vid intensiv nederbörd. Fördröjning inom planområdet är viktigt för att minska negativa risker vid nederbörd. Mest vatten samlas i nuläget i planområdets sydvästra del som kommer bestå av parkyta.

Framkomligheten i planområdet för räddningstjänst och boende måste kunna säkras. Fördröjning om minst 10 mm/hårdgjord yta ska anläggas.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Historisk bakgrund

Stadsdelen Tynnered inkorporerades med Göteborgs kommun på 40-talet. Området tillhörde tidigare Västra Frölunda socken. När Göteborg växte under 60- och 70-talet införlivades området till stadens byggda struktur. Genom stadsplan för Rud och Tynnered -1480K-II-3139 på 60-talet planlades områdets tidstypiska trevåningslameller med halvöppna gårdar. Stadsplanen styrde även utformningen av trafikstrukturen och grönområdena. Området karaktäriseras än idag av sammanhängande grönstråk och en konsekvent genomförd trafikseparering.

Befintlig bebyggelse



Kastanjeallén sedd från söder med befintliga skolbyggnader inom planområdet till höger och u-formade lamellhus i fyra våningar med halvt öppna gårdar till vänster.

På norra delen av planområdet finns idag ett antal skolbyggnader från slutet av 60-talet. Byggnaderna används idag av stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg. Ytorna i

direkt anslutning till dessa byggnader består främst av asfalt för parkering. På nordöstra delen av planområdet vid Björkhöjdsgatan finns en förskola med tre avdelningar. Sydväst om detaljplaneområdet finns tre U-formade lamellhus i fyra våningar klädda med rött tegel. Dessa vänder sig mot detaljplaneområdet med halvt öppna gårdar. Byggnaderna innehåller bostäder men har även utrymme för lokaler i hörnlägena i markplan. Öster och norr om planområdet finns större sammanhängande områden med villor i ett- och ett halvt plan.

Söder om planområdet sträcker sig ett parkstråk som i förlängningen leder mot Opaltorget. Parkstråket avbryts under en kortare sträcka av den vägbro som finns på Skattegårdsvägen. Längs parkstråket löper en kastanjeallé vilken bidrar till områdets karaktär.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till området.

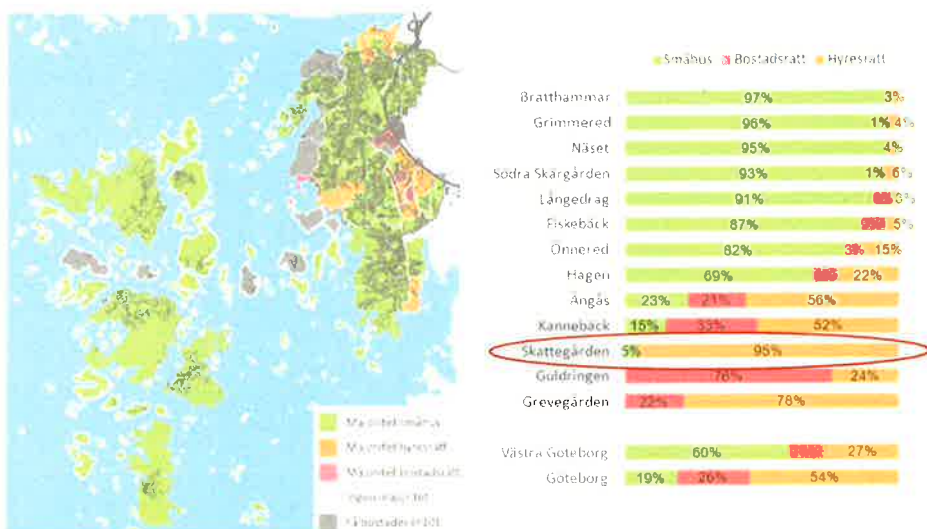
Sociala aspekter



Områdesindelningar inom Stadsdelsnämnden Västra Göteborg.

Planområdet ligger inom stadsdelsnämnden Västra Göteborg och i basområdet Skattegården. Statistiken år 2014 visar att i detta område är arbetslösheten densamma som genomsnittet i Göteborg men något högre än genomsnittet i stadsdelsnämnden Västra Göteborg. Ungdomsarbetslösheten är något högre än genomsnittet i Göteborg och medelinkomst samt utbildningsnivå är något lägre.

I Skattegården är upplåtelseformerna blandade med en övervägande del hyresrätter och småhus.



Bostäder efter upplåtelseform 2014.

Området består till största delen av bostäder, det finns dock småskalig handel och verksamheter utspjutt i området.

Området är planerat efter trafiksepareringsprinciper. Konsekvenser av detta är stora vägar som skapar barriärer mellan kvarter i området.

Inom planområdet finns en större öppen parkyta för vila och lek. I anslutning till planområdet finns det ett flertal rekreationsområden med ett varierat utbud av fritidsaktiviteter.

I samband med samrådsskedet har ett kunskapsunderlag tagits fram som baserats på ett dialogmöte med boende och aktörer i området. Dialogmötet riktades till boende och verksamma i området och deltagarna bestod av cirka tjugo besökare samt fem representanter från olika berörda kommunala förvaltningar. Mötet syftade till att diskutera områdets styrkor och brister samt önskemål och idéer inför framtiden.

Slutsatser från dialogmötet resulterade i att den norra delen av planområdet anses lämplig för bebyggelse medan den södra delen fortsatt ska bestå av parkmark och grönytor. Ytorna bör med fördel utvecklas för att erbjuda ett mer varierat utbud av fritidsaktiviteter. Otrygga platser lokaliserades till parkeringsplatser, gångtunneln under Skattegårdsvägen samt igenvuxna gröna partier längs promenadstråken mot öster. En upplevd otrygghet finns gentemot närliggande områden. De breda och hårt trafikerade vägarna tros bidra till denna upplevelse genom att verka som barriärer.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik

Tynnered är en stadsdel med en konsekvent genomförd trafikseparering vilket innebär att biltrafiken och gång- och cykeltrafiken rör sig i skilda system. Gatunätet är storskaligt och "utifrånmatat", vilket innebär att stora bilfria ytor skapas.

Området runt före detta Björkhöjdsskolan matas norrifrån från Trollbärsvägen. Trollbärsvägen ansluts sedan till Skattegårdsvägen. Den nordöstra delen av planområdet matas däremot västerifrån från Björkhöjdsgatan. Björkhöjdsgatan leder också till Skattegårdsvägen. Kommunen är väghållare för dessa gator. Skattegårdsvägen ansluter i norr till Söder-/Västerleden för vilka Trafikverket är huvudman/väghållare.

Kollektivtrafik

Skattegårdsvägen, vilken är belägen direkt söder om planområdet, trafikeras av flera busslinjer. Hållplatser finns i nära anslutning till planområdet. Kollektivtrafiken bedöms som god med snabba förbindelser till en knutpunkt för kollektivtrafik (Frölunda torg) vilket bör ge förutsättning för arbetspendling med kollektivtrafik för tillkommande boende och arbetande.

Service

Planområdet ligger endast 2 km från Frölunda torg där det finns ett stort serviceutbud. Förutom livsmedelsbutiker och ett stort antal urvalsbutiker finns här också sjukhus, folktandvård och vårdcentral. I anslutning till Frölunda torg finns Frölunda Kulturhus med bibliotek, bad mm. I närområdet finns flera skolor och förskolor.

I direkt anslutning till planområdet finns en mindre matvarubutik, några mindre affärer, en skola, ett antal kommunala förskolor, ett gruppboende, två kyrkor, en privat förskola (föräldrakooperativ) samt en privat vårdcentral.

Teknik

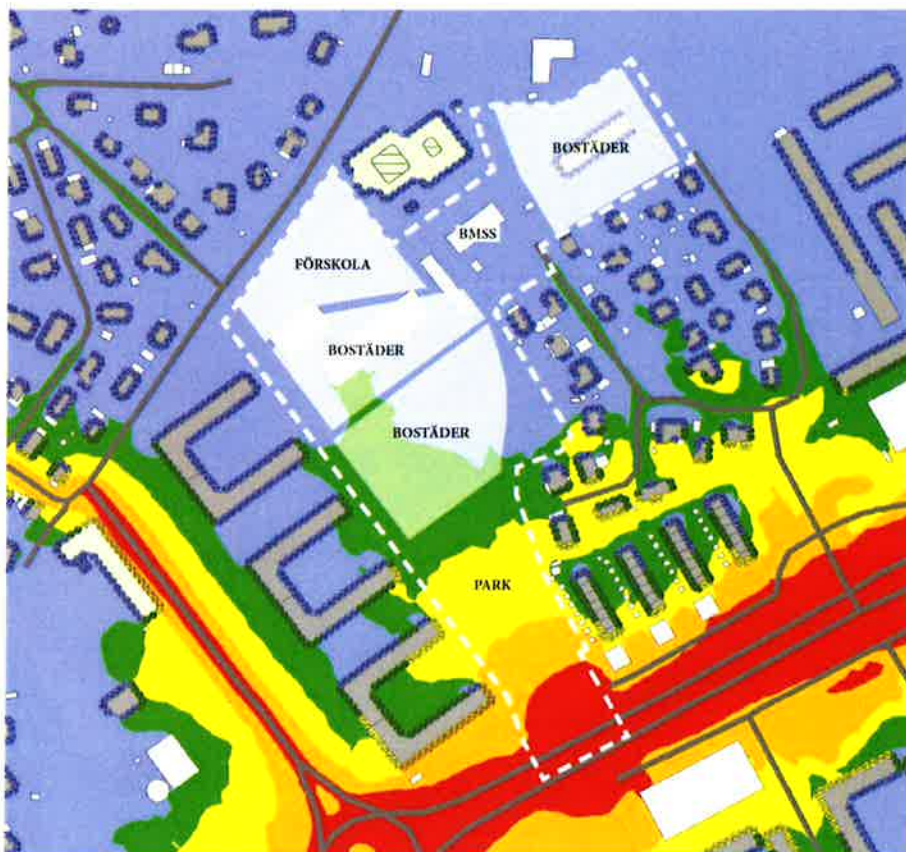
Befintliga tekniska anläggningar, såsom VA, fjärrvärme, el och tele, finns belägna i de befintliga gatorna runt planområdet, längs kastanjeallén samt även längs några av gång- och cykelvägarna genom planområdet.

Det finns även två befintliga transformatorstationer inom planområdet, en vid infarten till före detta Björkhöjdskolan i norr och en strax söder om den Syrisk-ortodoxa kyrkan i öster.

Störningar

Buller

En kartläggning av trafikbuller visar att de ekvivalenta bullervärdena vid föreslagna bostäder och förskola ligger under 55 dBA. En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ behöver med hänsyn till bullersituationen inte göras.



Ur kartläggning av trafikbuller av Göteborgs Stads. Aktuellt område markerat med vit streckad linje.

Luftmiljö

Halterna för luftföroreningar är låga.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation av ca 200 lägenheter (20080 m² BTA) i två semi-slutna kvarter i fyra till fem våningar vid före detta Björkhöjdsskolan. Kvarteren kallas nedan kvarter 1 (det norra kvarteret) och kvarter 2 (det södra kvarteret). Vidare medger detaljplanen ca 110 små och tillgängliga hyreslägenheter (5400 m² BTA) i två till fyra våningar söder om Syrisk-ortodoxa kyrkan vid Björkhöjdsgatan 20, nedan kallat "kyrkotomten", samt en förskola med sex avdelningar vid Trollbärsvägen.

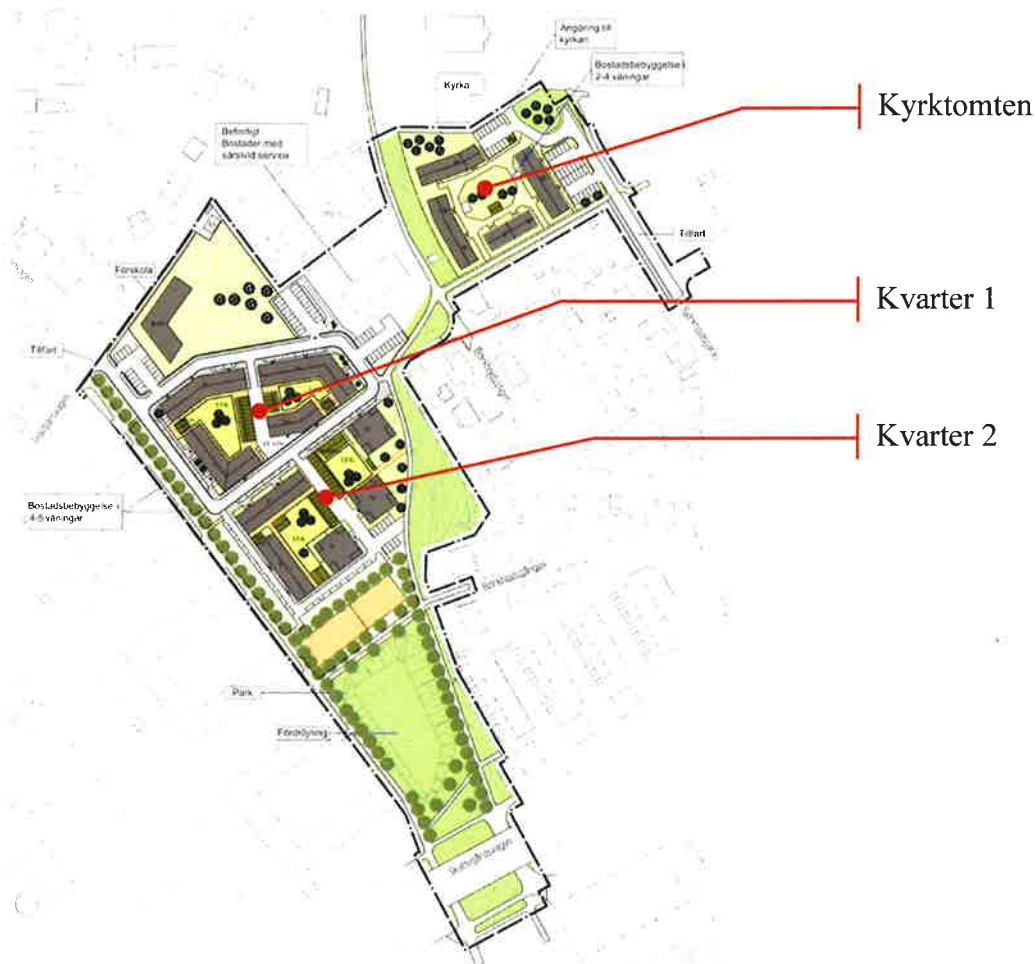
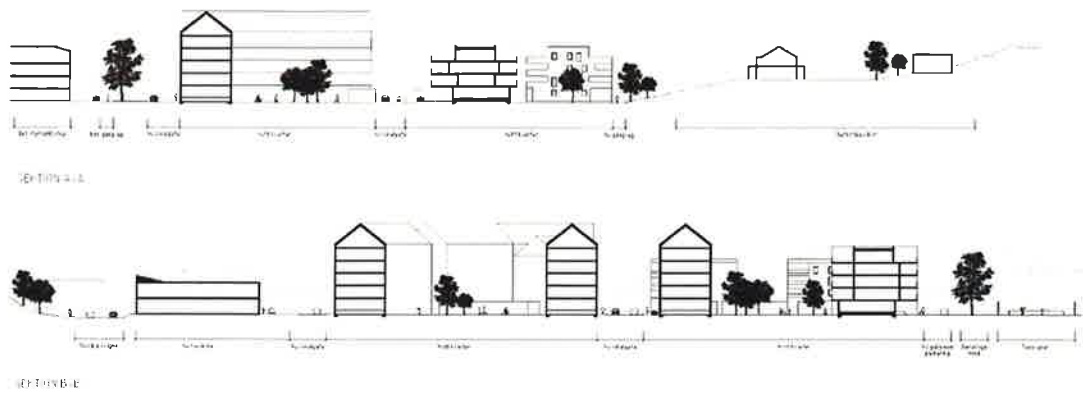


Illustration över planområdet.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Kommunens fastighetsnämnd har markanvisat kvarter 1 och kvarter 2 till Seniorgården AB (ett dotterbolag till JM koncernen) och till Opaltorget Förvaltning AB. Exploatörerna ska enligt markanvisningen bygga ca hälften vardera av bostäderna inom markanvisat område. Beroende på hur detaljplanen utformas kan den slutgiltiga fördelningen komma att bli annorlunda. Inriktningen är att hälften av bostäderna byggs som bostadsrätter med inriktning mot seniorer (så kallat 55+ boende) och den resterande delen byggs som bostadsrätter eller äganderätter för en bredare målgrupp. Kommunen planerar även för att markanvisa Tynnered 33:1 (område 2) och Tynnered 33:2 längre fram i detaljplaneprocessen.

En markanvisning innebär att en exploatör under en begränsad tid har ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för att utveckla och förvärva ett visst markområde för bebyggelse. Om kommunen godkänner det förslag som utvecklas är avsik-



Sektioner genom västra delen av planområdet (Förskola samt kvarter 1 och 2)



Stadsvillor inom kvarter 2. Vy från Öster.



Särö Centrum, Nee Boende, Lijevall Arkitekter



Inspirations bilder för kvartershus

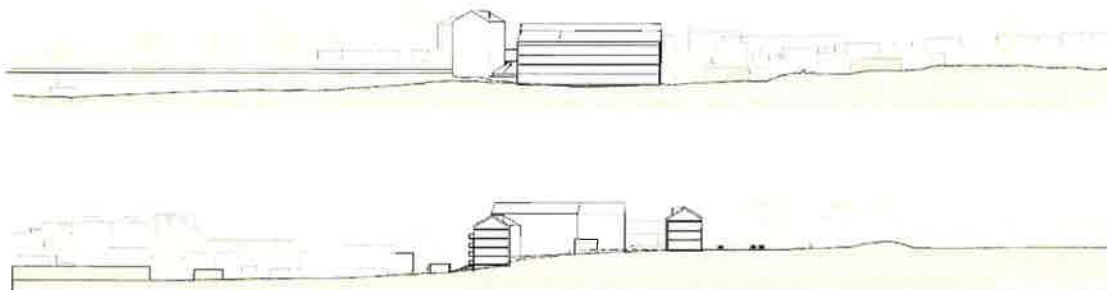
Detaljplanen möjliggör också för en förskola med sex avdelningar i två våningar längs Trollbärsvägen. Förskolan blir då det nya bostadsområdets entrébyggnad. Det är därför viktigt att den gestaltas med omsorg vad gäller fasader och detaljer så att den

upplevs som estetiskt tilltalande. Byggnaden bör formges så att bostadsområdet och förskolan uppfattats som ett sammanhållet område.

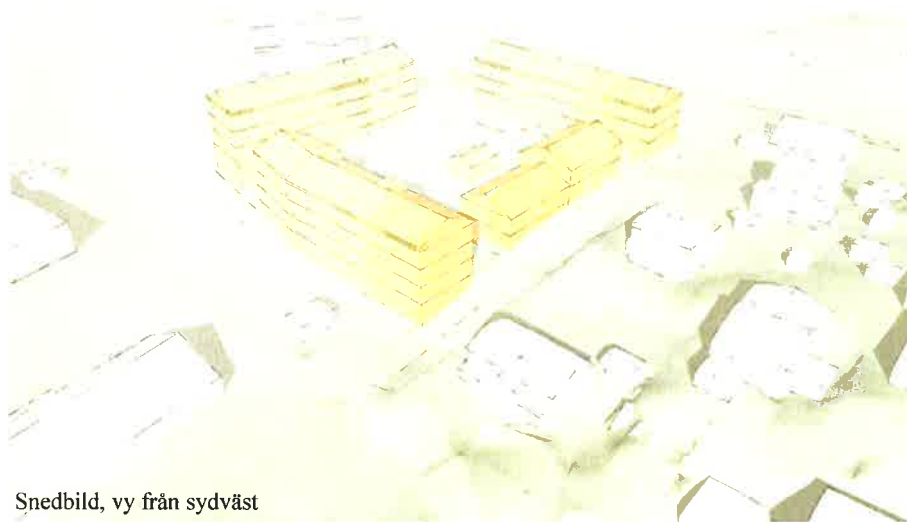
Bebyggelsen i området söder om Syrisk-ortodoxa kyrkan och vid Björkhöjdsgatan föreslås formas till en kvartersstruktur med ett gårdsrum i mitten för att skapa en bra boendemiljö som passar till den tänkta målgruppen (äldre). Den här strukturen bidrar också till skapandet av ett tryggare gaturum genom att bebyggelsen kommer närmare gatan. Husen utnyttjar sluttningen i landskapet för att få en trivsamt terrassering samt en effektiv logistik. Våningshöjder varierar mellan två våningar, närmast villorna i söder, och fyra våningar mot kyrkan i norr. På så vis anpassas ny bebyggelse till omgivningen.



Illustration över nordöstra delen av planområdet (kyrktomten)



Sektioner genom nordöstra delen av planområdet (kyrktomten)



Snedbild, vy från sydväst



Bild i ögonhöjd, vy från väst

Bild i ögonhöjd, vy från öst

Illustrationsbilder som visa hur föreslagen bebyggelse i nordöstra delen av planområdet (kyrktomten) förhåller sig till intilliggande villaområde.

Detaljplanen ger även möjlighet till inrättande av verksamhetslokaler i delar av bottenplan genom att kräva en lägsta våningshöjd på 3,6 m i entréväning. Bestämmelsen gäller minst 300 kvadratmeter på valfritt ställe inom kvarter 1 och 2 och minst 150 kvadratmeter på valfritt ställe inom kyrktomten.

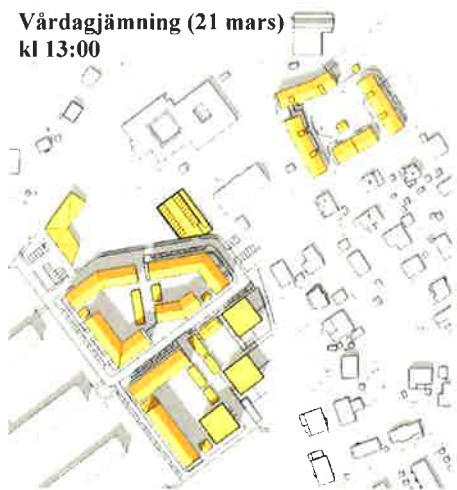
Planen kräver också att minst en entré per huvudbyggnad ska finnas mot allmän gata. Syftet är att skapa levande och trygga gaturum.

Inom planområdet är även ett befintligt kommunalt boende med särskild service beläget, ett s.k. BmSS-boende. Boendet kommer i och med planförslaget att få en bättre ordnad in- och utfart via den nya lokalgatan samt möjlighet att bygga ut. Förslaget innebär även att boendet kan styckas av till en egen fastighet.

Vårdagjämning (21 mars)
kl 9:00



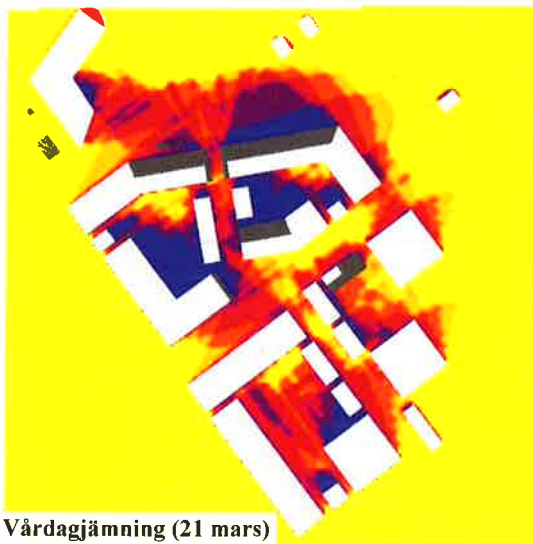
Vårdagjämning (21 mars)
kl 13:00



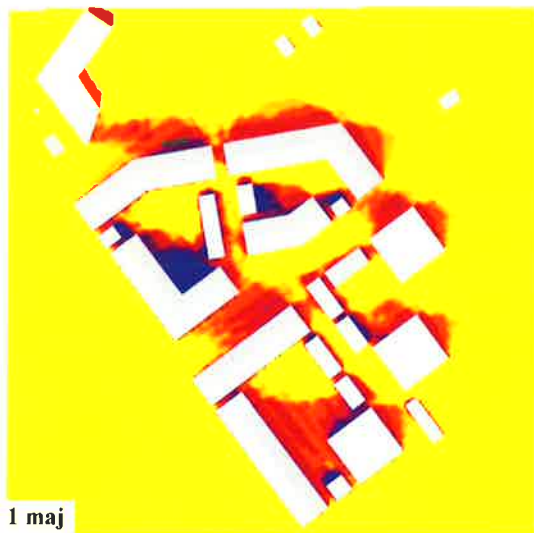
Vårdagjämning (21 mars)
kl 16:00



Solstudie, hela planområdet



Vårdagjämning (21 mars)



1 maj

HRS

5+

4,5

4,0

3,5

3,0

2,5

2,0

1,5

1,0

0,5

0

Soltimmar västra delen av planområdet –

Olika färger visar antal soltimmar på gårdar och gator runt kvarteren under dagen.

Rivning

Lokalerna i före detta Björkhöjdsskolan används idag av stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg. För att kunna genomföra planförslaget ska de gamla lokalerna rivas vilket kan ske först efter det att stadsdelsförvaltningen flyttar till nya lokaler. De markanvisade exploatörerna arbetar, tillsammans med stadsdelsförvaltning, för att tidigare lägga en flytt. En flytt skulle kunna ske redan till årsskiftet 2016/2017. Det innebär att

lokalerna kan rivas tidigare än vad som först var planerat. Orsaken är att exploatörerna har ett önskemål om att starta bostadsbyggnationen så tidigt som möjligt.

I området kallat kyrkotomten, söder om Syrisk-ortodoxa kyrkan, finns det idag en befintlig förskola med tre avdelningar. Lokalsekretariatet har bedömt att det på sikt inte kommer finnas behov av förskolan. Ersättningslokaler tillskapas i och med den nya förskolebyggnaden vid Trollbärsvägen och i närområdet finns det ett flertal befintliga förskolor som bedöms täcka behovet av förskoleplatser. Planförslaget har därför möjliggjort utbyggnad av bostäder på platsen för befintlig förskola. Den befintliga förskolan ska dock finnas kvar så länge som lokalsekretariatet bedömer att den fortfarande behövs.

Trafik och parkering

Biltrafik

Detaljplanen innebär utbyggnad av lokalgata inom fastigheten Tynnered 34:2 för att angöra kvarter 1 och 2 i västra delen av planområdet.

Principen för utbyggnaden är att gatorna utformas med en körbana på 5,5 meter och gångbanor som är 2 meter breda. Cykeltrafik sker i så kallad blandtrafik på lokalgatorna. Längsgående parkering, som är illustrerats längs lokalgatan, är avsedd för fastigheternas behov och ingår inte i allmän plats. Av förvaltningstekniska och praktiska skäl ingår då också gångfunktioner mellan hus och längsgående parkering i kvartersmarken. Där denna utformning finns erbjuder motstående sida av gatan en allmän gångbana.

Detaljplanen innebär också en förlängning av Björkhöjdsgatan för att angöra såväl den nya bebyggelsen som Syrisk-ortodoxa kyrkan i den nordöstra delen av planområdet.

Trafiken från planområdet leder till Söder-/Västerleden. Trafikkontoret har bedömt att i och med den här exploateringen ökar trafikalstringen på leden med 270 fordon per dygn vilket är inte så stor. Bedömningen bygger på följande beräkningar:

- Bostäder (201+108 lägenheter)x1,5 resor per lägenhet ger 463 resor per dag.
- Förskola 6 avd. á 20 barn, var tredje barn hämtas/lämnas med bil ger 80 resor per dag.
- Av dessa totalt ca 540 resor bedöms ca hälften vara lokala då det i närområdet finns servicefunktioner, handel, skolor, idrott/fritid.

Gång- och cykeltrafik

Området innehåller idag ett nät av gång- och cykelvägar i parkmiljö och planarbetet har inriktats mot att tillvarata och utveckla dessa som stråk. Det är viktigt att i detaljutformningen hanteras dessa stråk så att de upplevs som trygga och säkra. Stråken i parken är betydelsefulla också för att nå kollektivtrafikens hållplats vid Skattegårdsvägen.

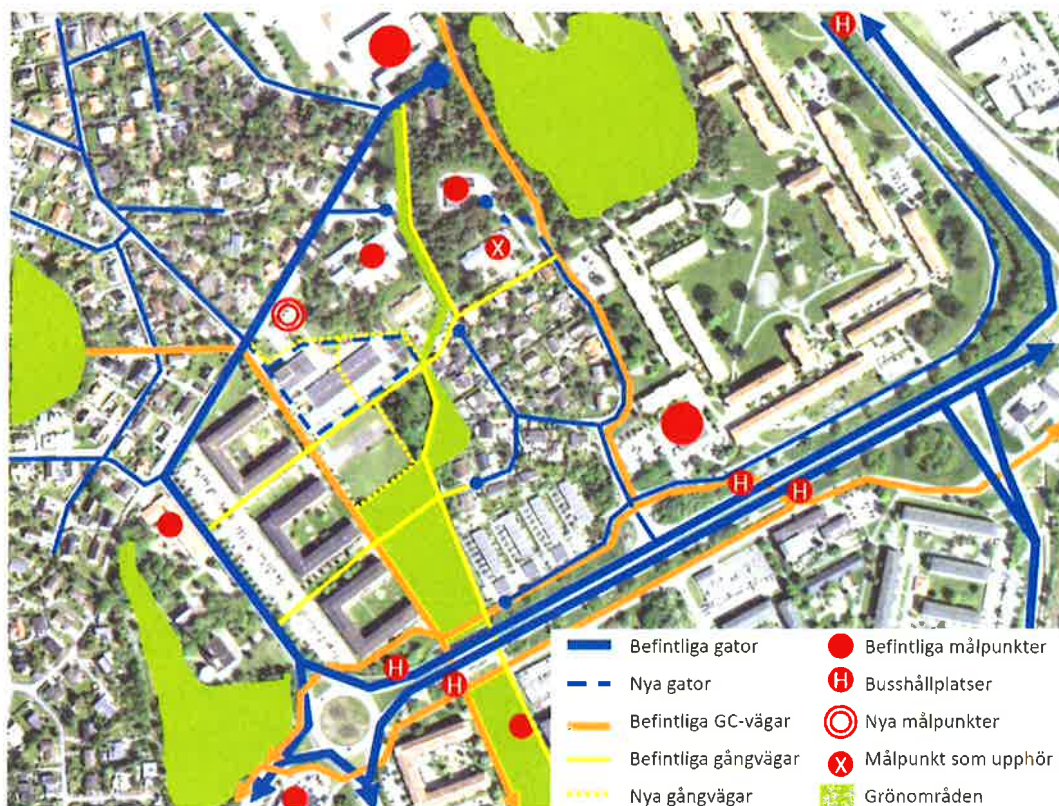
De gångbanor som planeras längs lokalgatan i det västra delområdet utförs genomgående över infarter till kvarter och parkeringsanläggningar. Gångbanorna bör också ges tydliga anslutningar mot gång- och cykelstråk i den så kallade Kastanjeallén och mot Björkhöjdsstigen. Hastighetssäkring utförs med farthinder där så anses nödvändigt.

Gång och cykelvägen i Björkhöjdsgatans förlängning föreslås i trafikförslaget flyttas för att bereda plats för utbyggnad av lokalgata för att försörja det nya kvarteret och kyrkan.

Kollektivtrafik

Hållplatsen Grevegårdsvägen ligger vid skattegårdsvägen ca 400 meter från områdets centrala delar. Restiden till centrum är drygt 25 minuter och till Frölunda torg 5 minuter. Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 90, 94, 96 och 194.

Vid skattegårdsvägen föreslås en tredimensionell uppdelning av användningen där huvudgatan på bron går över parkstråket. Vid utformningen av detta stråk under skattegårdsvägen kan en omsorgsfull utformning bidra till en ökad trygghet vid hållplatsen.

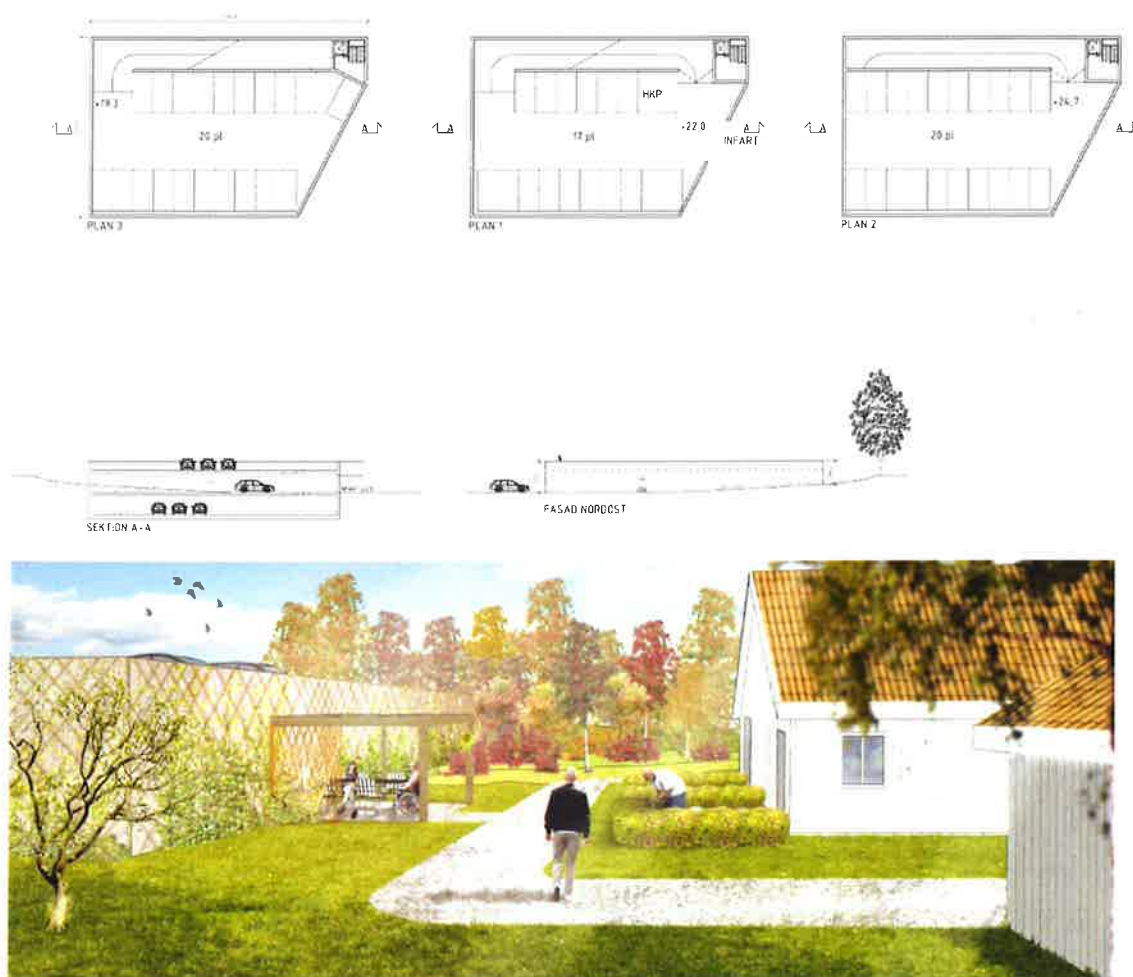


Förändringar i gatustrukturen

Parkering – cykel och bil

Parkering för den tillkommande bebyggelsen ska enligt detaljplanen lösas inom respektive fastighet eller i gemensamhetsanläggning.

För planerade bostäder vid före detta Björkhöjdsskolan (kvarter 1 och 2) kommer det även finnas möjlighet till ett parkeringsdäck i tre nivåer placerat mellan BmSS-boendet och den nya förskolan. Utformning av p-däcket har stor betydelse för boendemiljön på BmSS-boendet. Fasad samt räcke (på översta däck) mot BmSS-boendet ska utformas så att buller och ljuset från bilar inte stör boende intill. Det rekommenderas också att det ägnas särskild omtanke vid gestaltningen av fasaden, exempelvis med en träpanel eller spalje med möjlighet för växtbeklädnad. därför att (se bilder på nästa sida).



Förslag till utformning av parkeringsdäck placerat mellan BMSS-boende och nya förskola

Planen medger också byggrätt för underjordiskt garage under kvarter 1 och 2.

I tabellen nedan redovisas beräkning av parkeringsbehoven för olika delar av planområdet. Behovsbedömningen bygger på antagandet att kollektivtrafiken har en ganska god tillgänglighet för såväl boende som verksamheter.

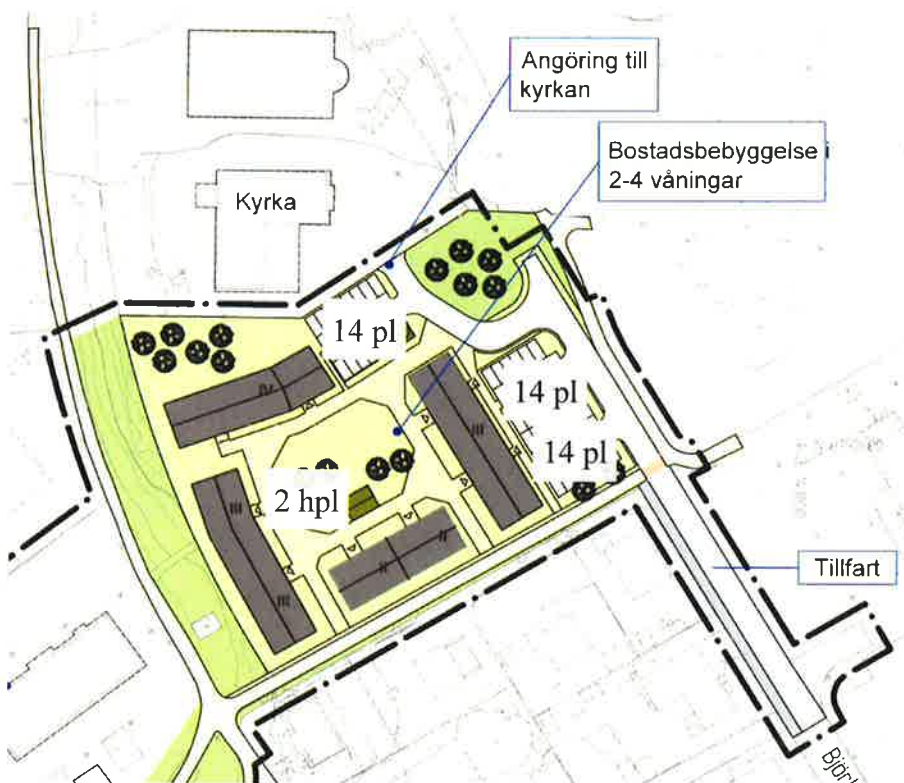
	BTA	Behov enligt P-normen		
		Boende/ sysselsätta	Besökare	Total
Bostäder (Kvarter 1 och 2)	20080 kvm	7,2 pl/1000kvm 142 pl	1 pl/1000kvm 20 pl	8,2 pl/1000kvm 162 pl
Bostäder (Kyrktomten)	5400 kvm	39 pl	5 pl	44 pl
Förskola	1200 kvm	4 pl/1000kvm 5 pl	7 pl/1000kvm 8 pl	11 pl/1000kvm 13 pl

Beräkning av parkeringsbehov

I bygglovskedet kan man vid etablerande av bilpool och liknande mobilitetsåtgärder ämnade att varaktigt reducera bilanvändning och bilinnehav, komma fram till att lägre parkeringstal ska gälla.



En möjlig placering av p-platser i den västra delen av planförslaget. (Totalt är det 184 p-platser)



En möjlig placering av p-platser i den nordöstra delen av planförslaget. (Totalt är det 44pl)

Cykelparkering ordnas i anslutning till entréerna samt in i bostadskvarteren.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till Syrisk-ortodoxa kyrkan förbättras genom en förlängning av den befintliga Björkhöjdsgatan. Angöringen till BmSS-boendet förtydligas genom utbyggnad av ny lokalgata från Trollbärsvägen

För att möta det ökade behovet av förskoleplatser som den planerade bostadsbebyggelsen medför föreslås en förskola med sex avdelningar längs Trollbärsvägen.

Friytor

Detaljplanen är en del av ett grönstråk som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Den nya bebyggelsen placeras i den norra delen av planområdet vilket innebär att befintlig park sparas.

Allmänna platser, grön- och rekreationsytor samt kastanjeallén, som finns inom planområdet, ska underhållas och på sikt utvecklas. Förslag till åtgärder är bättre belysning, borttagning av buskage, nya mindre träd och buskar samt papperskorgar. Det föreslås även att asfaltsytorna görs i ordning för olika sorters bollspel som till exempel innebandy, basket, fotbolls panna med mera.

Vidare föreslås det en fördröjningsyta med ett svackdike på den stora sammanhängande grönytan i södra delen av parken. Syftet är att fördröja ytvatten vid extrem nederbörd och minska belastningen på nedströms bebyggelse samt att rena vattnet från planområdet. Platsen värderades högt av boende och används idag för lek, spontana aktiviteter, picknick med mera. Vid projekteringen ska därför mycket hänsyn tas till platsens kvaliteter som en öppen plan gräsyta.

Dessutom föreslås en tredimensionell uppdelning av användningen vid skattegårdsvägen där huvudgatan på bron går över parkstråket. Syftet är att kunna utveckla parkstråket även under bron och därmed skapa en tryggare mötesplats med aktiviteter, exempelvis skate. Dessutom förstärker detta grönstrukturen som sträcker sig från norra Tynnered genom planområdet och vidare mot Opaltorget i söder. Det är dock viktigt att utformningen ske på ett sådant sätt att brokonstruktionen inte påverkas eller att drift och underhåll av denna hindras eller försvåras.

Naturmiljö

Den obebyggda tomten, Tynnered 33:1 (område 2), söder om Syrisk-ortodoxa kyrkan som idag är täckt med vegetation tas i anspråk. Vegetationen bedöms vara utan speciellt värde.

Sociala aspekter

Parken samt den biotopskyddade kastanjeallén bevaras och utvecklas vilket skapar bättre möjlighet till möten och kontakter. Tryggheten ökas genom att området runt före detta Björkhöjdsskolan bebyggs samt att platsen under Skattegårdsvägen planläggs som park. Den nya bebyggelsen föreslås placeras i direkt anslutning till gata och kastanjeallé vilket tillsammans med parkering inne i kvarter tros skapa en tryggare gatumiljö.

Förslaget bidrar till ökad variation av upplåtelseformer och bostadstyper genom att möjliggöra för bostadsrätter samt små och tillgängliga hyreslägenheter vilket idag saknas i området.

Den föreslagna förtätningen binder ihop olika bebyggelseenklaiver i området och bidrar till att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur.

Det kommer finnas möjlighet att tillskapa verksamhetslokaler i bottenplan och genom detta skapas en funktionsblandning och en levande gatumiljö.

Teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

Allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda inom planområdet.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät från kastanjeallén väster om planområdet, samt till allmänt ledningsnät i Trollbärsvägen norr om planområdet. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 48 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät väster-, norr- och delvis öster om planområdet. Kapaciteten bedöms vara god.

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

Byggnader inom planområdet bör placeras på sådana nivåer att spillvattnet kan avledas med självfall till allmänt ledningsnät. Lägsta golvnivå i byggnad ska vara belägen minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Plangenomförandet medför att ledningsnätet måste utökas med ca 100 m ledningssträcka i ny lokalgata.

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningsskedet för att utreda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, fördröjning/rening av dagvatten samt eventuella tekniska skyddsåtgärder som behöver vidtas. Ambitionen är att minimera anläggandet av nya ledningssystem och istället använda öppna dagvattenlösningar. Detta dels för att minimera ingreppen i befintlig miljö och dels för att minimera framtida driftkostnader.

Utredningen visar att den planerade exploateringen i planområdet leder till en ökad avrinning. Det kommer därför att krävas fördröjningsåtgärder. Kretslopp och Vatten ställer krav på hur mycket vatten som måste fördröjas inom kvartersmark. I rapporten redovisas beräkningar av hur stora volymer som krävs för att fördröja vattnet så att kraven uppfylls. Infiltrationsmöjligheterna är begränsade och anslutning till det kommunala nätet är därför nödvändigt. Anslutning kan ske till sedan allmänt ledningsnät

väster, norr och delvis öster om planområdet. Kapaciteten bedöms vara god. Dessutom måste ledningsnätet utökas med ca 100 m ledningssträcka i den nya lokalgatan.

För att fördröja ytvatten vid extrem nederbörd och minska belastningen på nedströms bebyggelse samt för att rena vattnet från planområdet föreslås det även en fördröjningsyta med ett svackdike i södra delen av parken. Parkytan värderades högt av boende och används idag för rekreation och lek. Detta ska beaktas vid genomförandet.



En möjlig utformning av fördröjningsytan. Utdrag ur dagvattenutredning 2015-12-18

Samtliga föreslagna dagvattenlösningar inom planområdet redovisas i utredningen som bifogas till granskningshandlingar. Ägarförhållanden avseende de olika lösningarna har också redovisats i utredningen.

Slutlig dimensionering, placering och utformning av dagvattenlösningarna sker i samband med detaljprojektering.

Planens påverkan på MKN vatten

De föroreningshalter som markanvändningen i den föreslagna planen förväntas bidra med har jämförts med miljöförvaltningens riktlinjer för utsläpp till recipient. Syftet med riktlinjerna är att skydda vattendragen och dess organismer, verka för god vattenstatus samt minimera risken för människors hälsa. Nivåerna är framtagna för att gå i linje med EU:s vattendirektiv. Om riktlinjerna uppfylls så riskerar utbyggnaden

därmed inte att försämma den aktuella recipientens status, inte ens för en känslig recipient.

I dagvattenutredningen för den aktuella detaljplanen har föroreningskoncentrationer beräknats före exploatering och efter exploatering, medräknat föreslagen dagvattenhantering. Dagvatten från de befintliga allmänna lokalvattna överstiger i nuläget riktlinjerna. Detta vatten föreslås ledas genom ett svackdike genom parken för att förbättra befintlig situation. På kvartersmark föreslår utredningen att makadammagasin ska anläggas. Därmed klarar man riktlinjerna i samtliga områden, förutom halten av totalfosfor. I de fallen halten överstiger riktlinjen 50 µg/l finns halten inom ramen för felmarginal i uppskattningen (57-73 µg/l).

Planområdet avvattnas till Välenviken. Välenviken tillhör vattenförekomsten Askims fjord i VISS-databasen med måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus eller "uppnår ej god" beroende på om det nya förslaget går igenom där kvicksilver sänker statusen. I Välenviken finns problem med PCB från nedlagda deponier samt koppar, zink och hexaklorbensen i sedimenten. Övergödning och syrefattiga förhållanden är generella problem i Askims fjord, liksom generellt utmed södra Sveriges kuster. För att komma till rätta med näringsämnen krävs strategiska åtgärder på en nationell och internationell skala. Åtgärder som är rimliga i detaljplanen är att använda växtlighet i svackdiket som kan bidra till fosforupptag.

Med föreslagen dagvattenhantering förväntas statusen i Välen inte försämmas.

Värme

Inom planområdet finns idag fjärrvärmeledningar som har beaktats i förslaget. Ledningar kommer till största del att läggas inom allmän platsmark (gata) och ledningarnas läge kommer att reserveras med ett u-område i plankartan och de kommer även att säkerställas med ledningsrätt i samband med kommande lantmäteriförrättning. Säkerställande av ledningsrätt för ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Föreslagen ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät i flera olika punkter.

El och tele

El och tele bedöms kunna anslutas till befintligt nät. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till GENAB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av GENAB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Inom planområdet finns idag två befintliga transformatorstationer och ett omfattande kabelnät som beaktats i planförslaget. Lägen för transformatorstationerna kommer att säkerställas inom område E₂ i plankartan. Ledningar kommer till största del att läggas inom allmän platsmark (gata) och ledningarnas läge kommer att reserveras med ett u-område i plankartan och de kommer även att säkerställas med ledningsrätt i samband med kommande lantmäteriförrättning. Säkerställande av ledningsrätt för ledningarna inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i ett separat utrymme med flera fraktioner. Utrymmet ska vara lättillgängligt placerat.

Det finns idag en befintlig ÅVS på parkeringsplatsen vid före detta Björkhöjdsskolan. För att möjliggöra ett genomförande av planförslaget kommer stationen att flyttas. Planförslaget har säkerställt en möjlig ersättningsyta inom område E₁ vid den planerade förskolan längs med Trollbärsvägen. Ett plank ska uppföras mellan återvinningsstationen och förskolans tomt för att undvika olägenheter som kringblåsande skräp och dålig lukt.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering.

Lerdjupen inom området bedöms kunna variera. Bostadshusen i väster och vägbron i söder är pålgrundlagda. Relativt stora marksättningar har bildats under vägbron.

För byggnadslov/startbesked och även för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastlägga lämpligaste grundläggningsmetoden för planerad bebyggelse m.m. kommer det att krävas en objektsanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning.

Det kommer med största sannolikhet att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader i nordost. Både före och efter blivande sprängningsarbeten ska en erfaren bergtekniker besiktiga berget för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar. Risken för bergras bör också värderas ur ett längre perspektiv i samband med besiktningen, förslagsvis bebyggelsens livslängd. Övrig byggnation planeras inom de plana markområdena på den norra delen. Området är plant och redan bebyggt och det bedöms därmed inte föreligga några geotekniska problem för ytterligare exploatering av området. Grundläggningen av blivande hus kommer att behöva anpassas efter befintlig jordart, belastning och jorddjup.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag. Om marknivåerna skall höjas eller markgeometrierna skall förändras i samband med en eventuell exploatering av området måste stabiliteten kontrolleras för de nya blivande förhållandena. Även i samband med utbyggnaden av området kan lokalstabiliteten för djupare schakter behöva beaktas.

Det föreligger osäkerheter om befintliga stödmurars skick och funktion utmed den östra plangränsen, vidare utredningar kommer att krävas.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att jordlagren inom undersökningsområdet generellt innehåller halter underskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Ett prov från en punkt med fyllnadsmassor visar dock på halter av bly och kvicksilver strax över KM. En lätt påverkan av alifatiska kolväten har också påträffats i en punkt men halten är lägre än riktvärdet för KM.

Efter att undersökningen genomfördes har planområdet utökats till att även omfatta den östra delen där det finns ett befintligt gruppboende och en befintlig förskola. Det finns inget som tyder på att den delen av planområdet skulle ha andra förutsättningar för att vara förorenade än vad undersökningen har visat för planområdet i övrigt.

Mot bakgrund av genomförd utredning finns det inget som tyder på att marken inte skulle vara lämplig, eller efter lokala åtgärder bli lämplig, för detaljplanens föreslagna ändamål. Det finns inte heller något som tyder på att eventuella åtgärder skulle vara komplicerade eller orimligt kostsamma att genomföra.

Eftersom det förekommer föroreningar med halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för KM har utredningen delgivits tillsynsmyndigheten, Göteborgs stads miljöförvaltning. Markarbeten inom området bedöms vara anmälningspliktig enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till området. Det krävs, enligt Länsstyrelsens kulturmiljöenhet samt enligt stadsmuseet, inte någon arkeologisk utredning inför ombyggnad inom området.

Buller

En kartläggning av trafikbuller visar att de ekvivalenta bullervärdena ligger under 55 dBA där det föreslås bostäder och förskola. Någon ytterligare bullerutredning behöver med hänsyn till bullersituationen inte göras.

Luft

Lufthalterna ligger under miljökvalitetsnormerna för god luftkvalitet. Gällande miljökvalitetsnormer för luft uppfylls.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Sammantagen bedömningen:

En viss del av rekreationsvärdena försvinner i samband med att skolgården bebyggs. Naturvärdena inom planområdet värderas som måttliga. Kastanjeallén är av stort naturvärde som föreslås bevaras.

Föreslagna kompensationsåtgärder:

För att kompensera rekreationsvärdena föreslås upprustning av hårdgjord yta avsedd för lek och bollsport, upprustning av gångtunnel, upprustning av park avsedd för vila, picknick, promenad etc.

Förslag på kompensationsåtgärd för naturvärdena är att knyta samman det nordliga gröna stråket med det sydliga gröna stråket och skapa en spridningskorridor i höjd med BmSS-boendet.. Detta möjliggörs genom att BMSS-boendet angörs från den planerade lokalgatan och platsen framför boendet gestaltas bättre och kompletteras med grönska.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m. framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Inom planområdet kommer en ny lokalgata att byggas med tillhörande tekniska anläggningar så som belysning, skyltning m.m. Utbyggnad av lokalgatan ansvarar trafikkontoret för och bekostas av fastighetskontoret i egenskap av markägare.

Anläggningar inom kvartersmark

En exploitör ansvarar alltid för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Göteborgs Energi AB, med dotterbolag, ansvarar för nämnda egna anläggningar inom planområdet.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret har drift- och förvaltningsansvaret för allmän platsmark benämnda LOKALGATA.

Park- och naturförvaltningen har drift- och förvaltningsansvaret för allmän platsmark benämnd som PARK.

Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmän VA-anläggning.

Lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av kommande förskola invid Trollbärsvägen samt för det befintliga BmSS-boendet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastigheter kommer att nybildas för bostads- och kontorsändamål med detaljhandel i bottenvåning, parkeringsdäck, skoländamål samt markområde för E₁ - återvinningsstation och E₂ - transformatorstation i plankartan.

Före beviljande av bygglov ska bildade fastigheter och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder (t.ex. bildandet av gemensamhetsanläggningar), servitut och ledningsrätter vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Det kan krävas gemensamhetsanläggningar och även servitut beroende på hur den kommande kvartersindelningen blir, något som inte är klarlagt än utan ska utredas vidare i kommande planarbete och längre fram i genomförandet av detaljplanen.

Inom Tynnered 33:1 (område 2) och 33:2 är en befintlig gemensamhetsanläggning belägen, Tynnered ga:41. Ändamålet för anläggningen är utfart, deläggande fastigheter är nämnda samt Tynnered 33:3 (Syrisk-Ortodoxa kyrkan). Utfartsservitutet kommer att omprövas i samband med kommande lantmäteriförrättning. Den befintliga utfarten byggs om delvis och förlängs i en ny lokalgata i kommunal standard.

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för nödvändiga 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.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ och E₂ kan återvinningsstation respektive transformatorstation placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Markavvattningsföretag

Inga kända markavvattningsföretag berörs.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning inom allmän platsmark och inom kvartersmark (kommunägd mark) avseende bildande av exploateringsfastigheter och fastighet för förskola respektive BmSS-boendet. Kommunen ansöker, där så är nödvändigt, även om eventuell ledningsrätt för vatten- och avloppsledning.

Exploatören ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning inom egen kvartersmark avseende bildandet av nya fastigheter samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

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

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalen med respektive exploatör.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Tynnered 761:687	176 kvm	Tynnered 27:9	Lokalgata
Tynnered 27:9	130 kvm	Tynnered 761:687	Bostad

Avtal

Befintliga avtal som berörs

KI-1971-0006 (Lokalförvaltningen, förskola), inom Tynnered 33:2. Avtalet kommer att sägas upp så snart verksamheten flyttar till nya lokaler.

AA-2015-0015 (GENAB, transformatorstation), inom Tynnered 761:687. Transformatorstationen kommer att vara kvar och regleras enligt särskilt markupplåtelseavtal mellan kommunen och Göteborg Energi, FK Dnr 3485/11.

KI-1997-0077 (Lokalförvaltningen, Björkhöjdskolan), inom Tynnered 34:2. Avtalet kommer att sägas upp så snart verksamheten flyttar till nya lokaler. Ny kommunintern markupplåtelse behöver tecknas för kvarvarande BmSS-boende.

LK-2009-0031 (GEAB, fjärrvärme/fjärrkyla/tomrör optokabel), inom Tynnered 34:2. Troligen ligger ledningen kvar i det större ledningsstråk som går genom planområdet. Om ledningar behöver flyttas regleras kostnaderna mellan kommunen och Göteborg Energi enligt markupplåtelseavtalet nämnt ovan.

LT-2012-0040 (GENAB, transformatorstation), inom Tynnered 34:2. GENAB har ledningsrätt för anläggningen och i samband med genomförandet av detaljplanen styckas troligen markområdet av till en egen fastighet.

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 exploatörerna 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. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs

och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

För den föreslagna detaljplanens genomförande är den markanvisade marken ännu inte uppdelad mellan exploatörerna. Vidare planerar kommunen även att markanvisa fastigheterna Tynnered 33:1 (område 2) och 33:2 till ytterligare en eller två exploatörer. Kommunen har för avsikt att, så snart det är möjligt, teckna ett exploateringsavtal med respektive exploatör som reglerar nödvändig fastighetsbildning, ombyggnad av lokalgator, kompensationsåtgärder m.m.

Nödvändiga avtal ska tecknas internt inom kommunen och mellan kommunen och exploatör gällande ersättningsytan för återvinningsstationen inom område E₁.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal kan komma att tecknas mellan kommunen och fastighetsägare, i samband med genomförandet av detaljplanen, mellan gångvägen mot öster och Björkhöjdsgången/Björkhöjdsstigen med anledning av fastighetsägarnas privata murar som vetter mot planområdet. Avtal ska tecknas, innan detaljplanen antas, med fastighetsägaren till Tynnered 33:3 och kommunen rörande omprövning av Tynnered ga:41 (utfart). Den befintliga utfarten kommer att byggas om och förlängs med en ny föreslagen lokalgata.

Avtal ska även tecknas med fastighetsägaren till Tynnered 33:3 och kommunen rörande intrång på allmän platsmark park både öster och väster om fastigheten Tynnered 33:3. I avtalet ska ersättning för intrånget regleras liksom kommande kostnader för ombyggnad, underhåll och drift.

Avtal ska tecknas, innan detaljplanen antas, med fastighetsägaren till Tynnered 27:9 om inlösen av mark till förmån för kommunal gata.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal kan komma att tecknas mellan exploatörerna och fastighetsägare, i samband med utbyggnad, mellan gångvägen mot öster och Björkhöjdsgången/Björkhöjdsstigen med anledning av fastighetsägarnas privata murar som vetter mot planområdet.

Avtal mellan ledningsägare, kommun och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det 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.

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Kretslopp och vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energi och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Dispenser och tillstånd

Det har genomförts en miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Undersökningen redovisade halter av föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Miljöförvaltningen har därför förordat att arbeten i mark, byggnader eller grundvatten, som är förorenade, ska anmälas innan arbete startar.

Inom planområdet står befintliga kastanjeträd i rad och dessa är biotopskyddade. Om något av dessa träd berörs av kommande utbyggnad kan en ansökan till länsstyrelsen om biotopskyddsdispens behöva skickas in.

Ytterligare behov av dispenser eller tillstånd kommer att utredas vidare längre fram i planarbetet.

Tidplan

Samråd: sista kvartalet 2015

Granskning: tredje kvartalet 2016

Antagande: sista kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart:

En förutsättning för byggnation är att befintliga byggnader tomställs och rivs. Befintlig verksamhet inom Björkhöjdskolan kan tidigast flytta ut när nya lokaler är färdigställda. Befintlig verksamhet inom förskolan Björkhöjdstigen 20 kan troligen flytta ut som tidigast när ny förskola är färdigställd inom föreslagen detaljplan vid Trollbärsvägen.

Trolig byggstart bedöms till sista kvartalet 2019.

Färdigställande: sista kvartalet 2021.

Det pågår ett parallellt arbete som skulle möjliggöra en tidigare byggstart. Om befintlig verksamhet inom Björkhöjdskolan kan flytta ut redan till årsskiftet 2016/2017 skulle en byggstart av bostäder kunna ske första kvartalet 2018.

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 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att ingen ny detaljplan antas och att området endast utvecklas vidare inom ramen för den befintliga situationen som innebär användning för endast allmänt ändamål, gemensamhetsanläggningar som kontor, samlingslokaler, lokaler för hälso- och socialvård samt daghem.

Detta hindrar en positiv utveckling av området i enlighet med övergripande målsättningen att komplettera och bygga staden inåt. Möjligheten att öka antalet bostäder i Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till rekreationsområden i staden finns, utnyttjas därför inte.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Förslaget har som ett viktigt syfte att binda ihop två områden som idag upplevs som tydligt åtskilda. Nya stråk, tvärgående kopplingar, och ny bebyggelse förväntas uppnå detta. Verksamhetslokaler i bottenplan vid viktiga hörnlägen möjliggör för ett bättre gatuliv och "bjuder in" till planområdet. Flera olika människor som träffas är positivt ur ett socialt perspektiv och innebär positiva konsekvenser ur aspekten sammanhållen stad.

Samspel

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder och verksamhetslokaler vilket ökar förutsättningarna för att platsen befolkas. Parkområdet rustas upp och blir en gemensam offentlig plats för hela området vilket kan bidra till fler spontana möten och en ökad trygghet. De halvprivata gårdarna kompletterar den offentliga parken och erbjuder barn och vuxna ett intimare rum att vistas och umgås på.

Vardagsliv

En blandad stadsbebyggelse nära kollektivtrafik, service och grönområden innebär möjlighet till ett enklare och mer flexibelt vardagsliv vilket är gynnsamt för en stor grupp människor.

Fler bostäder stärker den befintliga lokala servicen och planerad förskoleverksamhet i anslutning till ny bebyggelse gynnar barnfamiljer som redan bor i området och som flyttar hit.

Identitet

Områdena i anslutning till planområdet är idag av vitt skilda karaktär och upplevs av boende som separerade från varandra. Enfamiljstvillor med privata trädgårdar kontrasterar till större hyreshus med halvprivata öppna gårdar. Den nya bebyggelsen tros bidra till en större variation av bostadsbebyggelse genom såväl struktur som upplåtelseformer.

Hälsa och säkerhet

Den stora öppna parken erbjuder en lekmiljö utan biltrafik vilket ger barn möjlighet att utforska parkmiljön under större frihet.

Förslaget innebär att en idag, till stor del obefolkad plats kvällstid, bebyggs och att parkområdet, den biotopskyddade kastanjeallén och passagen under skattegårdsvägen rustas upp och förses med väl anpassad belysning. En större andel människor som rör sig i området och en upprustning av gång- och cykelstråk i anslutning till området tros bidra till en ökad trygghet.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

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.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen stämde av med länsstyrelsen den 20 november 2015.

Miljömål

Planen bedöms inte riskera att man inte kan uppnå miljömålen. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av genomförandet av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1) Begränsad klimatpåverkan och (2) Frisk luft	Neutralt	Å ena sidan kan fler bostäder innebära något mer biltrafik. Å andra sidan ligger planområdet inom mellanstaden med god kol-

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
		lektivtrafik. Detta gör att förutsättningarna att klara vardagslivet med buss, cykel eller till fots är goda. Dessutom innebär förslaget att parken och kastanjeallén rustas upp och platsen under viadukten gestaltas om vilket innebär också bättre förutsättningar för gående och cyklister.
(4) Giftfri miljö, Förorenade områden	Positivt	Planen innebär att eventuella föroreningar i marken saneras.
(5) Ingen övergödning, Fosforutsläpp till vatten och (6) Levande sjöar och vattendrag, Ekologi	Neutralt	I och med exploateringen ökar avrinningen något men allt dagvatten från området fördröjas och renas innan det släpps till ledningsnätet.
(11) God bebyggd miljö, Attraktiv bebyggelsestruktur, Avfall, Energi	Positivt	Förslaget bidrar till att knyta samman två områden som idag upplevs som tydligt åtskilda. Tryggheten ökas genom att området runt före detta Björkhöjdsskolan bebyggs samt att platsen under Skattegårdsvägen planläggs som park. Parken samt den biotopskyddade kastanjeallén bevaras och utvecklas vilket skapar bättre möjlighet till möten och kontakter samt en ökad trygghet. Barn i området får också ökad möjlighet för lek. Det kommer vara bostadsnära sortering. Ny bebyggelse innebär bättre energital.
(12) Ett rikt växt- och djurliv, Landskap	Neutralt	Å ena sidan tas en del av grönskan i området i anspråk. Å andra sidan bevaras Kastanjeallén som är av stort naturvärde samt att en spridningskorridor skapas genom att det nordliga gröna stråket knyts samman vid BMSS-boendet med det sydliga gröna stråket.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostads- och kontorsändamål med detaljhandel i bottenvåning.

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad och viss ombyggnad av allmän plats (lokalgata, dagvattenanläggning och park). Fastighetsnämnden får även utgifter för flytt av befintlig återvinningsstation, förrätningskostnader i samband med fastighetsbildning och kommande ledningsrättsfrågor.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av ny VA-anläggning, anslutningspunkter och dagvattenhantering.

Fastighetsnämnden får investeringsutgifter för den nya förskolan i form av markförberedande åtgärder, kompensationsåtgärder samt även utgifter för marksanering inom fastigheten Tynnered 34:2.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av ny förskolan samt utgifter för den kommuninterna markupplåtelsen för förskolan. Lokalnämnden kan även få utgifter till följd av de befintliga byggnader inom planområdet som behöver tomställas och rivas. Enligt gällande upplåtelse ska lokalnämnden bekosta rivning och återställande av marken. Kostnaden ska läggas på fastighetens bokförda värde i samband med att fastighetsnämnden återtar den avröjda och återställda fastigheten.

De kostnader som kommunen har för planens genomförande rörande utbyggnad av allmän plats samt markberedning bedöms finansieras genom försäljningen av kvartermark inom planområdet. Sammantaget innebär det att planen för närvarande bedöms ge ett ekonomiskt överskott.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får driftsintäkter för den kommuninterna markupplåtelsen för den nya förskolan och det befintliga BmSS-boendet. Fastighetsnämnden får på sikt lägre driftsintäkter till följd av att de befintliga markupplåtelseavtalen avslutas. Trafiknämnden får kostnader för drift av den nya gatuanläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av densamma. Med gatuanläggning menas hela området som utgörs av allmän plats – lokalgata inom planområdet.

Park och naturnämnden får ökade kostnader för drift av upprustade naturområden samt kostnader för de växter och den estetik som ny dagvattenlösning inom parken eventuellt medför liksom kostnader för drift och underhåll under befintlig vägbro under Skattegårdsvägen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för drift av ny dagvattenlösning rörande de tekniska delarna i parken liksom kostnader för ränta och avskrivningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommuninterna markupplåtelser för förskolan och det befintliga BmSS-boendet. Lokalnämnden får även kostnader för ränta och avskrivningar samt driftskostnader för de båda byggnaderna och dess omkringliggande markområde. Fastighetsnämndens investeringsutgifter för förskolan påförs det bokförda värdet inom berörd fastighet rörande kostnader för markberedning av tomtmark (ej kostnader för eventuell utbyggnad av gata). Det bokförda värdet ligger till grund för kommande markupplåtelse. Lokalnämnden får driftsintäkter för uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får utgifter för förvärv av mark, kompensationsåtgärder inom befintliga bollplaner samt nödvändiga lantmäteriförrättningar och anläggningsavgifter för VA-anslutning. För ursprunglig kommunägd mark, vid förvärv, ingår gatukostnadsersättning i köpeskillingen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

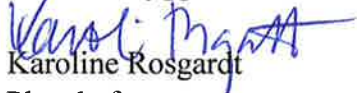
Fastighetsägaren till Tynnered 33:3 kan få utgifter till följd av borttagen naturmark och andra åtgärder inom allmän plats/park och eventuellt inkomster till följd av befintligt servitut för utfart berörande Tynnered ga:41. Eventuella kostnader ska regleras i avtal och utreds vidare i detaljplanen.

Fastighetsägaren till Tynnered 27:9 får inkomster i samband med försäljning av mark till förmån för kommunal gata.

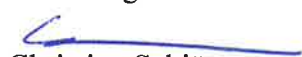
Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef

För Fastighetskontoret


Christian Schiötz
Projektledare

Maryam Sepehr
Planarkitekt



Sanna Gavel
Projektledare