

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokal trafik
- NATUR** Naturområde

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder, bostadsanknuten verksamhet medges på bostadsfastigheten

3. UTNYTTJANDEGRAD

Minsta fastighetsstorlek är 1200 m². Endast friliggande hus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.

- e₁** Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 220 m² varav högst 60 m² får utgöra komplementbyggnad.
- e₂** Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 220 m² varav högst 80 m² får utgöra komplementbyggnad.

4. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

5. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m och komplementbyggnad minst 1,5 m från fastighetsgräns. Garage och huvudbyggnad får sammanbyggas.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter.

Inom område betecknat med e₁ är högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad 3,5 meter.

Inom område betecknat med e₂ är högsta nockhöjd för komplementbyggnad 7 meter och minsta taklutning är 22 grader.

Lägsta golvnivå ska vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkten.

- b₁** Säkring, borttagning eller skrotning av block ska utföras innan startbesked eller bygglov ges

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning 2015-12-01 § 519
 BN godk./antag. 2016-03-22 § 113
 Laga kraft 2016-04-16 /AM

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, normalt planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.



Göteborgs Stad
 Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för BOSTÄDER NORR OM HJÄLMAVÄGEN inom stadsdelen Björlanda i Göteborg
 Göteborg 2015-12-01

Karoline Rosgardt Planchef
 Sirkka Antti-Hilli Konsultsamordnare
 Eva-Marie Larsson Planarkitekt, Norconsult AB

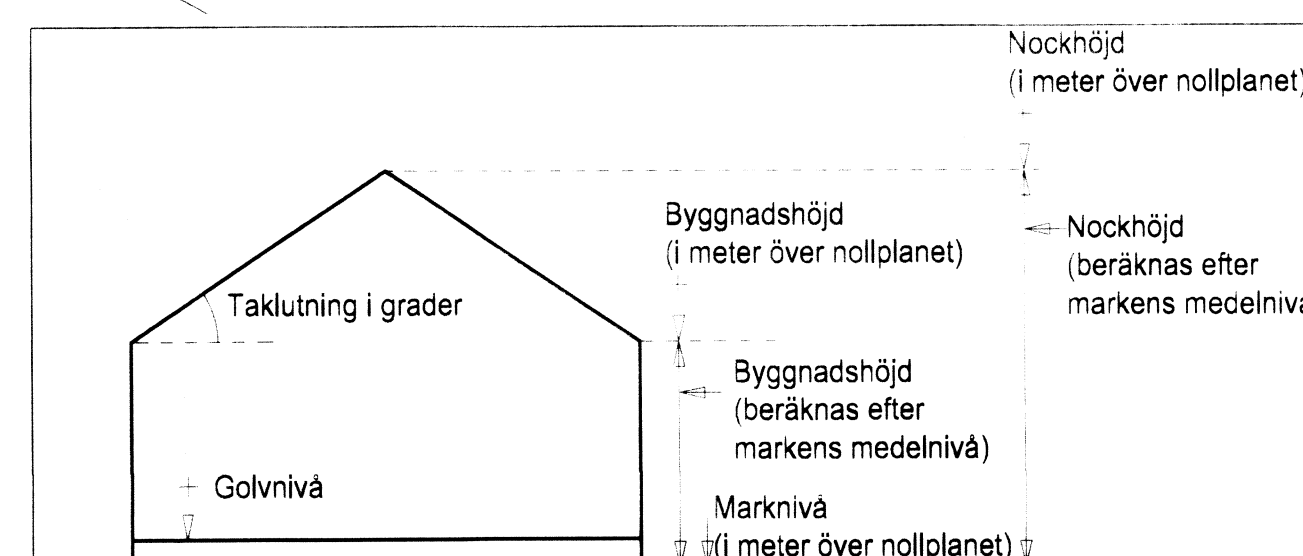
PLANKARTA

2aa- 5341

Upplysningar

Fyllningen i vägarna klassas som högriskradon. Om sådan fyllning används under bostadshus ska huset uppföras radonsäkert.

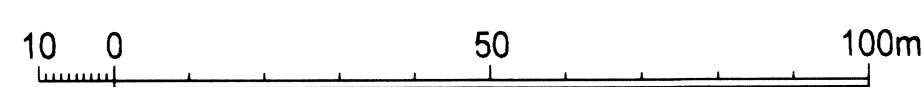
I den större dammen (markerad med *) i nordöstra delen av planområdet finns förekomst av större vattensalamander som är skyddad enligt Artskydds-förordningen.



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas. Med nollplan avses kommunens nollplan.

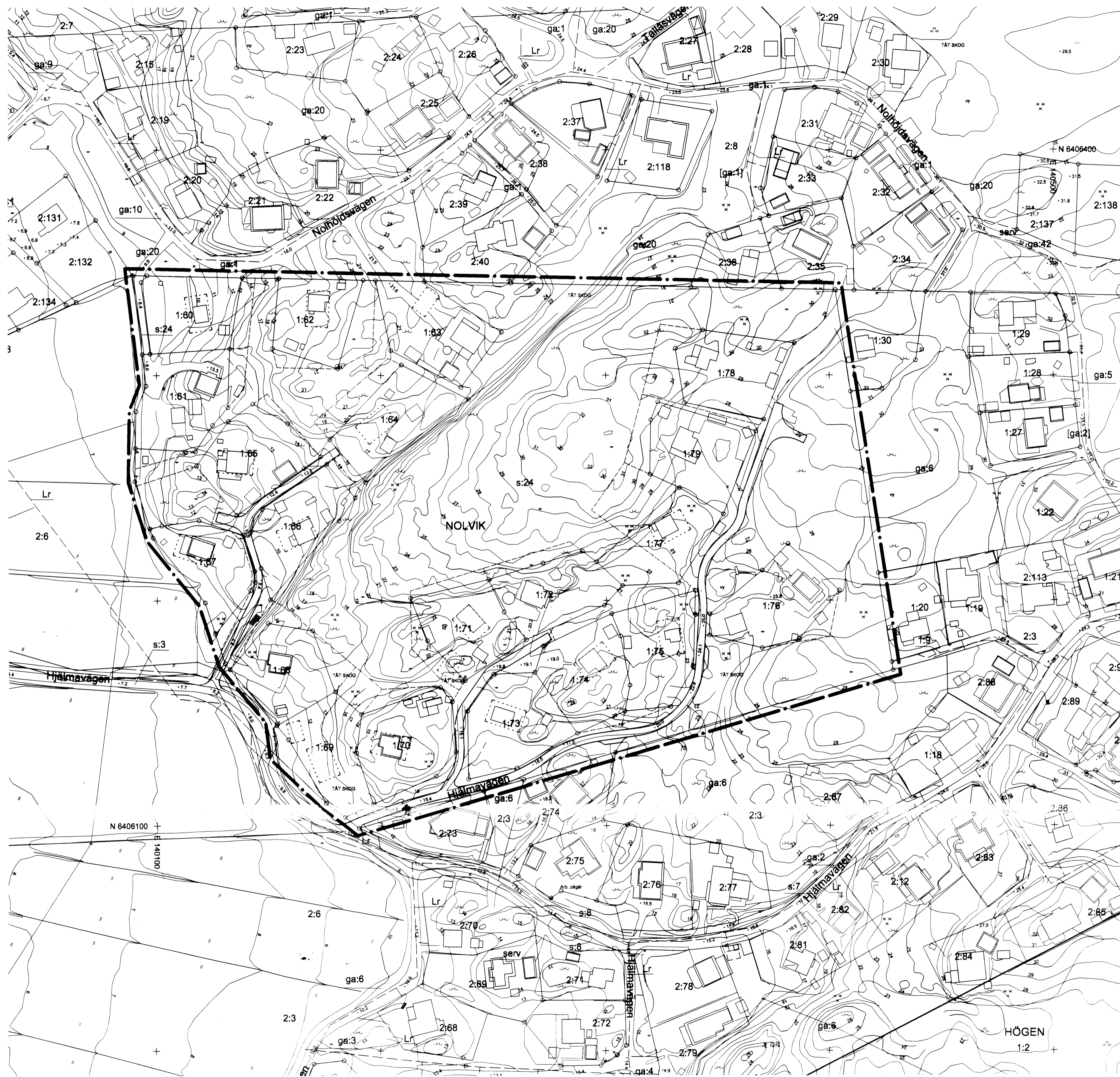
2aa- 5341

3 st



Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

Cadritad av: Eva-Marie Larsson, Norconsult AB



BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Fastighetsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, takkontur resp. fasadiv
- Exempel på placering av ny byggnad eller utbyggnad av befintlig byggnad
- Lokalgata med mötesplats och vändplats

ANTAGANDEHANDLING

- Antagandehandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
 - grundkarta
 - planbeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - illustrationsritning
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för
BOSTÄDER NORR OM
HJÄLMAVÄGEN
inom stadsdelen Björlanda i
Göteborg**

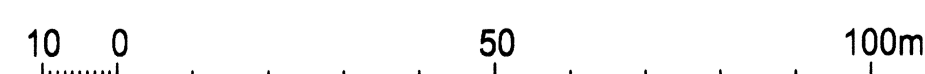
Göteborg 2015-12-01

Karoline Rosgard *Sirpa Anti-Hilli* *Eva-Marie Larsson*
 Karoline Rosgard Sirpa Anti-Hilli Eva-Marie Larsson
 Planchef Konsultsamordnare Planarkitekt, Norconsult AB

ILLUSTRATIONSITNING 2aa- 5341

2aa- 5341

3 st



Skala 1 :1000 (A1), 1:2000 (A3)

Cadritad av: Eva-Marie Larsson, Norconsult AB



Göteborgs
Stad

Antagen av KF / BN den	22 / 3	2016
§	113	1 Ae
Laga kraft den	26 / 4	2016
		1 AM

Planhandling

Antagande

Datum: 2015-12-01

Aktbeteckning: 2-5341

Diarienummer SBK: 0886/03

Handläggare SBK

Eva-Marie Larsson

tel: 031-368 16 00

eva-marie.larsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0874/14

Handläggare FK

Tordh Lindgren

Tel: 031-368 10 77

tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder norr om Hjälmvägen inom stadsdelen Björlanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- PM Bergteknisk utredning, Sweco, 2015-02-20

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Riksintressen</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Teknik</i>	11
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse – bostäder (B)</i>	12
<i>Trafik</i>	13
<i>Tillgänglighet och service</i>	13
<i>Friytor</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Övriga åtgärder</i>	14
<i>Fastighetsindelning</i>	15
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	15
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	15
<i>Avtal</i>	16
<i>Tidplan</i>	16
<i>Genomförandetid</i>	16
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	16
<i>Nollalternativet</i>	16
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	16
<i>Miljökonsekvenser</i>	18
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	21
ÖVERRENSSTÄMME MED ÖVERSIKTSPLANEN	21

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att öka storleken på byggrätterna inom befintliga fastigheter för att området ska fungera för året-runt-boende. Utrymme för lokalgator inom området ska samtidigt säkerställas i planen och den ska även möjliggöra en utökning av fastigheternas arealer. Övrig naturmark ska sparas som allmän plats: natur.



Plankartan

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en sammanlagd byggrätt om högst 220 m² byggnadsarea per fastighet. Minsta fastighetsareal är 1200 m², men fastigheternas arealer kan utökas och bli större. Avsikten är att antalet bostadsfastigheter inte ska bli fler än det är idag.

Planen har enskilt huvudmannaskap.



Illustrationsritning

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet till utökning av befintliga fastigheter med mark som är naturmark och ägs gemensamt av fastigheterna inom planområdet (samfällid fastighet).

En ökning av storleken på huvudbyggnad och komplementbyggnad innebär att området kommer att få en annan karaktär. Tack vare stora fastigheter och sparad naturmark finns goda möjligheter att behålla upplevelsen av hus nära naturen.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen följer översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att öka storleken på byggrätterna inom befintliga fastigheter för att området ska fungera för året-runt-boende. Utrymme för lokalgator inom området ska samtidigt säkerställas i planen och den ska även möjliggöra en utökning av fastigheternas arealer. Övrig naturmark ska sparas som allmän plats: natur.

Detaljplanen medger en sammanlagd byggrätt om högst 220 m² byggnadsarea per fastighet. Minsta fastighetsareal är 1200 m², men fastigheternas arealer kan utökas och bli större. Genom att reglera minsta fastighetsareal till 1200 m² säkerställs att antalet bostadsfastigheter inte kan bli fler.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Hjälmvägen i Björlanda, cirka 11 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.



Planområdets läge

Planområdet omfattar cirka 6,4 hektar och ägs av enskilda. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger markanvändningen för området som pågående användning – bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området anges även som utredningsområde för framtida bebyggelseområden.

För området gäller områdesbestämmelser F4303, som vann laga kraft år 1997. Områdesbestämmelserna medger 60 m² för huvudbyggnad och 20 m² för komplementbyggnad.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område som omfattas av geografiska riktlinjer för kusten och skärgården (högexploaterad kust) enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Planområdet är redan exploaterat och förslaget är inte i strid med riksintresset.

En översyn pågår av riksintresset för Säve flygplats. Planområdet ligger utanför buller-påverkat område.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av småskalig och varierad villabebyggelse och trädgårdsmiljöer med naturmark emellan.

Planområdet utgörs av ett kuperat bergsområde, delvis bevuxet med skog. De högsta marknivåerna ligger på +32 och de lägre på + 8. Området utgörs av berg eller tunt jordtäckte på berg. Inom området finns 19 mindre småhus med trädgårdar och däremellan naturmark. Naturmarken består främst av skog och hållmarker. Marken är mager. Tallen dominerar men här och var finns inslag av lövträd, främst björk. Kringområdena domineras av åkermark. I planområdets östra del finns en damm som delvis sträcker sig in i planområdet. Intill fastigheten Nolvik 1:76 finns en mindre damm.



Mindre damm intill Nolvik 1:76.



Naturmark i planområdets nordöstra del.

Större vattensalamander

Park- och naturförvaltningen och Miljöförvaltningen har gjort en översiktlig bedömning i mars 2014 av området främst med avseende på områdets värden för större vattensalamander. Detta eftersom arten är strikt skyddad/fridlyst och att det finns uppgifter om förekomst av arten i flera dammar i området. Miljön bedöms normalt inte som särskilt bra för större vattensalamander. Dock är erfarenheten lokalt att kombinationen av flera dammar, småhusbebyggelse, trädgårdar och olika slag av naturmark fungerar bra för arten, inte minst på Hisingen. Mot denna bakgrund bedöms planen inte inverka negativt på arten så länge inga dammar eller viktigare viloplats förstörs.

Åkergroda

När det gäller åkergrodan gör Park- och naturförvaltningen och Miljöförvaltningen samma bedömning som för salamandern. Åkergrodan (fridlyst art) gynnas av liknande miljöer - både för lek och födosök. Grodorna är mer landlevande än salamandrarna - som stannar i lekdammen betydligt längre tid än grodorna. Grodorna rör sig också över betydligt större områden än salamandern. Detta bör betyda att de till och med är något mindre känsliga för lokal störning än salamandrarna.

Berg och block

En bergteknisk utredning har utförts av Sweco, 2015-02-20. Berget växlar mellan rundade hällar till uppsprucket och blockigt. På flera ställen förekommer sprickor uppkomna genom sprängning. Generellt bedöms området vara stabilt med avseende på bergets egenskaper. I naturmarken förekommer utfallna block som anses vara stabila och naturligt förekommande i naturmark.

Radon

En radonundersökning har utförts. Större delen av planområdet klassificeras som lågradonmark. En mindre del i söder klassas som normalradonmark. Boverkets rekommendation är att byggnader ska utföras radonskyddade både inom lågradon- och normalradonmark.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Området är ursprungligen utbyggt som ett fritidshusområde. Idag är flera fastigheter bebodda året runt. En fastighet är obebyggd.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I närheten finns rösen, stensättningar och en boplats.



Fritidshus inom planområdet



Bostadshus inom planområdet

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Hjäl mavägen, GC-väg finns inte. Parkering sker inom respektive fastighet. Vägarna inom planområdet är smala och i några fall branta, ordentliga vändplatser saknas.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna vid korsningen Hjäl mavägen/Kallhedsvägen respektive korsningen Hjäl mavägen/Kongahällavägen ungefär 1000 respektive 1800 meter från planområdet. Tillgängligheten anses vara otillfredsställande. Vid Skra bro finns en pendelparkering.

Närmsta skola är Björlandagården, F-5, som ligger vid korsningen Kongahällavägen/Nolviksvägen. Trulsegårdsskolan, årskurs 6-9, ligger i Skra Bro. Där finns även Trulsegårdens bibliotek.

Vårdcentral finns i Torslanda. Kommersiell service finns vis Torslanda torg och Amhult centrum.

Sociala aspekter

Planområdet utgör en attraktiv boendemiljö i lantlig miljö med närhet till hav och natur. Tack vare närheten till Göteborgs centrum och Torslanda erbjuds goda kollektivtrafikmöjligheter och ett större utbud av servicetillfällen i det utvidgade området. Tillgången till handel och annan samhällsservice i det direkta närområdet är dock begränsad. Därtill saknas ett välutbyggt gång- och cykelnät. Det skapar förutsättningar för ett mer eller mindre bilberoende vardagsliv.

Med Björlandagården och Trulsegårdsskolan inom nära avstånd från planområdet finns tillgång till skola upp till årskurs 9. Björlandagården som ligger inom gångavstånd från planområdet (cirka 1 km) har både grundskola och förskoleverksamhet (F-5). Några kilometer från planområdet ligger Zenith idrottsplats med flera fotbollsplaner. Det innebär att området har goda förutsättningar att erbjuda ett bra året-runt-boende för barnfamiljer. Bristen på goda gång- och cykelförbindelser är dock ett minus, dels på grund av säkerhetsskäl och dels på grund av att det försvårar för barn och ungdomar att ta sig runt på egen hand. På Kongahällavägen finns utbyggd gång- och cykelbana mellan idrottsplatsen och Björlandagården men norr om Spänstvägen (södra änden) tar banan slut. Nolviksvägen, sydväst om planområdet saknar helt gång- och cykelvägar. Mellan Björlandagården och planområdet finns en gångstig som brukar användas men denna är i behov av upprustning enligt de boende. Sammantaget hade ett mer sammanhängande och välutvecklat gång- och cykelvägnät bidragit till bättre tillgänglighet, trygghet och säkerhet i närområdet.

Teknik

El och tele finns utbyggt. Fastigheterna har enskilda VA-anläggningar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av friliggande enbostadshus inom område som tidigare byggts ut som fritidshusområde. Planen föreskriver enskilt huvudmannaskap.



Illustrationsritning

Bebyggelse – bostäder (B)

Inom planområdet finns 20 fastigheter varav en, Nolvik 1:69, är obebyggd (tidigare byggnad är rivn). Samtliga fastigheter får bebyggas med sammanlagt 220 m² byggnadsareal. Inom huvuddelen av fastigheterna gäller bestämmelsen e₁ som anger att komplementbyggnad får utgöra högst 60 m² av den sammanlagda byggnadsarean. Inom tre fastigheter med bestämmelsen e₂ gäller istället 80 m² för komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är 1200 m². I områdesbestämmelserna var minsta tomtstorlek 1500 m² men vid avstyckningen bildades fastigheter med mindre areal. Möjlighet ges i detaljplanen till en utökning av de befintliga fastigheterna genom mark från den samfälliga fastigheten S:24. Avsikten är dock inte att skapa fler fastigheter, en bestämmelse som reglerar minsta fastighetsareal till 1200 m² säkerställer att antalet bostadsfastigheter inte blir fler inom området.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. För komplementbyggnad gäller 1,5 meter.

Högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter vilket möjliggör en byggnad med två våningar och sadeltak eller pulpettak. Högsta byggnadshöjd för komplement-

byggnad inom områden betecknade med e_1 är 3,5 meter. Inom område betecknat med e_2 gäller 7,0 meters nockhöjd och minst 22 graders taklutning.

Trafik

Detaljplanen innebär inga förändringar av trafikflöden. Trafiken kan öka något totalt över året då fritidshus övergår till åretruntboende. Trafiksituationen på Kongahällavägen som är smal och otrygg innebär att det erbjuds skolskjuts i området.

Gator, parkering

Befintliga vägar inom området planläggs som lokalgator. Utrymme säkerställs för en bredd om minst 3,5 meter plus stödremor samt plats för backvändning med sopbil. Parkering sker inom respektive fastighet.

Tillgänglighet och service

Planen innehåller ingen utbyggnad av kommunal eller kommersiell service. Kundunderlaget kan öka något när fler fastigheter blir bebodda året runt. Behov av kommunal service kan öka när invånarantalet ökar. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs i samband med bygglov.

Friytor

Naturmiljö

I planområdets mitt finns ett större naturmarksområde sparat som allmän plats natur. Området utgörs av ett berg. Mellan fastigheterna finns även inslag av naturmark. En ny förbindelse möjliggörs vid Nolvik 1:71 för att öka tillgängligheten till naturmarken från lokalgatan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Fastigheterna kommer att anslutas till allmänna dagvattenledningar som ska byggas ut. Dagvatten ska fördröjas i magasin inom tomtmark innan avledning till allmän dagvattenledning.

Vatten och avlopp

Ledningsutbyggnad av allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar beräknas kunna påbörjas tidigast under hösten 2015. Utbyggnaden tar cirka ett halvår.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Flera fastigheter behöver anslutas till tryckavlopp på grund av topografin. Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Alternativsystem för brandvatten tillämpas (tankbil). Brandpost finns bl.a. vid Hjälma- vägen, ca 350 meter körsträcka från den mest avsides belägna fastigheten.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggd.

El och tele

Göteborgs Energi Nät AB avser att lägga ner ledningar i marken i samband med VA-utbyggnaden. Befintliga luftledningarna tas bort.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Restavfall från hushållen hämtas i området. Matavfall hämtas, alternativt sker kompostering på egna fastigheten. Vid de lokalgator som saknar tillräckligt stora vändzoner för sophämtning sker hämtning längs med Hjälmarvägen. Närmsta återvinningsstation finns vid Skra Bro. Återvinningscentral finns på Bulyckevägen. Avfart från Torslandavägen, ca 1,5 km väster om korsningen vid Volvo Torslanda.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En utredning av risk för blocknedfall har utförts av Sweco. Inom tre områden finns behov av åtgärder. I anslutning till Nolvik 1:77 finns risk för blockutfall och slänten behöver ses över och säkras genom att block i riskzonen tas bort eller förankras innan vidare bebyggelse sker.

I östra kanten av Nolvik 1:66 ligger ett block som bör säkras eller plockas bort. Blocket är stabilt men ligger på en höjd i nära anslutning till bebyggelse.

En planbestämmelse (b₁) är införd för dessa två områden för att säkerställa att området är säkert innan startbesked eller bygglov ges.

I den västra slänten i naturmarken bakom Nolvik 1:63 finns block som utgör en potentiell rasrisk. De ligger på säkert avstånd från bebyggelse och utanför fastigheten. En bäck löper mellan fastigheten och slänten och risken är liten att ett eventuellt block rasar ned in på fastigheten. Slänten kräver därför ingen åtgärd.

Respektive fastighetsägare har ansvar att utföra åtgärderna.

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.

Detaljplanen innebär i huvudsak en möjlighet att bygga ut befintliga hus till en större storlek eller bygga nytt inom befintliga fastigheter. Det skapas inga nya fastigheter. Befintliga fastigheter får möjlighet att utökas med mark som idag är naturmark, men det handlar om relativt små förändringar. En stor del av planområdet ska även i fortsättningen utgöra naturmark. Allmänhetens tillgänglighet till området försämras inte. En

utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har inte bedömts vara nödvändig inom ramen för planarbetet.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver en minsta fastighetsstorlek för bostadstomter på 1200 m². Alla fastigheter uppfyller denna storlek. Fastighetsindelningen framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för drift av allmän plats inom planområdet.

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.

Lantmäterimyndigheten handlägger för närvarande en ansökan om ledningsrätt för de allmänna VA-ledningar som Kretslopp och Vatten ska bygga ut i området.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Berörd fastighetsägare tar initiativ till ansökan om lantmäteriförrättning avseende t ex marköverföring eller bildande av gemensamhetsanläggning. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att huvuddelen av bostadsfastigheterna inom planområdet kan utökas med mark från s:24. Fastigheten Nolvik 1:69 ges även möjlighet att utökas med mark mot Hjälma vägen som tillhör Nolvik 2:6.

Avtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt eventuell ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2015

Granskning: 4 kvartalet 2015

Antagande: 2 kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den 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

Eventuella motstående intressen bedöms kunna finnas mellan enskilda fastighetsägare. Planförslaget har utarbetats i samråd med en representant från föreningen Berget. Ett möte hölls i januari 2015 för att stämna av planförslaget med fastighetsägarna inom planområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att det inte tas fram en ny detaljplan utan att områdesbestämmelserna fortsätter att gälla. Det innebär väldigt begränsade förändringar jämfört med befintliga förhållanden. En fastighet som inte är bebyggd kan bebyggas. För övrigt är väldigt små utbyggnader av befintliga hus möjligt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sociala aspekter och barnperspektivet kan handla om sociala och rumsliga kopplingar, samspel och lek, vardagsliv, identitet, hälsa och säkerhet. I grunden handlar det om i vilken mån den fysiska miljön stödjer och uppmuntrar goda och jämlika livsvillkor samt ett praktiskt vardagsliv.

Sammanhållen stad

De förändringar som detaljplanen medför får relativt små konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Däremot innebär omvandlingen från fritidshusområde till året-runt-boende att kraven på utbud och funktioner i närområdet förändras något.

I samband med att planområdet får en ny betydelse finns ett behov av att stärka kopplingarna till omgivningen. Detta för att den fysiska miljön ska erbjuda god tillgänglighet och trygghet, både för vuxna och för barn. Det behöver bli lättare att ta sig mellan viktiga målpunkter såsom bostad, skola, idrottsplats och rekreationsområden till fots eller med cykel. Eftersom planområdet med omnejd består av villor med privata trädgårdar är det särskilt viktigt att se till att det finns allmänna vägar och stigar mellan husen där människor kan passera fritt.

Samspel

En liten andel naturmark försvinner visserligen men sett till helheten påverkar bortfallet inte möjligheterna för rekreation och naturupplevelser i närområdet. Möjligheterna för lek och samspel påverkas inte heller nämnvärt. Däremot kan ökningen av året-runt-bostäder bidra till ett ökat behov av neutrala mötesplatser och lekplatser, som inte ligger på privat mark. Detta är dock en fråga som inte nödvändigtvis behöver lösas inom aktuellt planområde utan snarare är en fråga som berör området i stort.

Vardagsliv

Med fler invånare som bor här året runt ökar behovet av närservice. Den aktuella detaljplanen omfattar relativt få hus vilket innebär att den i sig inte bidrar till någon större förändring av befolkningsunderlaget i närområdet. Trots att det handlar om få hushåll är det viktigt att boendemiljön tillgodoser människors vardagsbehov. Tillgången till skola, förskola och idrottsplats är god i närområdet men tillgången till handel och annan samhällsservice skulle kunna bli bättre. Ett planeringsarbete med att utveckla Skra Bro till ett nytt centrum med bostäder, service och knutpunkt för kollektivtrafiken pågår vilket skulle kunna gynna de som bor året runt i planområdet.

Identitet

Sedan åttiotalet har Nolvik genomgått en successiv omvandling från fritidshusområde till året-runt-boende. Att möjliggöra för året-runt-boende i planområdet är sålunda förenligt med en allmän trend och inte något som påverkar karaktären i området på ett betydande sätt. För enskilda husägare som vill behålla bostaden som fritidshus kan omvandlingen dock uppfattas som negativ.

Hälsa och säkerhet

För att barn och vuxna ska kunna och vilja vara fysiskt aktiva utomhus behöver närmiljön vara stimulerande och trafiksäker. Med närhet till strövområden och havsbad erbjuder planområdet goda möjligheter för en hälsosam livsstil. Bättre gång- och cykelvägar skulle uppmuntra till att även resvanorna blev hälsosammare. Det skulle samtidigt öka säkerheten för oskyddade trafikanter.

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.

Området ligger inom ett större område som omfattas av geografiska riktlinjer för kusten och skärgården (högexploaterad kust) enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Planområdet är redan exploaterat och förslaget är inte i strid med riksintresset.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning, vilken är samma som området har idag, kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen för Göteborg.

Behovsbedömning

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

Detaljplanen innebär i huvudsak en möjlighet att bygga ut befintliga hus till en större storlek eller bygga nytt inom befintliga fastigheter. Det skapas inga nya fastigheter. Befintliga fastigheter får möjlighet att utökas med mark som idag är naturmark, men det handlar om relativt små förändringar. En stor del av planområdet ska även i fortsättningen utgöra naturmark. Allmänhetens tillgänglighet till området försämras inte.

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 innebär att befintliga hus som omfattas av områdesbestämmelser ges bygg rätt som möjliggör året-runt boendestandard. 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 är avstämd med länsstyrelsen 27 februari 2015. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Göteborgs stad har tagit fram lokala delmål. Planen innebär små förändringar jämfört med befintliga förhållanden.

Planen bedöms bidra till att följande miljö kvalitetsmål uppnås: levande sjöar och vattendrag, god bebyggd miljö samt målet om ett rikt växt- och djurliv.

Möjligheten att uppnå följande miljömål bedöms vara oförändrat jämfört med nuläget och nollalternativet: begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning, ingen övergödning, grundvatten av god kvalitet och levande skogar.

Naturmiljö - större vattensalamander och åkergroda

Det är viktigt att de två dammar som ligger inom planområdet inte exploateras eller förstörs. Den större dammen i öster har konstaterad förekomst av större vattensalamander. Den mindre dammen är inte inventerad men bedöms utgöra en bra reproduktionsmiljö för arten och får inte heller förstöras.

Om arbeten som kan äventyra vattenståndet i dammarna behöver göras, bör det göras under senhöst till tidig vår, utanför salamanderns lektid.

I området finns gott om miljöer som kan utgöra goda skyddsmiljöer/viloplatser för arten. De finns främst i anslutning till villor och trädgårdar, t ex ved- och komposthögar, kallmurar, husgrunder och uthus. I naturmarken finns enstaka skrevor men där noterades inte några viktigare skyddsvärda viloplatser såsom stenrösen eller rikare lövskogskanter.

Utredningsområdet ligger inom ett område som är värdefullt för den, enligt Artskyddsförordningen, strikt skyddade/fridlysta större vattensalamandern. Miljön som salamandern nyttjar består av en mosaik av hållmarker, skog och villabebyggelse med trädgårdar.

En komplettering med några ytterligare villor och trädgårdar bedöms inte påverka salamandern negativt om nedanstående råd/riktlinjer följs. Förekomst av arten är känd sedan tidigare inventeringar i den större dammen. Om båda dammarna bevaras bedöms ingen ytterligare inventering av arten behöva genomföras.

Åkergrodan är känd från en damm utanför planområdet i nordost. Dammen kommer inte att påverkas av utbyggnaden. Inte heller kommer några särskilt värdefulla landmiljöer för åkergrodan att förstöras. Om utbyggnaden av området fortsätter får givetvis en bedömning göras om eventuella kumulativa effekter och alltför liten areal "naturliga" miljöer. Med den nu planerade byggnationen bedöms sådana effekter inte föreligga utan snarare tvärtom.

Ingen ytterligare naturinventering bedöms behövas med hänvisning till tidigare inventering när det gäller salamandern. Däremot gäller samma resonemang för både salamandern och åkergrodan när det gäller lämpliga skydds- och förstärkningsåtgärder - se nedan.

Råd/riktlinjer:

1. De båda dammarna bevaras och ges en skyddszon på ca 5-10 m mot tomtmark
2. Arbeten som kan äventyra vattennivån i dammarna görs från oktober-mars.
3. Med fördel (som förstärkningsåtgärd) kan en del träd- och ris tas tillvara vid avverkning och läggas upp som skyddsmiljöer i omgivningen till dammarna (inom cirka 100 m radie).

Ytterligare en lämplig förstärkningsåtgärd skulle vara urgrävning av den större dammen i nordost. Dammen är kraftigt igenväxt i den östra delen. Urgrävning av vissa partier i

denna del skulle höja dammens värde som lekdamn och stärka den lokala populationen. Eventuellt kan dammen då även nyttjas av de närboende som skridskodamn vintertid.



Ortofoto av sydöstra delen av planområdet som visar de två dammarnas läge.

Kulturmiljö

Det finns ingen kulturmiljö av värde inom området som påverkas av en utbyggnad enligt planen.

Landskapsbild

En ökning av storleken på huvudbyggnad och komplementbyggnad innebär att området kommer att få en annan karaktär. Tack vare stora fastigheter och sparad naturmark finns goda möjligheter att behålla upplevelsen av hus nära naturen.

Påverkan på luft

Planen bedöms inte leda till någon påverkan på luften.

Påverkan på vatten

Planen bedöms inte leda till någon negativ påverkan på vatten. Den planerade utbyggnaden av kommunalt VA innebär att enskilda avlopp och de risker som finns med dessa försvinner.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören får kostnader för lantmåteriförrättning.

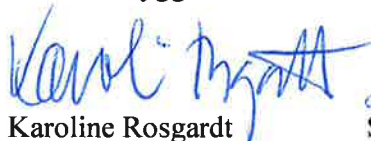
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare får kostnader för lantmåteriförrättning vid reglering för utökning av tomtarea och eventuell bildande av gemensamhetsanläggning. Frivilliga överenskommelser bör träffas avseende ersättning för marköverföringar.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanens innehåll överensstämmer med markanvändning enligt översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgardt
Planchef



Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



Eva-Marie Larsson
Planarkitekt,
Norconsult AB

För Fastighetskontoret



Annika Wingfors
Distriktschef



Tordh Lindgren
Handläggare