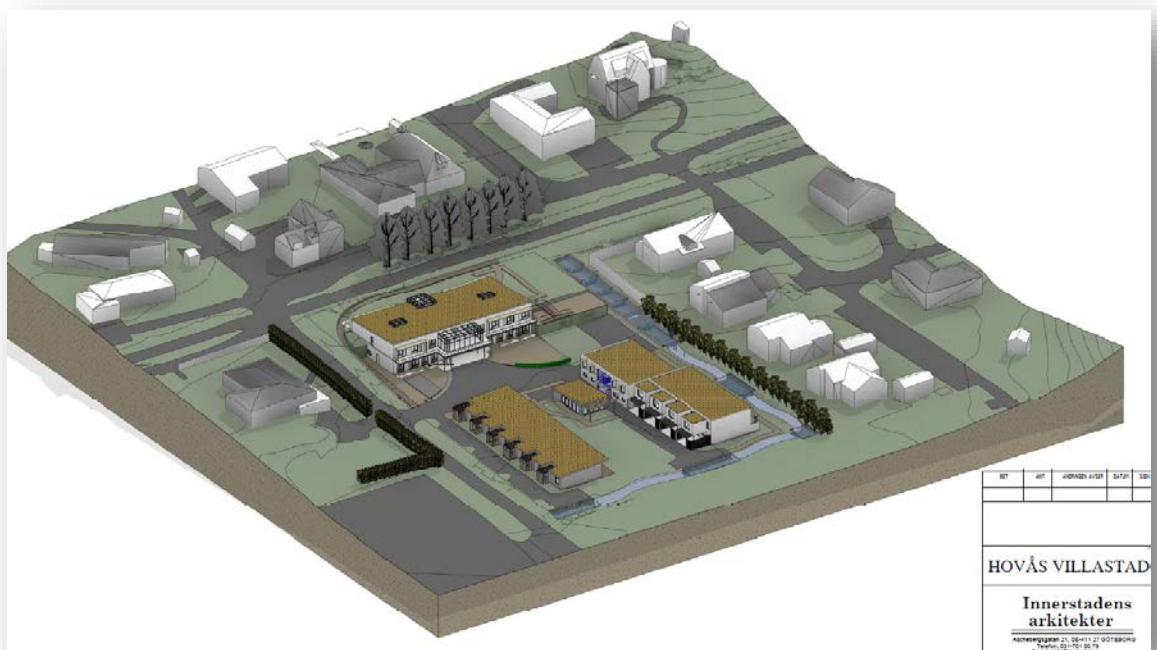


Detaljplan för vård och bostäder vid Fjordvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Utökat förfarande



Samrådshandling
September 2017

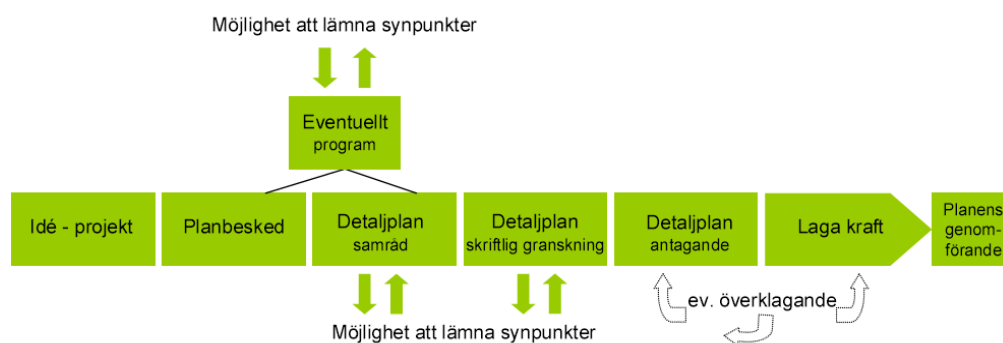


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2016-08-30 *Ange datum för beslut om uppdrag/planstart*

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

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:

Maria Gränsbo, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 47

Linnéa Finskud, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 29

Malin Ronnebro, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 67

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Samrådssid: 11 oktober – 21 november 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Samråd

Datum: 2017-09-26,

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0647/15

Handläggare SBK

Maria Gränsbo

Tel: 031-368 16 47

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 8308/16

Handläggare FK

Malin Ronnebro

Tel: 031-368 09 67

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för vård och bostäder vid Fjordvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Dagvattenutredning Fjordvägen, Ramböll Sverige AB, 2017-07-07
- Geotekniskt utlåtande, Hovås 57:37, 57:38 och 57:39, Tellstedt i Göteborg AB, 2017-05-16

Innehåll

DETALJPLAN FÖR VÅRD OCH BOSTÄDER VID FJORDVÄGEN INOM STADSDELEN ASKIM I GÖTEBORG	1
<i>Utökat förfarande</i>	<i>1</i>
SAMRÅDSHANDLING SEPTEMBER 2017	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för vård och bostäder vid Fjordvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg</i>	<i>3</i>
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>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser 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, vegetation och fauna.....</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Sociala förutsättningar.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik, parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>13</i>
<i>Teknik.....</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>14</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 och åtgärder.....</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>23</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>24</i>
<i>Dispenser och tillstånd.....</i>	<i>25</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>25</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>25</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>27</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>27</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>28</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>30</i>
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	31

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att, inom fastigheterna Hovås 57:37 – 39, pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt en byggnad avsedd för vård. Bebyggelsen ska utformas och placeras så att Gamla Säröbanans funktion för gång- och cykeltrafik m.m. inte påverkas nämnvärt och så att viss utsiktsmöjlighet över landskapet kvarstår från Gamla Säröbanan och omkringliggande bebyggelse. Flerbostadshusen ska komplettera utbudet av boendeformer i området. Vårdbyggnaden ska kunna inrymma lokaler där Stiftelsen Änggårdens Hospice verksamhet kan drivas.

Planområdet är beläget nära havet i Hovås, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och ca 5 km från Frölunda Torg. Området omfattar cirka 0,9 hektar. Marken är planlagd som allmänplats NATUR/äng men är privatägd. Det finns ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och markägaren.

Planområdet utgörs av en äng som delvis är fuktig och det finns ingen förekomst av särskilt värdefulla arter inom området. Marken sluttar mot väster. Ängen ger öppenhet och utblickar mot havet i väster för dem som bor i området och alla som passerar på gång- och cykelbanan. Den utgör en del i ett större landskapsrum där även Hovåsvalen, badplatsen och småbåtshamnen ingår.

Området nås med bil via väg 158 (Säröleden), Hovåsvägen, Fjordvägen (som löper parallellt med gamla Säröbanans banvall) och slutligen Skepparevägen. På Hovåsvägen går ca 2500 fordon per dygn i delen närmast Hovåsmotet. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Säröleden en knapp kilometer från planområdet.



Foto från Skepparevägen och vybild med ny bebyggelse från nästan samma ställe. Bostäder i förgrunden. Byggnad för vård i bakgrunden. (Foto; stadsbyggnadskontoret, vybild; Innerstadens arkitekter)

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation för vård- och bostadsändamål. Planen innehåller inga delar för allmän plats. Utbyggnaden ska genomföras i privat regi.

Planområdet delas in i två användningar, en del i väster där bostäder föreslås och en del i öster där användningen vård föreslås.

För att bevara öppenhet och siktlinjer från intilliggande områden och för att kunna lösa dagvattenhanteringen på ett bra sätt har begränsningar gjorts för vilka delar av marken som får bebyggas. Höjderna för den tillkommande bebyggelsen regleras. Bostadsbebyggelsen begränsas till en våning i norr och två våningar i söder. Inom användningen vård medges en byggnad med suterrängvåning. Mot angränsande gång- och cykelväg blir byggnaden en våning hög och mot de nya bostäderna två våningar.

Inom området som avses för vård är avsikten att uppföra en byggnad som skall kunna inrymma den verksamhet som Stiftelsen Änggårdens Hospice hittills drivit i Lillhagsparken.

Överväganden och konsekvenser

De största intressena som ställs mot varandra i denna plan är dels önskemålet att kunna bygga flerbostadshus och en byggnad för vårdandamål dels att bevara den öppna platsen obebyggd.

Möjligheten att skapa nya lokaler för hospice i vårdbyggnaden bedöms vara mycket angelägen. Att komplettera med nya bostadstyper i ett område som domineras av villor bedöms vara positivt för staden.

I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlagts som allmän plats NATUR/äng. I planarbetet har det konstaterats att planområdet inte hyser några kända specifika naturvärden knutna till området och inte heller stora värden för friluftslivet. Området har genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden.

Realiserande av detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra en byggnad för vård där hospice kan inrymmas och flerbostadshus i liten skala. Det innebär också att planlagd allmänplats, något som det råder brist på i Hovås, försvinner och att utblicksmöjligheterna kraftigt begränsas.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats så att utblickar i viss mån kan bibehållas och rekreativa funktionerna som knyts till gamla Säröbanan inte försämras. Att med dessa begränsningar kunna bebygga området bedöms ge sådana fördelar att konsekvenserna av byggnationen kan accepteras.

Avvikelser från översiktsplanen

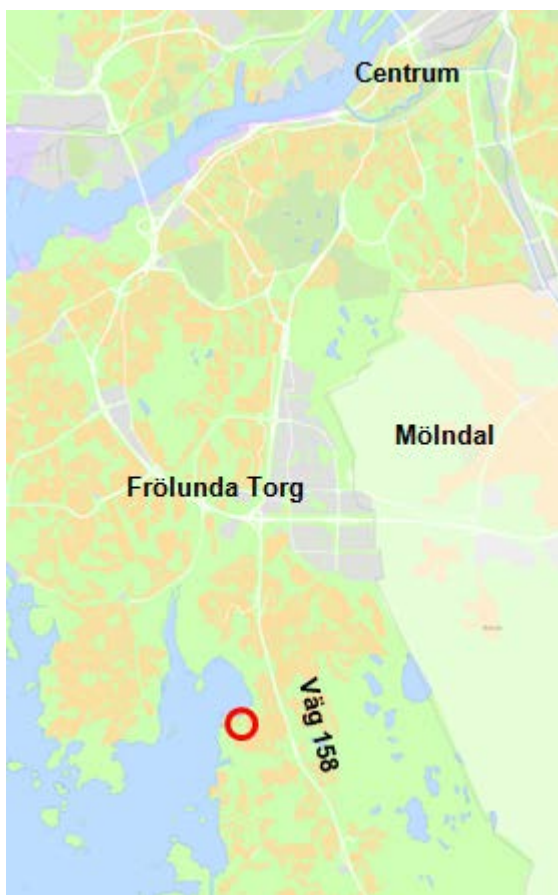
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. I planarbetet har det konstaterats att det inte finns några kända specifika naturvärden knutna till området. Det har inte heller stora värden för friluftslivet eftersom det använts mycket sparsamt under de år det varit planlagt som allmän plats. Däremot har området genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden. I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlades som allmän plats NATUR/äng. Genom studier av byggnadernas placering och utformning har vissa utblickar kunnat bevaras. Eftersom planförslaget innebär en avvikelse från Översiktsplanen handläggs planen med utökat förfarande och beslut om antagande kommer att fattas av Kommunfullmäktige.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att, inom fastigheterna Hovås 57:37 – 39, pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt en byggnad avsedd för vård. Bebyggelsen ska utformas och placeras så att Gamla Säröbanans funktion för gång- och cykeltrafik m.m. inte påverkas nämnvärt och så att viss utsiktsmöjlighet över landskapet kvarstår från Gamla Säröbanan och omkringliggande bebyggelse. Flerbostadshusen ska komplettera utbudet av boendeformer i området. Vårdbyggnaden ska kunna inrymma lokaler där Stiftelsen Änggårdens Hospice verksamhet kan drivas.

Läge, areal och markägförhållanden



Översiktskarta som visar planområdets läge i staden. (Stadsbyggnadskontoret)

Planområdet, som markerats med röd cirkel, är beläget nära havet i Hovås, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och ca 5 km från Frölunda Torg.

Planområdet omfattar cirka 0,9 hektar och ägs av AB Hovås Villastad. Sedan marken planlades som allmän plats har kommunen ett nyttjanderättsavtal med Hovås Villastad angående skötseln av marken inom planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområdets avgränsning inritad på grundkarta. (Stadsbyggnadskontoret)

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. I de områdesvisa inriktningarna tillhör området "Kustnära områden/skärgården" Där angivna inriktningar är att: Skapa god tillgänglighet för alla, bevara värdefulla naturområden, utveckla och värna badplatser och småbåtshamnar, komplettera på friluftslivets villkor, blanda bostadsformer och bygga i anslutning till god kollektivtrafik. Planområdet ligger utanför de områden som anges som prioriterade utbyggnadsområden i Utbyggnadsplaneringen.

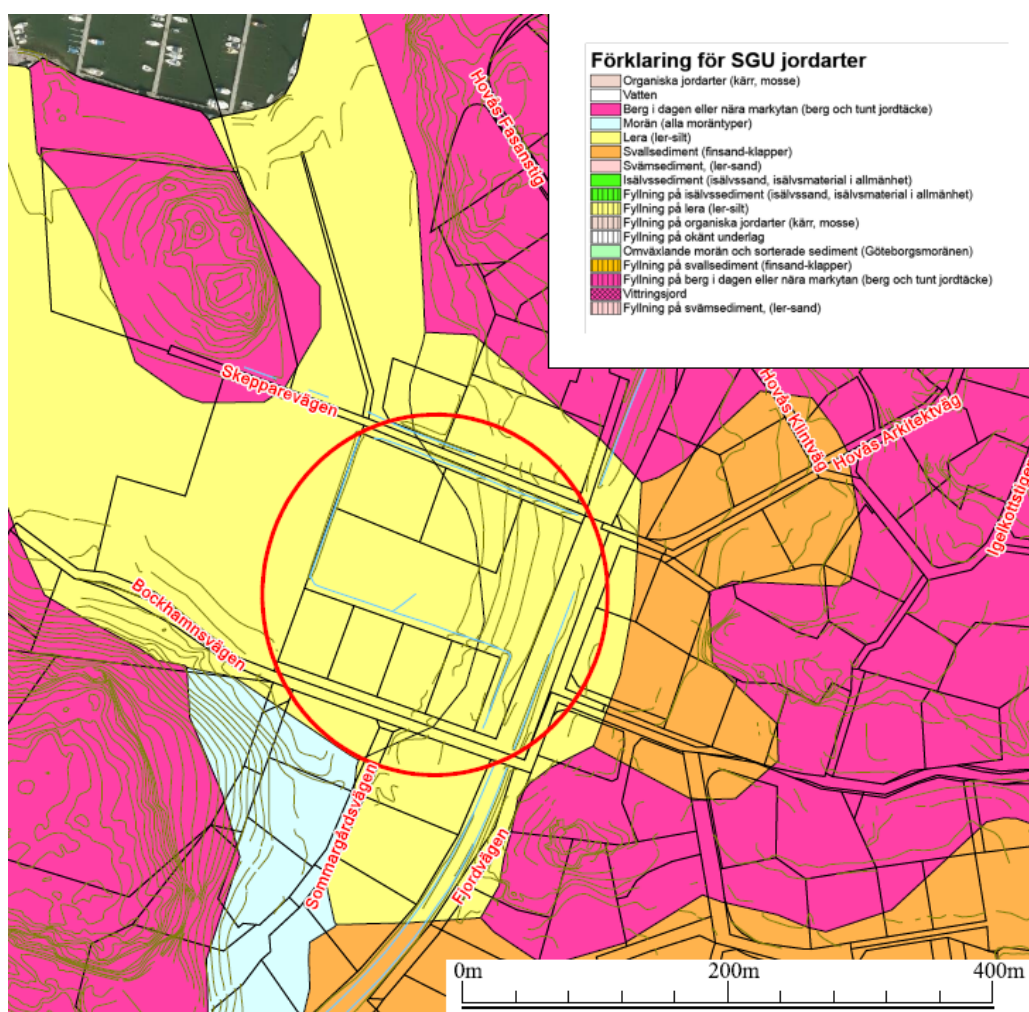
För området gäller detaljplan F4316, som vann laga kraft år 1998-09-16. Planens genomförandetid har gått ut. Marken är planlagd som allmän plats NATUR/ÄNG. Marken omfattas inte av strandskydd, Natura 2000 eller biotop- eller artskydd.

Mark, vegetation och fauna



Planområdet sett mot öster. Till höger syns det dike som finns i gränsen mot Hovåsvallen. Skepparevägen syns till vänster i bild. (Stadsbyggnadskontoret)

Planområdet utgörs av en äng som delvis är fuktig. Vegetation i form av några buskar finns i gränserna mot söder och väster. Det förekommer inga särskilt värdefulla arter inom området. Marken sluttar mot väster. Sluttningen är generellt flack utom längst i öster där det lutar brantare upp mot gamla Säröbanan. Ängen avgränsas på flera ställen av diken.



Utdrag ur jordartskartan. (Stadsbyggnadskontoret)

Jordartskartan visar att området utgörs av postglacial lera i väster och glacial lera i öster. Djupet till berg ligger mellan 5 och 20 meter. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande goda.

Ängen ger öppenhet och utblickar mot havet i väster för dem som bor i området och alla som passerar på gång- och cykelbanan. Den utgör en del i ett större landskapsrum där även Hovåsvallen, badplatsen och småbåtshamnen ingår. Detta har värderats högt och är en anledning till att den tidigare detaljplanen avsatt marken som allmän plats.

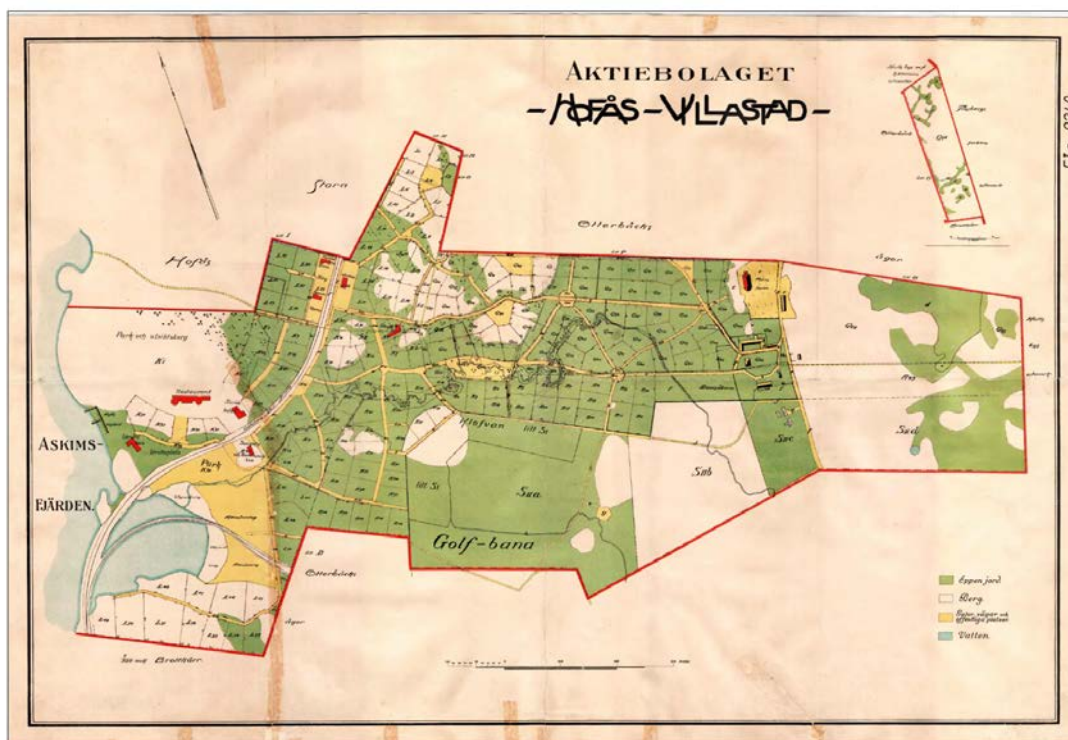


Planområdet sett mot väster från Fjordvägen. Båtuppställning vid småbåtshamnen skymtar till höger i bild. Hovåsvallen och badet syns på bortre sidan av ängen. (Stadsbyggnadskontoret)

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns en del kända fornlämningar i närheten av planområdet bland annat på berget i sydväst. Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Säröbanan var en järnvägslinje från Linnéplatsen till Särö som öppnades 1903 och lades ner 1965. Den gamla banvallen används idag som gång- och cykelstråk. Längs järnvägslinjen fanns flera stationer bland annat i Hovås. Runt stationen växte ett villasamhälle fram under de följande åren. Aktiebolaget Hovås Villastad bildades och en plan upprättades. Planen omfattade ca 150 villatomter, en golfbana och även en park med restaurang, turisthotell och idrottsplats i västra delen närmast stranden och badplatsen. Golfbanan anlades 1904. Utbyggnad av villor genomfördes ca 1905 – 30. Villorna uppfördes inte i någon enhetlig stil men flera exempel finns på byggnader i nationalromantisk anda. Området öster om f.d. Säröbanan beskrivs som kulturhistoriskt intressant bebyggelse. I en annons från 1914 beskrivs Hovås som en villastad med "Västkustens bästa havsbad" och "Landets förnämsta golfbana".



Karta som låg till grund för utbyggnaden av Hovås villastad. (Stadsbyggnadskontorets bildarkiv)

Hovås är ett intressant exempel på de villastäder som växte fram i början av 1900-talet efter förebilder från bland annat Djursholm. Villaområdet har delvis förändrats genom förtätning med nybyggnation på de ursprungliga stora tomterna.

Strax öster om planområdet ligger en byggnad i typisk nationalromantisk stil som tidigare var handelsbod.

Intill planområdet finns fyra villor som byggdes vid millennieskiftet. Vid samma tillfälle som planområdet i tidigare detaljplan planlades som allmän plats.



Detalj ur karta som visar idéerna för området kring stationen. Vid det aktuella planområdet föreslogs handelsbod, magasin, torg och upplag. Den gula marken skulle vara offentlig. Den gröna marken var avsedd för villatomter. (Stadsbyggnadskontorets bildarkiv)



Foto från ängen mot området på östra sidan av gamla banvallen som är kulturhistoriskt intressant. Med bland annat den tidigare handelsboden i mörkbrun panel. I högerkanten ses de bostäder som planerades i slutet av 1990-talet. (Stadsbyggnadskontoret)

Sociala förutsättningar

I Hovås finns det övervägande villabebyggelse. Det finns förhållandevis få lägenheter (varken hyreslägenheter eller bostadsrätter). Det saknas mindre, tillgängliga bostäder i området. I Hovås är medelinkomsten och utbildningsnivån hög. Det finns få ensamstående med barn, få arbetslösa och få med försörjningsstöd.

Det är nära till hav, natur och rekreation men längre till kommersiell service och kollektivtrafik. En stor andel resor bedöms därför göras med bil. Kopplingarna till övriga staden är mindre bra eftersom väg 158, Säröleden, utgör en barriär och flera vägar stängts för genomfartstrafik. Området ligger något avskuret från omgivande delar av staden. Gång- och cykelbanan på gamla banvallen har stor betydelse för att koppla ihop området med angränsande delar av staden.

I närområdet finns flera kvaliteter som har betydelse för barn och vuxna. Där finns möjlighet att bedriva ett flertal fritidsaktiviteter som bad, båtliv och fotboll. Många människor rör sig i närområdet som även är intressant ur kulturhistoriskt perspektiv. Dessa kvaliteter bidrar till att ge Hovås dess identitet och har betydelse för närmiljön, stadsdelen och i viss mån för hela staden. De ger möjlighet för samspel, möten och kontakter både för människor som bor i närområdet och besökare från andra håll tex deltagare i olika idrottsevenemang. För dem som bor i närområdet kan aktiviteterna uppfattas medföra problem med höga ljudnivåer från bland annat Hovåsvallen och mopedgång. Det kan stundtals vara många besökare och därmed mycket trafik.

Barn som växer upp i området har tillgång till fritidsområdena och det finns en förskola vid östra delen av Hovåsvägen. Skola ligger på östra sidan av väg 158. Villaträdgårdarna erbjuder bra lekmiljöer men det finns ingen offentlig lekplats i närheten – enbart några lekredskap vid badplatsen.

Hovåsbadet, Hovåsvallen, småbåtshamnen och gamla Säröbanan är kommunägda fastigheter och kan nyttjas av många. Övrig mark i Hovås är privatägd. Den enda mark som är planlagd som allmän plats är den äng som nu föreslås bebyggas.



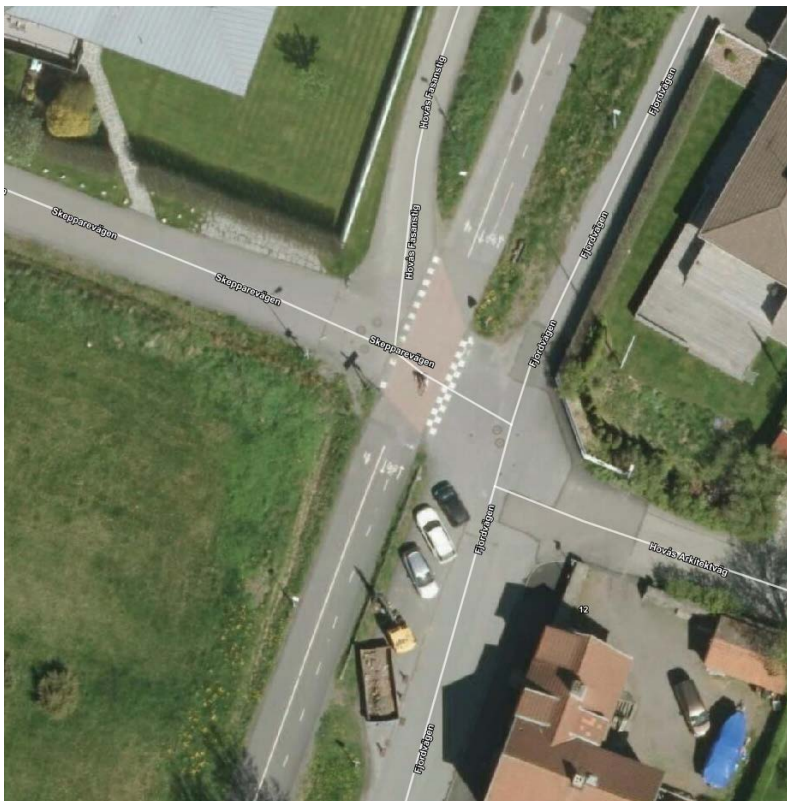
Karta med skola, förskola, kyrka, cykelvägar etc. De gröna heldragna linjerna markerar cykelvägar. De streckade linjerna är cykelvägar i blandtrafik. Hållplatser för kollektivtrafik är markerade. (Stadsbyggnadskontoret)

Trafik, parkering, tillgänglighet och service

Hovås nås med bil från väg 158, Säröleden. Avfart sker vid Hovåsmotet. Därifrån tar man Hovåsvägen fram till Fjordvägen som löper parallellt med gamla Säröbanans banvall. På Hovåsvägen går ca 2500 fordon per dygn i den del som ligger närmast Hovåsmotet. Den gamla banvallen utnyttjas för en gång- och cykelväg som har stor betydelse för tillgängligheten till havet och i stadsdelen. Gång och cykelvägen är en del av Sverigeleden och ingår i stadens huvudcykelnät. För övrigt sker cykling i blandtrafik på de befintliga vägarna. Fotgängare kan använda sig av gångbana längs Hovåsvägen och Fjordvägen. Längs Skepparevägen rör sig fotgängare i blandtrafik. Vid badet och småbåtshamnen finns allmänna parkeringar. Annars sker parkering på tomtmark.

Från Fjordvägen går Skepparevägen över gamla Säröbanan ner förbi planområdet till småbåtshamn, fotbollsplan och badplats. Korsningen där Skepparevägen, gamla Säröbanan, Fjordvägen, Hovås Arkitektväg och Hovås Fasanstig möts upplevs oklar. Det upplevs också vara problem med trafiksäkerhet fina dagar när parkeringarna vid badet inte räcker till.

Trafikkontoret ansvarar för skötsel av de flesta vägarna i området. För underhållet svarar Askims vägförening.



Korsningen där Skepparevägen, gamla Säröbanan, Fjordvägen, Hovås Arkitektväg och Hovås Fasanstig möts. I nedre vänstra hörnet på bilden ses en liten bit av ängen som föreslås bebyggas. (Stadsbyggnadskontoret)

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Säröleden knappt en kilometer från planområdet. Enligt *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011* kan tillgängligheten till kollektivtrafik anses vara på gränsen mellan ”ganska god” och ”ganska dålig”. Flexlinjen har hållplatser på närmare håll.

Det finns gott om grönområden i närområdet. Den enda del som är planlagd som NATUR är dock det område som nu planeras för bostäder.

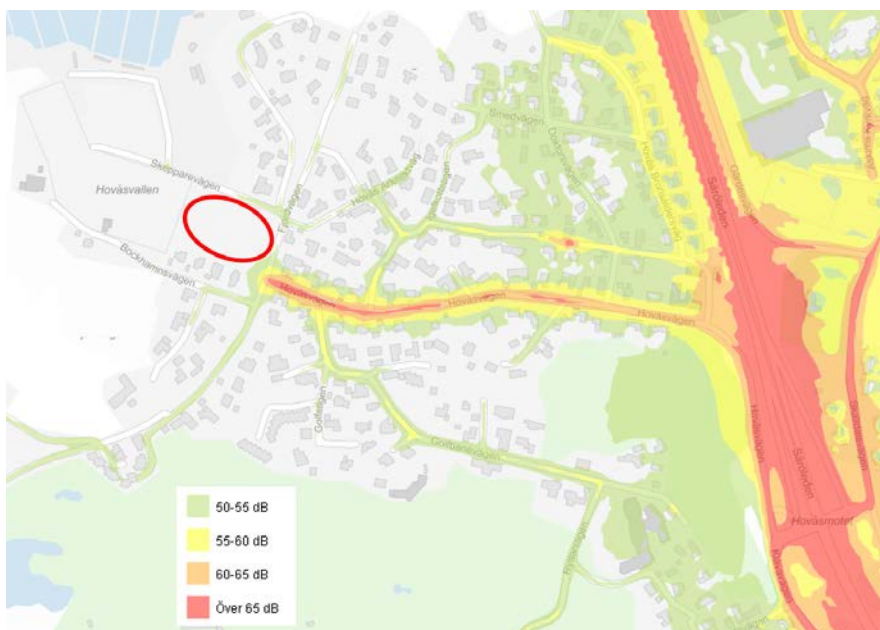
Det finns en del service i grannskapet. Större utbud av service och affärer finns vid Askims Torg och Nya Hovås som ligger ca 3 km bort, samt Frölunda Torg och Sisjön som båda ligger ca 5 km från planområdet. Avstånd till närmaste förskola är ca 700 meter. Via gång- och cykelväg under väg 158 är det ca 1 km till Hovåsskolan.

Teknik

Det finns utbyggda ledningar i närområdet.

Störningar

Det bedöms inte finnas några problem med störningar i form av buller eller dålig luft. Intill planområdet finns en fotbollsplan och en småbåtshamn. Hamnen har ett beslut från 2006 om ordningsregler – bl.a. att bullerstörande arbeten inte får ske kvällstid eller under helger. Hovåsvallen hyrs ut av Idrott- och föreningsförvaltningen. Hovås Billdals IF är oftast ensam nyttjare av gräsplanen. Grusplanen har även hyrts ut till cirkus. Planen hyrs inte ut längre än till kl. 21.30. Inga klagomål om störningar från verksamheterna är kända.



Trafikbullernivåer. Planområdet har markerats med röd ring. (Stadsbyggnadskontoret)

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Bullernivåerna i området är enligt tillgängligt material mycket låga (45 – 55 dB(A)). Det bedöms inte vara några problem att klara rekommendationerna för buller vid de nya byggnaderna.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation för vård- och bostadsändamål. Planen innehåller inga delar för allmän plats.

Marken inom detaljplanen ägs av Hovås Villastad, nedan kallad exploatör. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Sektioner genom den föreslagna bebyggelsen. Tillåten nockhöjd ligger ca 0,5 meter högre än illustrerade byggnader för att mindre justeringar skall vara möjliga. (Innerstadens arkitekter)



Situationsplan som visar ett förslag till utformning av byggnader och disposition av marken. (Stadsbyggnadskontoret efter underlag från Innerstadens arkitekter).

Bebyggelse

Bostäder (B)

I planområdets västra del medges uppförande av bostäder. Markägaren har meddelat att de vill bygga bostadsrätter som vänder sig till boende över 60 år. Detaljplanen kan inte föreskriva vilken typ av boende det blir (upplåtelseform, inriktning på särskild åldersgrupp mm).

I den norra delen begränsas byggnadernas höjd så att endast en våning kan byggas. I den södra delen blir det möjligt att bygga två våningar. Höjderna anges som högsta tillåtna nockhöjd i meter över stadens nollplan.

Totalt planeras ca 16 bostäder varav några kan utgöras av lägenheter och andra få radhuskaraktär. Det är även möjligt att uppföra en byggnad för gemensamma behov. Planen begränsar hur mycket som får byggas totalt. Men inom byggrätten kan byggnadernas läge varieras. För att bevara öppenhet och siktlinjer från intilliggande områden och för att kunna lösa dagvattenhanteringen på ett bra sätt har begränsningar gjorts för vilka delar av marken som får bebyggas.

För att det skall bli flerbostadshus och inte enskilda villor på marken anges en minsta storlek på fastigheterna i planområdet.



Vy från gång- och cykelvägen på Gamla Säröbanan norrifrån. Befintliga miljöer i grå ton. Den nya bebyggelsen har svarta linjer. Vårdbyggnaden placeras på respektfullt avstånd från gång- och cykelvägen. På bilden syns inte plantering/mur som byggnaden till höger har i fastighetsgräns. (Innerstadens arkitekter)

Vård (D)

I östra delen av planområdet anges användningen som vård. Den byggnad som kan uppföras skall kunna inrymma den verksamhet som Stiftelsen Änggårdens Hospice hittills drivit i Lillhagsparken. (Enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan bör användningen *vård* tillämpas för vårdverksamhet som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler.)

Här medges en byggnad med suterrängvåning. Mot angränsande gång-och cykelväg blir den en våning hög och mot de nya bostäderna två våningar. Även för denna byggnad anges en högsta tillåtna nockhöjd i meter över stadens nollplan. Planen begränsar hur mycket som får byggas totalt men inom byggrätten finns vissa möjligheter att variera läget. Byggrätten begränsas med prickmark för att bevara öppenhet och siktlinjer från intilliggande områden framförallt vid gång- och cykelvägen och i södra delen av kvarteret.

Arkitektens tankar och idéer om hur bebyggelsen ska se ut

I de skisser som tagits fram över området har inspiration hämtats från naturen och Hovås; klippor och ängsmarker samt villastadens trädgårdar och små gator. De byggmaterial som illustreras är trä, sten, plåt utan döljande eller förvanskande ytbehandling och taken är företrädesvis gröna med gräs eller sedum. Området föreslås få en öppen och social karaktär där gränser till fastigheter företrädesvis markeras med låga vintergröna häckar och den privata ytan begränsas till en mindre yta precis vid bostaden.

Vid den byggnaden som avses inrymma Stiftelsen Änggårdens verksamhet planeras utemiljön få flera olika gröna rumsligheter. Åt öster får rummen uteplatser som avgränsas med häckar och rummen i väster får balkonger. Möjligheten att med lätthet kunna röra sig mellan inne och ute för gäster och besökande till hospicet har studerats



Gång och cykelvägen på gamla Säröbanans banvall. Fjordvägen till höger i bild. Den mörka bilen i högra delen av bilden svänger in på Hovåsvägen. (Stadsbyggnadskontoret)



Vy från gång- och cykelvägen på Gamla Säröbanan söderifrån. Befintliga miljöer i grå ton. Den nya bebyggelsen har svarta linjer. Här syns den översta våningen på byggnaden för vårdändamål. (Innerstadens arkitekter)

Trafik och parkering

Planförslaget bedöms innebära att trafiken på Skepparevägen, Fjordvägen och Hovåsvägen ökar med ca 50–60 resor per dag. Planförslaget innehåller inga förändringar av angränsande gator eftersom ökningen är så begränsad att den inte bedöms leda till att några förändringar av de nuvarande vägarna behövs.

För bilar föreslås en enda gemensam infart till området från Skepparevägen. Infarten föreslås bli en gemensamhetsanläggning.

Trafiken har först beräknats för år 2013 på ca 2,7 resor per lägenhet och dygn för bostäderna och för vård till ca 15 resor per dygn för anställda och besökare. Som dimensioneringsår används däremot år 2035 och till dess räknar man med att trafiken minskar något till totalt ca 46 bilresor per dygn.

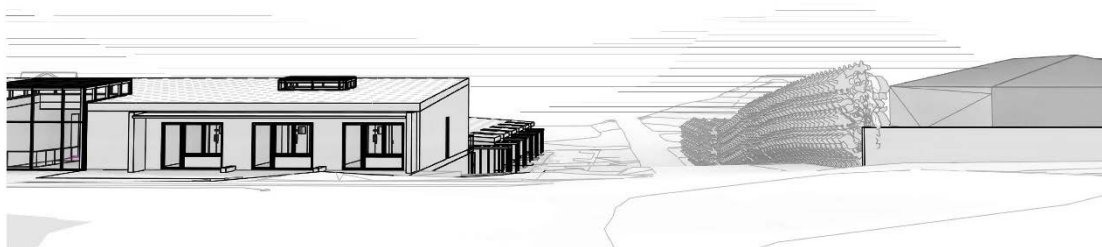
De beräknade trafikmängderna stämmer väl med vad Änggårdens hospice angett att de har för transportbehov. De räknar med ca 14 resor per dygn för sysselsatta och gäster. Större transportfordon kan komma med matleveranser någon gång per vecka och soptömning 1–2 gånger per vecka.

Parkering / cykelparkering

Parkering skall ske på kvartersmark och följa stadens rekommendationer. I dagsläget innebär det att det inom planområdet skall vara möjligt att få plats med totalt ca 26 parkeringsplatser och ca 85 cykelplatser. (För boende och deras besökare ca 17 bilplatser och ca 70 cykelplatser. För vårdbyggnaden ca 9 bilplatser och ca 15 cykelplatser för de sysselsatta och besökande). Siffrorna kan komma att ändras vid bygglovet. Eventuellt kan delar av parkeringen lösas i en gemensamhetsanläggning som delas av bostäderna och vårdbyggnaden.



Foto från gamla Säröbanan västerut längs med Skepparevägen. Planområdet till vänster i bild. (Stadsbyggnadskontoret)



Vy från Fjordvägen västerut längs med Skepparevägen med de nya byggnaderna i vänstra kanten. Bostäderna skymtar nedanför backen. Modellen innehåller bara begränsade delar av fotbollsplan och berg i bakgrunden. (Innerstadens arkitekter)

Tillgänglighet och service

Planförslaget innebär inga ändringar när det gäller tillgänglighet och service. Det kan vara möjligt att ha en hållplats för flexlinje nära planområdet vilket skulle innebära bättre tillgång till kollektivtrafik. God tillgänglighet till de olika byggnaderna skall säkerställas på tomtmark.

Friytor

Inom kvarteren kommer det att finnas plats för utevistelse, mindre lekplats osv.

Naturmiljö,

Planförslaget innebär att mark som idag är planlagd som allmän plats NATUR försvinner.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen innebär ett tillskott av bostäder i form av lägenheter i varierad storlek. Detta bidrar till att öka blandningen av olika bostadsformer i området. Vårdbyggnaden innebär också ett tillskott av verksamhet och ett mindre antal arbetsplatser. Planområdets storlek är begränsad och det finns små möjligheter att få plats med andra ändamål än bostäder och vård. Planen innebär därför inga stora skillnader jämfört med dagens situation när det gäller service, tillgång till kollektivtrafik, samspel mm. De flesta sociala kvaliteterna i form av fritidsanläggningar, småbåtshamn och en betydelsefull gång- och cykelväg bevaras.

Den obebyggda ängen är en del i ett större öppet landskapsrum med utblick och koppling mot havet som bidrar till områdets identitet. Dessa värden kommer att påverkas vid utbyggnaden. Genom begränsning av byggnadernas placering på tomten och dess höjdsättning kan delar av den öppenhet som upplevs bevaras, likaväl som siktlinjer västerut. Det finns även i framtiden goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna och verksamheten samt för andra som bor och rör sig i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. ”Dagvattenutredning för Detaljplan, Fjordvägen, Askim”, Ramböll Sverige AB, 2017-07-07. I utredningen har förutsättningarna för dagvattenhanteringen med avseende på ”vanligt regn”, skyfallshantering, status för MKN-vatten för recipienten och dagvattenhanterings påverkan på Askims fjord, kustvattnet utretts.

Planområdets sydvästra delar drabbas av översvämning vid skyfall liksom befintliga byggnader söder om planområdesgränsen. Planområdet och befintliga byggnader är därför beroende av de befintliga diken som avvattnar området idag. Dikena föreslås kvarstå i en dagvatten- och översvämningsszon (ca 7–12 meter bred) längs med planområdets södra och västra sida. Dikena föreslås byggas om med ett mer meandrande utseende och flackare slänter (lutning 1:4–1:6) och bli en del av planområdets grönyta med höga rekreativvärden.

Dagvattenhanteringen för vanligt regn inom kvartersmarken bör ske med en fördröjning på 10 mm/m² hårdgjord yta (reducerad area). Fördröjningen och rening föreslås ske med hjälp av en omkonstruktion av de befintliga gräsdikena på planområdet, nyanlagda svackdiken, gröna tak och växtbäddar. Eftersom grundvattenytan ligger nära markytan är det inte möjligt att infiltrera dagvattnet.

För att inte exploateringen skall skapa nya instängda områden eller öka översvämningssrisken i området bör marken från de nya byggnaderna och hårdgjorda ytorna luta mot de föreslagna dagvattenanläggningarna med ca 2–5%. Golvnivån bör ej vara lägre än +5,1 meter.

I detaljplanen införs bestämmelser för att säkerställa plats för diken och översvämningsszon, lägsta golvnivå samt för att marken skall luta mot dagvattenanläggningarna. Gemensamhetsanläggning föreslås för dagvattenanläggningarna.

Planområdet bedöms vara en mindre belastad yta och recipienten mycket känslig. Det leder till att enklare rening ska användas för området. Föroreningsberäkningarna för området visar att med föreslagen dagvattenhantering erhålls erforderlig rening. Däremot riskerar värdet för fosfor att överskridas vilket bör beaktas vid utformningen av diken och växtval för dagvattenanläggningarna. Planerad exploatering med föreslagen dagvattenhantering anses inte försämra statusen för MKN-vatten för recipienten Askims fjord, kustvattnet.

En befintlig dagvattenledning som finns inom området planeras tas bort.

Planområde utgör ca 8% av ett avrinningsområde (glesbyggt villaområde) som har sin utloppspunkt nordväst om planområdets ytterkant via en dagvattenledning. Denna dagvattenledning behöver bytas ut mot en större då den är underdimensionerad för dagens förhållanden. Dagvattenutredningen har även identifierat ett instängt område i anslutning till planområdets sydöstra del och föreslår lösningar för detta. Inget av dessa problem beror på att ny bebyggelse föreslås.

Vatten och avlopp

Det finns va-ledningar att ansluta till i Skepparevägen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning kommer troligen att ske med bergvärme.

El och tele

El- och teleledningar finns utbyggt intill området. Ellevio ansvarar för elnätet i området. En teleledning tangerar planområdet i norra delen. I östra delen av planområdet finns en teleledning med osäkert läge som kommer att behöva flyttas.

Avfall

Inom planområdet skall erforderliga ytor för avfallshantering finnas. Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan genomföras. Avstånd mellan hämtfordon och avfallsutrymme får inte överstiga 25 meter. Om hämtfordon skall köra in på kvartermark för att hämta sopor måste det finnas tillräckligt stor vändplats för rundkörning eftersom sopbilar inte får backvända där äldre eller funktionshindrade ofta vistas. På illustrationen har ett möjligt läge för vändplats markerats.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Eftersom områdets jordlager utgörs av lera med varierande mäktighet måste all planerad nybyggnation grundläggas på stödpålar. För att undvika att grundvattenytan inom

området sänks skall byggnationen inte utföras med källarvåningar. Tellstedt i Göteborg AB har på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram ”Geotekniskt utlåtande, Hovås 57:37, 57:38 och 67:39, Göteborgs stad”.

Markmiljö

Utredning av markmiljön har inte bedömts vara aktuell eftersom marken hittills inte varit bebyggd eller använts för någon verksamhet som inneburit att marken förorenats.

Arkeologi

I närheten av planområdet finns ett antal fornlämningar. Länsstyrelsen har bedömt att de inte påverkas av planförslaget och att det inte är sannolikt att fornlämningar skulle återfinnas inom planområdet.

Buller

Bullernivåerna i området är enligt tillgängligt material mycket låga. Inga särskilda åtgärder behövs för att klara godkända bullernivåer. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Luft

Luftmiljön bedöms vara bra och inte påverkas av planförslaget.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Då konstaterades att fastän området är planlagt som allmänplats, NATUR bedöms det inte hysa stora rekreativa eller ekologiska funktioner. Områdets topografi och det faktum att det är obebyggt skapar goda utblicksmöjligheter vilka kommer att påverkas av en byggnation. Föreslagen bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av landskapet.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats så att utblickar i viss mån kan bibehållas. De rekreativa funktionerna som knyts till gamla Säröbanan (promenad, gatusport m fl) skall inte försämrats. För att bevara delar av utblicken har utbyggnadsmöjligheterna begränsats i södra delen av planområdet. För att behålla en del av områdets öppenhet och gröna karaktär får inte heller zonen närmast Gamla Säröbanan bebyggas. I denna zon ställs även krav på att plantering skall finnas. Inga specifika kompensationsåtgärder planeras.

Fastighetsindelning

För att de planerade bostäderna skall bli i form av flerbostadshus och inte ett fåtal fristående villor införs en bestämmelse om att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 3500m². Fastighetsindelningen ska ske i enlighet med detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Utfart från planområdet kommer anläggas över befintligt vägdikey utanför planområdet. Vägdikey ligger inom fastigheten Hovås 57:75 som ägs av Hovås Villastad. Överenskommelse om fastighetsreglering för fastigheten avses träffas mellan Hovås Villastad och kommunen för att säkra planområdets rätt till utfart.

Drift och förvaltning

Fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Det finns tre befintliga fastigheter inom planområdet Hovås: 57:37-39. Fastighetsägaren planerar att uppföra en byggnad för hospiceverksamhet på vårdbyggrätten samt bilda en bostadsrättsförening på kvartersmarken för bostäder. Ingen ny fastighet behöver således bildas utan fastighetsindelningen kan justeras efter ändamålen genom fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter. Detaljplanen innehåller utfartsförbud vilket medför att en gemensam kvartersväg måste anordnas. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för utfartsändamål.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildning och erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut vara genomförda.

Fastighetsbildning

Avsikten är att detaljplanens tre fastigheter ska ombildas till att bli två fastigheter, en för bostadsändamål och en för vårdändamål. Detta kan till exempel ske genom fastighetsreglering där del av Hovås 57:38 och 57:37 överförs till Hovås 57:39 för att bilda en lämplig bostadsfastighet. Kvartersmark med vårdändamål inom Hovås 57:38 föreslås överföras till Hovås 57:37 för att bilda en lämplig fastighet avsedd för vård.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen föreskriver bildande av gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning och utfart för fastigheterna inom planområdet.

Närliggande fastigheter Hovås 57:40–43 har även möjlighet att medverka i en gemensamhetsanläggning för dagvatten då dagvattenutredningen visar att vid stora mängder nederbörd rinner ovan nämnda fastigheters dagvatten in i planområdet.

Servitut

Servitut föreslås bildas till förmån för fastigheterna i planområdet med belastning på Hovås 57:75 för rätt att ta utfart till Skepparevägen.

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.

Markavvattningsföretag

Inga markavvattningsföretag finns observerade inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören/fastighetsägaren har ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Nyttjanderättsavtal mellan kommunen och exploatören för skötsel av allmän plats natur kommer att upphöra när detaljplanen vinner laga kraft.

Servitutsavtal mellan Hovås 57:37–39 och fastigheterna Hovås 68:15–16 med ändamål va-ledningar kan upphävas då servitutet är onyttigt eftersom inga va-ledningar används inom planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens 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.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommun och exploatör gällande fastighetsreglering av fastigheten Hovås 57:75, se vidare under rubriken anläggningar utanför planområdet.

Avtal mellan exploatör och övriga

Ett avtal ska upprättas mellan exploatören och stiftelsen Änggårdens Hospice angående tillträde och upplåtelse av det område som planeras att användas för vårdändamål enligt detaljplanen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Dispenser och tillstånd

Dispenser eller tillstånd bedöms i nuläget inte behövas för detaljplanens genomförande.

Tidplan

Samråd: 3–4 kvartalet 2017

Granskning: 2 kvartalet 2018

Antagande: 1 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner detaljplanen laga kraft fem veckor efter antagande.

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.

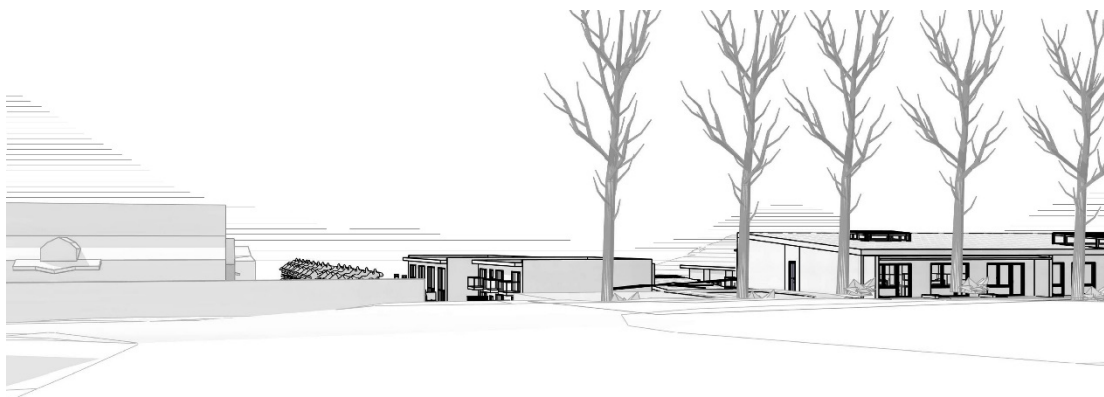
Överväganden och konsekvenser

De viktigaste intressen som ställs mot varandra i denna plan är dels önskemålet att kunna bygga flerbostadshus och en byggnad för vårdandamål dels önskemålet att bevara den öppna platsen obebyggd.

I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlades som allmän plats NATUR/äng. Att bebygga marken har diskuterats bland annat under 1990-talet. Då gjordes den gällande detaljplanen. Den grundade sig på ett programarbete där olika grader av bebyggelse utreddes. Den resulterade i att fyra villor kunde byggas medan största delen av ängen planlades som allmän plats NATUR/äng. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

Möjligheten att skapa nya lokaler för hospice i vårdbyggnaden bedöms vara mycket angelägen. Därför har ett planarbete påbörjats för att närmare utreda möjligheterna att bebygga marken. Att komplettera med nya bostadstyper i ett område som domineras av villor bedöms vara positivt för staden.

I det pågående planarbetet har det konstaterats att planområdet inte hyser några kända specifika naturvärden knutna till området och inte heller stora värden för friluftslivet. Däremot har området genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden.



Vy västerut ungefär från korsningen Hovåsvägen/Fjordvägen. Den översta våningen på byggnaden för vårdändamål syns till höger och bostäderna i två våningar syns i mitten av bilden. De villor som byggdes kring millennieskiftet syns i vänstra delen. (Innerstadens arkitekter)



Foto västerut från ungefär samma ställe som vybilden ovan (Stadsbyggnadskontoret).

För att bevara delar av utblicken har utbyggnadsmöjligheterna begränsats i södra delen av planområdet, närmast de fyra villorna. För att behålla en del av områdets öppenhet och gröna karaktär får inte heller marken närmast intill gamla Säröbanan bebyggas. I denna zon ställs även krav på att plantering skall finnas.

Realiserande av detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra en byggnad för vård där hospice kan inrymmas och flerbostadshus i liten skala. Det innebär också att planlagd allmänplats, något som det råder brist på i Hovås, försvinner och att utblicksmöjligheterna kraftigt begränsas.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats så att utblickar i viss mån kan bibehållas och rekreativa funktionerna som knyts till gamla Säröbanan inte försämrats.

Att bebygga området i enlighet med planförslaget bedöms ge sådana fördelar att konsekvenserna av byggnationen kan accepteras.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs, i detta fall är det aktuella planområdet planlagt som allmänplats/ NATUR och om pågående detaljplan inte upprättas kommer det att innebära att nuvarande planbestämmelser kvarstår. Det innebär att pågående markanvändning antas därmed utgöra grunden för nollalternativ.

Nollalternativet innebär således att planområdet som idag utgörs av en äng skulle kvarstå i dess nuvarande form. Men det hindrar inte framtida ansökningar om att ändra planen.

Syftet med detaljplanen är att uppföra byggnad för vård samt flerbostadshus där vårdbyggnaden är tänkt att inrymma Stiftelsen Änggårdens Hospice vars nuvarande lokalisering i Lillhagsparken behöver ersättas. Nollalternativet skulle innebära att en möjlig lokalisering av hospiceverksamheten försvinner. Det skulle även innebära att det behov av komplettering av bostadsformer som finns inom stadsdelen inte heller kan genomföras inom det aktuella planområdet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planområdets storlek är begränsad och det finns små möjligheter att få plats med andra ändamål än bostäder och vård. I planarbetet ingår inte heller att studera om bebyggelsen kan placeras på annan plats. Den stora målkonflikten i planarbetet är om området skall bebyggas eller ej.

Den utblick och utsikt som finns idag när ängen är obebyggd kommer att påverkas då området bebyggs. Genom begränsning av byggnadernas placering på tomten och höjdsättningen har delar av den öppenhet som upplevs kunnat bevaras likaväl som siktlinjer västerut. Det finns även i framtiden goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna och verksamheten och för andra som bor och rör sig i området.

Planförslaget möjliggör för ett ökat antal boendeformer inom stadsdelen. Tillskottet av mindre bostäder bedöms medföra positiva effekter i Askim där den övervägande delen av bebyggelsen är i form av eget ägda småhus. Nya typer av bostäder och en ny verksamhet bidrar till att området blir mindre ensartat och kan ge något större social blandning.

Detaljplanen bedöms ge ett tillskott på boende och verksamheter som inte finns idag och kan därmed förbättra förhållandena för att täcka behov utifrån olika livssituationer.

En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms kunna främja jämlikhet och god livskvalitet. Byggnaderna har placerats så att det finns gott om plats att ta hand om dagvatten för att undvika översvämning. Vårdbyggnaden placeras på ungefär samma avstånd

från gång- och cykelbanan som befintliga byggnader i närområdet. Den bedöms därmed inte påverka möjligheterna att på ett säkert sätt kunna nyttja gång- och cykelvägen. För att minska konfliktpunkter har in- och utfart till det nya området begränsats till en punkt. Barnperspektivet har beaktats i den omfattning det varit möjligt inom arbetet.

Utbyggnaden bedöms medföra en begränsad ökning av trafiken i området (och därmed även bullret).

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.

MKB/Behovsbedömning

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

Detaljplanen innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för mindre antal bostäder och vård. Det innebär påverkan på landskapsbilden och viss påverkan på det kulturhistoriskt intressanta sammanhang där Hovås Villastad och gång- & cykelbanan på gamla Säröbanans banvall vittnar om det tidiga 1900-talets utbyggnad av järnvägar och mindre stationssamhällen. Göteborgs grönstruktur förändras marginellt då naturmiljö ianspråk tas. En påverkan på lokalt grönområde kommer ske i samband med man bygger på tidigare allmän platsmark. Trafikmängden kommer att öka till viss del men inte till den grad att det uppstår störningar.

Planen anses inte omfatta innehåll eller verksamheter som vid avstämning med PBL 4:34 och MB 6:11 innebär betydande miljöpåverkan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.

- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Planen följer inte intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun men planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 24 mars 2017. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Flerbostadshus och vård bidrar till ökad variation i ett område som till stor del består av villabebyggelse vilket bedöms kunna ge positiv påverkan på miljömål om *god bebyggd miljö/attraktiv bebyggelsestruktur*.

Att området ligger långt ifrån kollektivtrafik och service bedöms kunna ge marginell påverkan på miljömål om *begränsad klimatpåverkan* och *frisk luft*. Det är den biltrafik som beräknas alstras från tillkommande bebyggelse som påverkar miljömålen negativt.

Planen föreskriver en lägsta nivå för färdigt golv som i sin tur innebär att källare ej kan byggas. Grundvattnet bedöms därför inte påverkas och därmed inte heller miljömålet *grundvatten av god kvalitet*.

Planförslaget innebär att en yta som hittills varit planlagd som allmän plats -NATUR kan bebyggas. Det innebär negativ påverkan på miljömålet *Ett rikt växt och djurliv/Landskap och Sociala värden*. Ängen i sig har inte bedömts ha stora ekologiska eller rekreativa värden – men även om den inte används fysiskt som ett rekreativsmål så har den ett värde som upplevd grönska, för landskapsbilden och för utblickar.

Naturmiljö

Naturmiljö ianspråkats för bebyggelse och därmed påverkas ett område i Göteborgs grönsstruktur. Det är dock inga skyddsvärda djur- och naturobjekt som påverkas. Trots att ett område som inte varit bebyggt tidigare föreslås bebyggas bedöms planen innebära mycket liten påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön på östra sidan av gamla Säröbanan negativt. Ingen påverkan av kulturlandskap, byggnadsminne eller fornminne bedöms uppstå i samband med planens genomförande.

Trafik och Buller

På Hovåsvägen går som tidigare nämnts ca 2500 fordon per dygn i den del som ligger närmast Hovåsmotet. Trafikmängderna minskar närmare planområdet. Planförslaget bedöms innebära att trafiken på Skepparevägen, Fjordvägen och Hovåsvägen kan öka med ca 50–60 resor per dag. Trafikökningen bedöms vara begränsad och inte medföra att några förändringar av de nuvarande vägarna behövs.

Den begränsade ökningen av trafiken bedöms inte innebära några problem med ökade bullervärden utmed Skepparevägen, Fjordvägen eller Hovåsvägen.

Påverkan på luft

Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Planen leder inte till minskat transportbehov och ligger inte utmed kollektivtrafikstråk. En viss påverkan på luftkvaliteten sker men inte så att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Påverkan på vatten

Området ligger på ett ställe med hög grundvattennivå. Byggnaderna får inte ha källare och det ställs krav på fördröjning och enkel rening av dagvatten. Planerad exploatering med föreslagen dagvattenhantering anses inte försämra statusen för MKN-vatten för recipienten Askims fjord, kustvattnet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Varken fastighetsnämnden, trafiknämnden eller park- och naturnämnden bedöms få några utgifter för detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad av kvartersmark och lantmåteriförrättning.

Vidare får exploatören kostnader för anslutningsavgifter, utredningar för exempelvis geoteknik och markmiljö m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastigheterna Hovås 57:40–43 kan få kostnader för en eventuell anslutning till planområdets dagvattenhantering. Se vidare under gemensamhetsanläggning.

Avvikelser från översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlades som allmän plats NATUR/äng. I detta planarbetet har det konstaterats att det inte finns några kända specifika naturvärden knutna till området. Det har inte heller stora värden för friluftslivet eftersom det använts mycket sparsamt under de år det varit planlagt som allmän plats. Däremot har området genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden. Genom studier av byggnadernas placering och utformning har vissa utblickar kunnat bevaras. Eftersom planförslaget innebär en avvikelse från Översiktsplanen handläggs planen med utökat förfarande och beslut om antagande kommer att fattas av Kommunfullmäktige.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Maria Gränsbo
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Malin Ronnebro
Exploateringsingenjör