



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Björsaredshöjden
(Björsared 1:4) inom stadsdelen Olofstorp**

2025-04-23

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	4
Översiktlig planering.....	4
Stadsmiljö	5
Trafik.....	6
Teknisk försörjning och mark.....	6
Kommunal service.....	8
Miljö- och hälsoaspekter.....	8
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	8
Slutsats	9
Sammanfattning och slutsats	9
Detaljplanarbete	9
Inkomna yttranden	12
Förskoleförvaltningen	12
Grundskoleförvaltningen	12
Göteborgs Energi AB	12
Kretslopp och Vatten	13
Kulturförvaltningen	16
Miljöförvaltningen	16
Socialförvaltningen Nordost.....	17

Ärendet

Diarienummer: SBF-2024-01018

Handläggare SBF: Fredrik Söderberg

Stadsområde: Nordost

Fastighet: Björsared 1:4

Sökande: Privatperson (fastighetsägare)

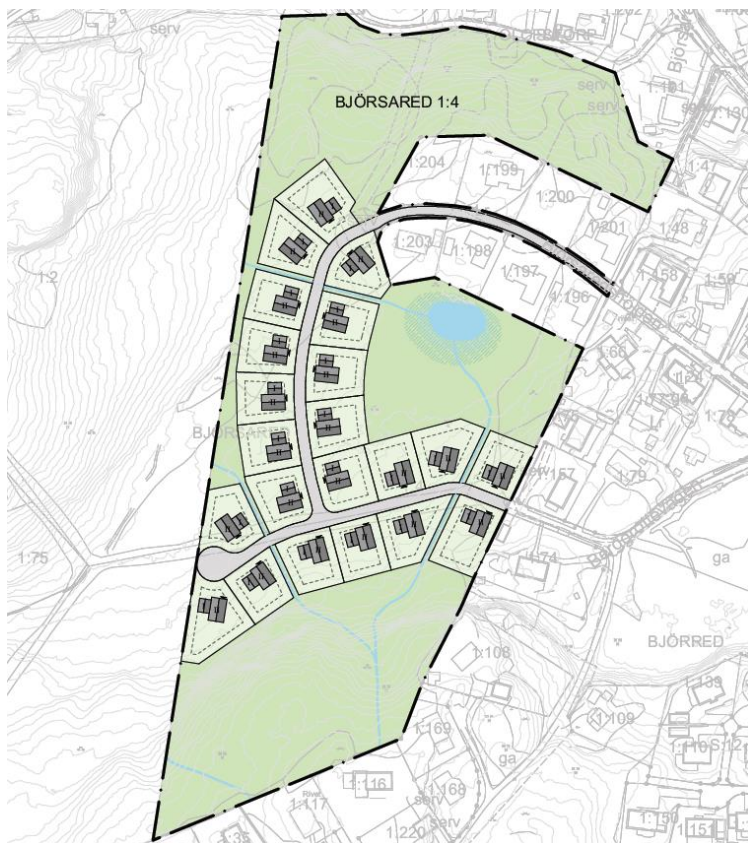
Området ligger i Björsared, ca 400 meter söder om Gråbovägen och ca 14 km nordöst om Göteborgs centrum.

Marken är obebyggd och består av natur med blandskog.

Förslaget innehåller 22 friliggande småhus med garage, på egen tomt. Området angörs från Björsaredshöjden och Berggrottevägen i öster och binder ihop dessa gator i en slinga genom det föreslagna området. I dag slutar dessa tillfartsvägar vid vändplatser i direkt anslutning till utbyggnadsområdet.

I förslaget anges bl.a. att gångvägar och stråk kan anläggas med koppling till omgivningen, och att dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt hanteras genom lokalt omhändertagande.

Sökande anger att även annan typ av bebyggelse kan vara möjlig i området och är öppen för en diskussion kring områdets utformning.



Situationsplan, AL Studio

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen.

Sökanden har begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg är antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Det övergripande och självklara målet för Göteborg är hållbar utveckling. För att nå målet om en hållbar stad har i översiktsplanen tre strategier lyfts fram och prioriterats: att planera för en nära, sammanhållen och robust stad. Det innebär t.ex. korta avstånd mellan människor och de funktioner som behövs för vardagslivet, ett minskat behov av att resa, att överbrygga barriärer, att bryta boendesegregationen och att naturresurser hanteras på ett hållbart sätt.

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Området ligger i huvudsak utanför planlagt område. Området för två av de föreslagna husen, i slutet av Berggrottevägen, är emellertid planlagt. Gällande detaljplan akt 2-3991 anger för detta område bostäder, friliggande enbostadshus. Mellan de två planerade tomterna utgörs marken av lokalgata med vändplan, samt en fortsättning mot väster en smalare passage med gc-väg ut till naturområdet. Genomförandetiden har gått ut.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget bedöms inte vara helt i linje med översiktsplanens strategier att planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

Området ligger inte med direkt närhet till god kollektivtrafik och det har inte heller direkt närhet till service. Närmaste hållplatsen Björsared trafikeras emellertid av expressbuss med ca 10-minuters täthet. Den ligger på drygt en kilometers gångavstånd, men det finns potential att minska det avståndet till ca 500 meter, även om det då inte blir en tillgänglig

väg med avseende på att det blir brant. Bedömningen är att bilberoendet torde bli stort, och även bilanvändandet, men måttligt i relation till att det är småhus.

Att tillskapa småhus på egen tomt i detta område är inte något som lokalt ökar blandningen och bryter boendesegregationen, tvärtom, men området bedöms inte lämpligt för flerbostadshus eller t.ex. verksamheter. Ett alternativ till småhus på egen tomt skulle emellertid kunna vara en tätare bebyggelse i form av t.ex. radhus, vilket skulle innebära en viss variation av bostadsformer i området, som kan antas leda till att åtminstone inte förvärra boendesegregationen. Ur ett mer övergripande perspektiv är det generellt positivt med tillskott av småhus i ost/nordost.

Med avseende på markanvändning strider inte förslaget direkt med översiktsplanen, och sammantaget kan förslaget bedömas vara förenligt med översiktsplanen.

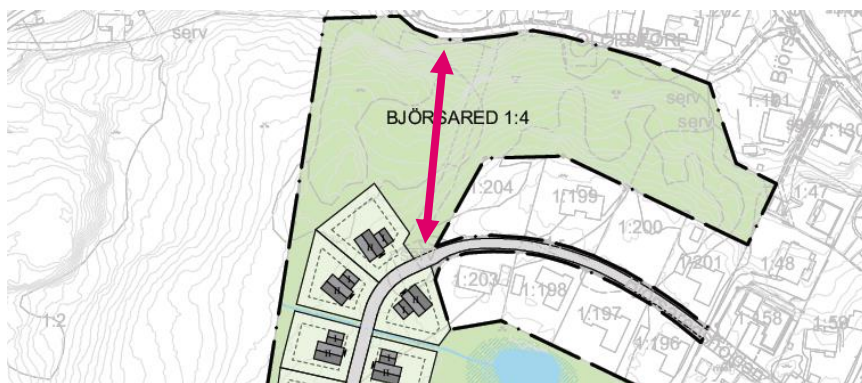
Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms inte vara helt förenligt med övergripande inriktningar om kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Områdets storlek och förutsättningar begränsar möjligheterna, men en bearbetning för en ökad variation med inslag av radhus skulle kunna vara positivt med avseende på inriktningen.

Stadsmiljö

Av strategiska skäl (enligt ovan) finns det anledning att studera möjligheterna att åstadkomma en variation av bostadsformer i området. Större byggnadsvolymer än småhus bedöms mindre lämpligt med avseende på landskapsbild och områdets karaktär i övrigt, och ett större antal bostäder bedöms preliminärt inte lämpligt bland annat p.g.a. de bristfälliga tillfartsvägarna och nämnda brist på kollektivtrafik och service. Ett alternativ till friliggande småhus i form av t.ex. radhus skulle innebära en ökad variation, och dessutom möjliggöra att ett mindre område tas i anspråk utan att minska antalet tillkommande bostäder, vilket skulle minska negativ påverkan på naturvärden. En blandning av friliggande småhus och radhus, som tar ett mindre område i anspråk, är en lämplig utgångspunkt för att kunna hantera naturvärden på ett flexibelt sätt när de väl kartlagts.

Vägen att ta sig till en hållplats är lång, vilken bl.a. beror på stora höjdskillnader. Det finns möjlighet att ordna en avsevärt kortare väg, från Björsaredshöjden direkt ner till Lamparnavägen, den blir visserligen brant och det kan behövas trappor men för de flesta skulle det kunna bli en avsevärt mer attraktiv väg till hållplatsen än via befintliga lokalgator. Området som berörs av en sådan genväg ligger helt inom Björsared 1:4 och det finns alltså rådighet över marken inom projektet. En sådan väg behöver studeras inom ett eventuellt planarbete, och utgångspunkten är i så fall att den ska säkerställas inom projektet eftersom den är relevant för bedömningen att platsen kan vara lämplig för ny bebyggelse.

En annan koppling för gång och cykel som kan studeras är mot Nöthultsvägen.



Ny ordnad gångförbindelse som bör tillkomma inom projektet.

Socialförvaltningens bedömning är att planen ska behandlas utifrån social komplexitetsnivå 2.

Trafik

Tillfartsvägar till området ligger inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vägar inklusive dagvattenstråk (med kulvert) samt naturområden, ingår i en gemensamhetsanläggning (Björred ga:6) som förvaltas av Björsareds Samfällighetsförening.

Om det finns särskilda skäl kan kommunen reglera att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. I och med att tillkommande allmän plats hamnar som fortsättning på ett område med enskilt huvudmannaskap torde särskilda skäl föreligga. Tillkommande vägar bör därför bli allmän plats med enskilt huvudmannaskap och ingå i befintlig gemensamhetsanläggning, förutsatt att detta vid en närmare prövning bedöms lämpligt. Samfällighetsföreningen bör involveras i ett eventuellt detaljplanearbete, kring frågor som rör trafikförsörjningen av bostäderna.

Tillfartsvägarna till området är relativt smala och i delar även branta, i synnerhet är Berggrottevägen smal. Ett eventuellt detaljplanearbete behöver utreda kvaliteten på tillfartsvägarna, bland annat avseende höjdsättning. Detta är viktigt för bland annat räddningstjänstens tillgänglighet till området. Det är sannolikt att Berggrottevägen behöver förbättras/breddas. Det torde inte vara lämpligt med någon större ökning av bostäder och därmed fordonsrörelser på det lokala gatunätet.

Förbättrad koppling för gående till busshållplats behöver också studeras i ett planarbete.

Teknisk försörjning och mark

Elförsörjning

För att försörja den tänkta bebyggelsen behöver Göteborg Energi bygga ut ett lågspänningsnät i de nya gatorna samt i befintliga vägar fram till befintlig nätstation öster om området.

VA, dagvatten och skyfall

I samband med att det relativt nyligen byggts 5-6 villor i närområdet har det uppstått en omfattande dagvattenproblematik som har lett till diverse tillsynsärenden. Vattenflödena som orsakar problem kan delvis komma från nu aktuellt område, i ett eventuellt planarbete behöver den frågan särskilt studeras med inriktningen att förbättra situationen.

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande frågor behöver hanteras inom ett framtida planarbete:

- Hur området påverkas av dagvatten och skyfall behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Behovet av utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät samt kapacitet i befintligt ledningsnät behöver utredas.
- Det behöver klargöras om planområdet ska ingå i verksamhetsområdet för allmänna VA-tjänster.

Det föreslagna planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster. Det innebär att kommunen inte kan garantera att området kommer anslutas till allmänt VA-ledningsnät. Kringliggande fastigheter ligger dock inom verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten, det bedöms därför vara rimligt att ta in det föreslagna planområdet i verksamhetsområdet för dessa två ändamål. Frågan behöver dock tittas vidare på i planarbetet. Beslut om vilka fastigheter som ska ingå i Kretslopp och vattens verksamhetsområde tas av Kommunfullmäktige.

Planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren behöver därför omhänderta dagvattnet inom fastigheten.

Hur planområdet påverkas av skyfall behöver studeras närmare i ett eventuellt planarbete, i en dagvatten- och skyfallsutredning. Dagvatten från området avrinner till Lärjeån som klassas som en mycket känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Villaområden ses som en mindre belastad yta och därför behövs enklare rening enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Ytor inom planområdet kommer behöva avsättas för dagvattenhantering i form av fördröjning och rening. Då den föreslagna exploateringen görs på vad som idag är naturmark är en generell rekommendation att avsätta minst 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Fornlämningar

Mot bakgrund av den okända fornlämningsbilden och att det aktuella området är beläget i oexploaterad skogsmark anser kulturförvaltningen att en arkeologisk utredning är nödvändig innan planerad exploatering påbörjas. En arkeologisk utredning har i syfte att identifiera nya, idag okända, fornlämningar inom det berörda området.

Det är länsstyrelsen som fattar beslut om en arkeologisk utredning ska utföras.

Geoteknik

Marken inom området utgörs av berg i dagen eller nära markytan enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskarta.

Om detaljplanen startas behövs en bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll enligt stadsbyggnadsförvaltningens kravspecifikation. Bland annat ska bedömning av risk för blocknedfall inom och i anslutning till planområdet ingå.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för ett positivt planbesked.

Kommunal service

De nya bostäderna motsvarar ett behov av 10 förskoleplatser. I dag kan de befintliga förskolorna i mellanområde Östra Angered hantera det tillkommande behovet av platser.

Förslaget motsvarar ett behov av cirka 15 skolplatser utifrån stadens styrande nyckeltal för grundskola. Grundskoleförvaltningen ser inga hinder för planering av skolplatser i området, men påpekar behovet av att detaljplanen för ny skola och bostäder i Gunnilse antas. Skolan är central för att kunna säkra skolplatser i området och lämna lokaler med tidsbegränsade bygglov.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt med Gunnilse trädgårdsstad där nämnd skola ingår. Viss osäkerhet finns kring tidplan, men som det ser ut nu kommer granskning ske 2025.

Miljö- och hälsoaspekter

Området har inte god kollektivtrafik, vilket bidrar till ökat bilanvändande och ger mindre möjlighet till självständig vardag för barn och ungdomar.

Förslaget bidrar inte till ökad blandning av bostadsformer i området.

Planområdet är beläget mellan två större naturområden som är utpekade som värdefulla natur- och friluftsområden i översiktsplanen. Mellan dessa områden och inom aktuellt område sträcker sig en värdefull spridningskorridor och faunapassage i nord-sydlig riktning som är viktig att säkra. Miljöförvaltningen meddelar att området har bedömts som lämplig livsmiljö för hasselsnok. En naturvärdesinventering behöver tas fram tidigt i en kommande planprocess och ligga till grund för planeringen av området. I Artportalen påvisas fynd av flera rödlistade arter, vilket även pekar på behovet att i ett kommande planarbete ta fram fördjupade artinventeringar.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. En bullerutredning bedöms preliminärt kunna anses obehövlig med hänsyn till bullersituationen, enligt PBL 4 kap. 33 a §.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Projektet har ett samband med detaljplan för Gunnilse trädgårdsstad där en skola ingår. Om den planerade skolan inte kan genomföras, så kan det påverka lämpligheten att starta detaljplan för Björsaredshöjden.

Projektet bedöms ha en relativt låg måluppfyllelse i relation till ÖP och till kommunens budget.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Det aktuella området är obebyggt och består av natur med blandskog. Förslaget innehåller 22 friliggande småhus med garage. Området angörs från Björsaredshöjden och Berggrottevägen i öster och binder ihop dessa gator i en slinga. I dag slutar dessa tillfartsvägar i direkt anslutning till utbyggnadsområdet.

Förslaget bedöms inte vara helt i linje med översiktsplanens strategier att planera för en nära, sammanhållen och robust stad. Området ligger inte med direkt närhet till god kollektivtrafik och det har inte heller direkt närhet till service. Bedömningen är att bilanvändandet torde bli stort, men måttligt i relation till att det är småhus. Att tillskapa småhus på egen tomt i detta område är inte något som lokalt ökar blandningen och bryter boendesegregationen, men ur ett mer övergripande perspektiv är det generellt positivt med tillskott av småhus i ost/nordost. Med avseende på markanvändning strider inte förslaget direkt med översiktsplanen, och sammantaget kan förslaget bedömas vara förenligt med översiktsplanen.

I ett eventuellt planarbete bör möjligheten att åstadkomma en variation av bostadsformer i området studeras. En blandning av friliggande småhus och radhus, som tar ett mindre område i anspråk, är en lämplig utgångspunkt för att kunna hantera naturvärden på ett flexibelt sätt när de väl kartlagts.

Vägen till en hållplats är lång, en avsevärt kortare väg bedöms möjlig att ordna, den blir visserligen brant och det kan behövas trappor men för de flesta skulle det kunna bli en avsevärt mer attraktiv väg till hållplatsen än via befintliga lokalgator.

Förslaget har en relativt låg måluppfyllelse mot styrande dokument och därmed låg prioritet, huruvida ett planarbete ska starta är i huvudsak ett ställningstagande som relaterar till det.

Detaljplanarbete

Ett antal frågor behöver utredas i ett eventuellt planarbete, varav de tyngsta bedöms gälla naturvärden samt VA, dagvatten och skyfall. Det finns en stor risk att naturvärden påverkar hur eller om området är lämpligt att ianspråka för bebyggelse, men det bedöms troligt att anpassningar och åtgärder kan göras så att en byggnation kan prövas lämplig. En annan potentiell, men mindre trolig, knäckfråga är tillfartsvägarnas lämplighet för tillkommande bebyggelse.

En annan fråga som kan påverka projektets lämplighet är möjligheten att tillgodose det ökade behovet av kommunal service. Om planerad skola inom detaljplan för Gunnilse trädgårdsstad inte kan genomföras, så kan det påverka lämpligheten att starta detaljplan för Björsaredshöjden.

Planeringsunderlag

Sökanden har begärt att få veta vilka planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid en kommande planläggning. Med planeringsunderlag avses här faktabetonat material såsom utredningar, inventeringar eller beskrivningar av befintliga förhållanden. Vem som har gjort utredningen ska framgå i handlingen (företagsnamn och organisationsnummer). Utredningar som utgör underlag för detaljplan ska kunna publiceras på kommunens

webbplats. Det innebär att de färdiga handlingarna måste klara gällande lagkrav på tillgänglighet till digital offentlig service, samt att användandet av personuppgifter i handlingarna ska minimeras.

Om sökanden tar fram planeringsunderlag innan planläggning påbörjas så bör underlagen inte innehålla bedömningar om planförslagets utformning eller lämplighet. Utredningar där olika perspektiv behöver beaktas och många intressenters behov och önskemål värderas och tillvaratas ska genomföras av stadsbyggnadsnämnden.

För att utredningar ska kunna användas som underlag behöver de vara gjorda av sakkunnig med rätt kompetens. Namn på utredare ska meddelas till stadsbyggnadsnämnden vid behov. Stadsbyggnadsnämnden avgör vilka utredningar som kan användas i planarbetet. Det finns alltså ingen garanti att framtagna utredningar enligt nedan accepteras.

Planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid en eventuell planläggning:

- *Naturvärdesinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. (obs ej inventeringar enligt miljöbalken, t.ex. vid tillståndsprövning). I utredningen behöver troligen fördjupade artinventeringar ingå för till exempel häckfågel, fladdermus och hasselsnok.*
- *Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna. En bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll enligt SBF:s kravspecifikation. Bland annat ska bedömning av risk för blocknedfall inom och i anslutning till planområdet ingå.*
- *Utredning av kvaliteten på tillfartsvägarna, bland annat avseende höjdsättning och framkomlighet för räddningstjänst och sopbil etc.*
- *Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering. I enlighet med Göteborgs stads anvisningar och riktlinjer för mobilitet och parkering.*
- *Arkeologisk utredning (om länsstyrelsen beslutar om det).*
- *Dialog med Björsareds Samfällighetsförening gällande utökning av gemensamhetsanläggning för tillkommande gator och ev övrig tillkommande allmän plats.*

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i en eventuell planprocess, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- *Dagvatten- och skyfallsutredning*
- *Utredning gällande behovet av utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät samt kapacitet i befintligt ledningsnät, inklusive ställningstagande till om planområdet ska ingå i verksamhetsområdet för allmänna VA-tjänster.*
- *Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys*
- *Samlingskarta ledningar*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

Medgivande att begära yttrande från Länsstyrelsen

Sökanden vill ha möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen, innan planarbetet påbörjas, angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen. Förvaltningen bedömer att länsstyrelsens yttrande inte kan antas främja en eventuellt planläggning, eftersom de frågor i samband med kommunens planläggning som länsstyrelsen särskilt ska bevaka, i detta ärende inte bedöms särskilt oklara eller svåra. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja sökanden medgivande att begära yttrande från länsstyrelsen.

Kontakt/samråd med länsstyrelsen om fornlämningar, kan hanteras oberoende av detta.

Inkomna yttranden

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten.

Ärendet har även sänts till förskoleförvaltningen, Göteborg Energi AB, grundskoleförvaltningen, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och socialförvaltningen för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Förskoleförvaltningen

Förskoleförvaltningen ombeds särskilt bedöma om plats för ett ökat behov enligt föreslagen utbyggnad finns i befintliga förskolor.

De nya bostäderna beräknas generera platser som motsvarar tio stycken förskoleplatser. I dag kan de befintliga förskolorna i mellanområde Östra Angered hantera det tillkommande behovet av platser.

Förskoleförvaltningen ser inga hinder för en utveckling av området enligt ansökan.

Förskoleförvaltningen ser som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla - Att skapa en trygg och säker väg för barn och vårdnadshavare att ta sig från bostadsområdet till förskolorna i närområdet.

Grundskoleförvaltningen

Förslaget avser 22 småhus, vilket motsvarar ett behov av cirka 15 skolplatser utifrån stadens styrande nyckeltal för grundskola.

Grundskoleförvaltningen ser inga hinder för planering av skolplatser i området. Planeringen utgår från skolenhetsutredningens principer som grundskolenämndens beslutade om vilket innebär att vi arbetar för en F-6 och 7-9 struktur samt skolenheter med cirka 500-1000 elever.

Björdsaredsskolan F-3 uppfyller inte skolenhetsutredningens principer och det är därför inte säkert att den kommer att finnas kvar på sikt. Planeringsarbetet utgår dock från att fortsättningsvis kunna säkra skolplatserna för skolområdet som helhet vilket inkluderar Bergum och Gunnilse.

För att säkerställa skolplatser i permanent kapacitet och lämna moduler pågår förstudier för ny skola i Gunnilse (pågående detaljplan) och en utökning av Gunnilseskolan.

Grundskoleförvaltningen vill lyfta upp behovet av att detaljplanen för ny skola och bostäder i Gunnilse antas. Detaljplanen har pågått i över tio år. Skolan är central för att kunna säkra skolplatser i området och lämna tillfälliga bygglov.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har granskat rubricerad ansökan om planbesked. För att försörja den tänkta bebyggelsen behöver bolaget bygga ut ett lågspänningsnät i de nya gatorna samt i befintliga vägar fram till befintlig nätstation öster om området.

Bolaget har inte att erinra mot sökt planbesked men önskar delta i fortsatt planarbete.

Göteborg Energi GothNet AB.

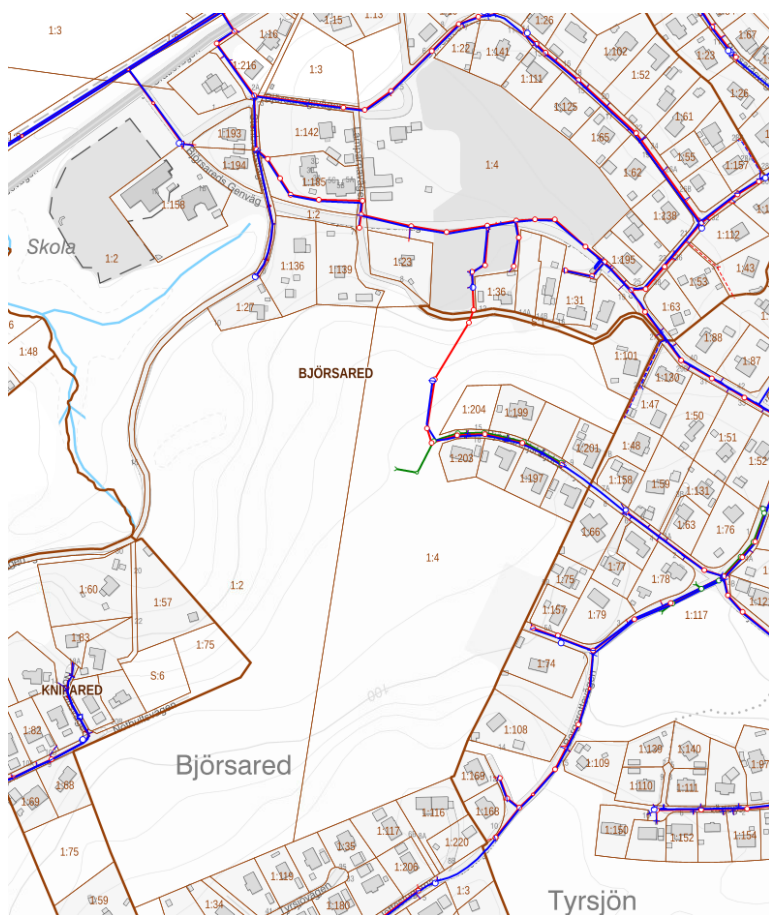
Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande frågor behöver hanteras inom ett framtida planarbete:

- Hur området påverkas av dagvatten och skyfall behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Behovet av utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät samt kapacitet i befintligt ledningsnät behöver utredas.
- Det behöver klargöras om planområdet ska ingå i verksamhetsområdet för allmänna VA-tjänster.

VA-ledningar



Figur 1, befintligt VA-ledningsnät vid planområdet

Kommunala ledningar för dricks- och spillvatten finns utbyggda intill det föreslagna planområdet. Utbyggnad av nya ledningar behövs inom planområdet i kvartersgatan. Kapaciteten i spillvattenledningsnätet bedöms över lag vara god omkring området. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Delar av dricksvattenledningsnätet består dessutom av ledningar i relativt små dimensioner. I ett kommande planarbete behöver det

utredas om befintlig kapacitet är tillräcklig eller om några åtgärder krävs på befintligt ledningsnät för att möjliggöra att ytterligare 22 småhus ansluts.

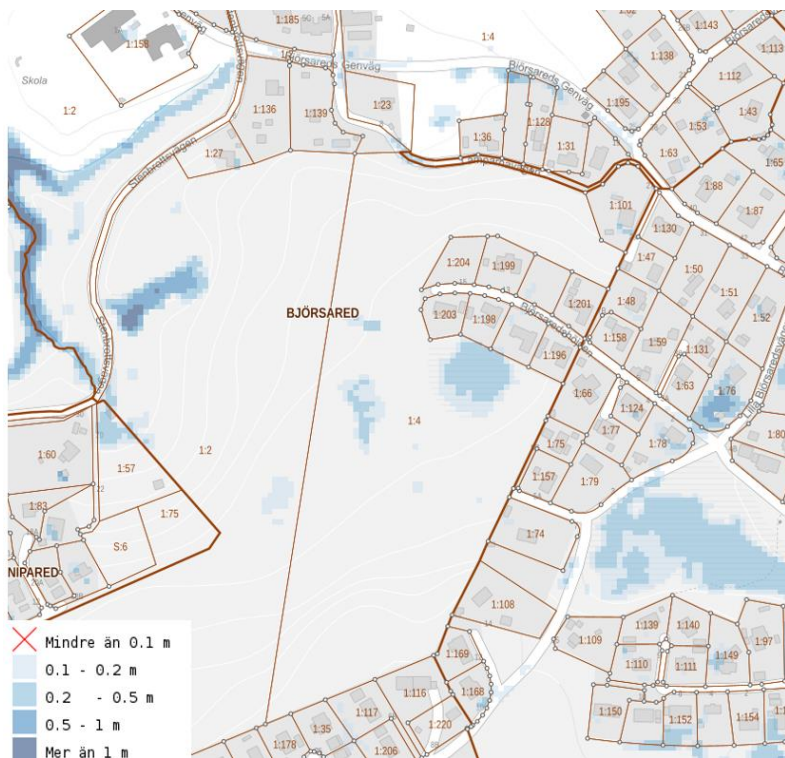
Det föreslagna planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster. Det innebär att kommunen inte kan garantera att området kommer anslutas till allmänt VA-ledningsnät. Kringliggande fastigheter ligger dock inom verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Det bedöms därför vara rimligt att ta in det föreslagna planområdet i verksamhetsområdet för dessa två ändamål. Frågan behöver dock tittas vidare på i planarbetet. Beslut om vilka fastigheter som ska ingå i Kretslopp och vattens verksamhetsområde tas av Kommunfullmäktige.

Planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren behöver därför omhänderta dagvattnet inom fastigheten.

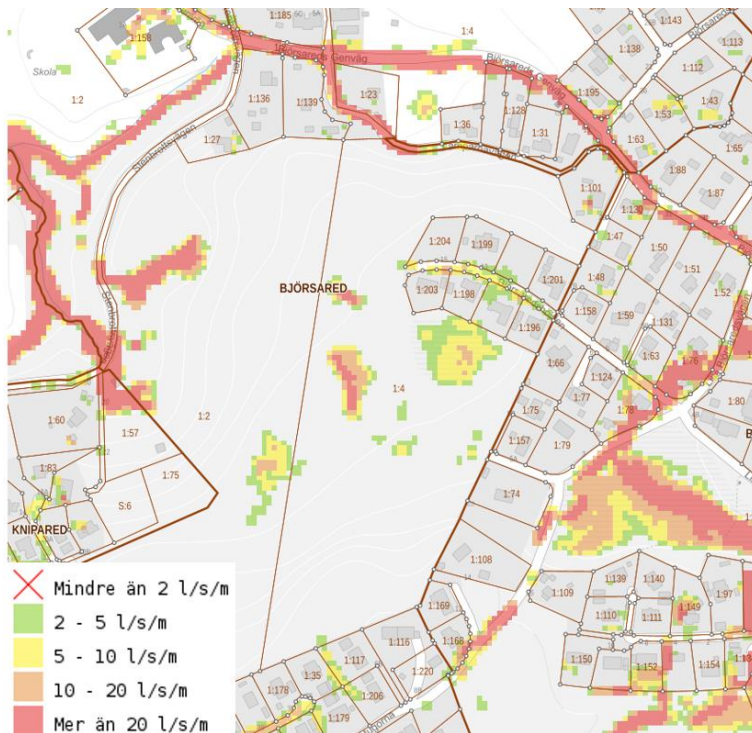
Skyfall

Vid händelse av ett klimatanpassat 100-årsregn påverkas planområdet av stående vatten i viss utsträckning (figur 2). Vattnet blir i första hand stående i en lågpunkt i nordöstra delen av området. Den föreslagna bebyggelsen har planerats med lågpunkten i åtanke vilket bedöms vara lämpligt. Området påverkas även av ytvattenflöden vid ett skyfall (figur 3). Bebyggelsen är dock inte särskilt tät och det bedöms finnas förutsättningar att åstadkomma en robust skyfallshantering inom planområdet.

Hur planområdet påverkas av skyfall behöver studeras närmare under planarbetet i en dagvatten- och skyfallsutredning.



Figur 2, stående vatten vid planområdet i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn



Figur 3, ytvattenflöden vid planområdet i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn

Dagvatten

Dagvatten från området avrinner till Lärjeån som klassas som en mycket känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Villaområden ses som en mindre belastad yta och därför behövs enklare rening enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten.

Ytor inom planområdet kommer behöva avsättas för dagvattenhantering i form av fördröjning och rening. Då den föreslagna exploateringen görs på vad som idag är naturmark är en generell rekommendation att avsätta minst 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Förutsättningarna kring dagvatten och skyfall och hur frågorna ska hanteras behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning under planarbetets gång.

Ekonomisk bedömning

Förutsatt att området inkluderas i verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster får Kretslopp och vatten kostnader för VA-utbyggnad av det allmänna ledningsnätet. Fastighetsägaren får kostnader i form av anläggningsavgifter enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Avfall

Planbeskedsansökan har inte granskats ur ett avfallsperspektiv. Avfallsfrågan kommer att granskas i samband med startmötet om positivt planbesked ges. Vid eventuella frågor gällande avfall innan dess kan kontakt tas med avfallshandläggaren för det här yttrandet.

Kulturförvaltningen

Kulturmiljö

Fornlämningsmiljön kring Björsared är relativt okänd då exploateringstrycket i området varit förhållandevis lågt varpå inga större arkeologiska undersökningar har utförts.

Förvaltningens yttrande

Mot bakgrund av den okända fornlämningsbilden och att det aktuella området är beläget i oexploaterad skogsmark anser kulturförvaltningen att en arkeologisk utredning är nödvändig innan planerad exploatering påbörjas. En arkeologisk utredning har i syfte att identifiera nya, idag okända, fornlämningar inom det berörda området.

Det är länsstyrelsen som fattar beslut om en arkeologisk utredning ska utföras.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser att följande kan utgöra hinder mot fortsatt planarbete

Naturmiljö

Föreslagen plats för bostäder enligt planansökan är enbart på naturmiljö.

Kunskapen om naturvärden på platsen begränsad enligt de underlag som miljöförvaltningen har tillgång till över området.

Förslagets utveckling överensstämmer inte översiktsplanens rekommendationer för övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Miljöförvaltningen bedömer att förslaget inte handlar om kompletterande enstaka bebyggelse samt att kollektivtrafik finns på drygt en kilometers gångavstånd från närmsta tillkommande bebyggelse i förslaget.

Enligt underlag för ekologisk landskapsanalys¹ för hasselsnok är det värde 4 för området (värderingen är gjord i skala 0 till 5, där 0 är olämplig livsmiljö och 5 är lämplig livsmiljö).



Om beslut om vidare prövning av platsen genom med positivt planbesked, behövs en naturvärdesinventering tidigt i processen för att kartlägga vilka värden som riskerar skadas vid eventuell exploatering.

Miljö- och klimatprogrammet

Om planarbete påbörjas ska en beskrivning kring hur en exploatering på platsen bidrar eller motverkar till att uppnå stadens miljö- och klimatmål och åtgärder för att minska förslaget miljöpåverkan genomföras.

Socialförvaltningen Nordost

I området finns Björsaredsskolan för åk F-3. I Olofstorp finns Bergumsskolan för åk F-9, samt förskola och äldreboende. Kollektivtrafik med buss finns utmed väg 190. Fågelvägen är det drygt 600 meter till hållplats Knipared respektive hållplats Björsared.

Utbyggnad med bostadshus i området strider inte mot gällande översiktsplan, men för bebyggelseområden i ytterstaden rekommenderas att förnyelse genom om- och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service.

Utifrån ett socialt perspektiv ser socialförvaltningen Nordost inte några större hinder för att komplettera med cirka 22 tomter enligt ansökan.

- Förvaltningen noterar att området inte har god närhet till kollektivtrafik, vilket bidrar till ökat bilanvändande och ger mindre möjlighet till självständig vardag för barn och ungdomar.
- Förslaget bidrar inte till ökad blandning av bostadsformer i området.

Socialförvaltningen Nordost anser att planansökan bör beaktas i förhållande till hur kommunens planer ser ut för Björsared 1:2, och vilken tidsplanering som gäller vid eventuellt planerad utbyggnad i hela området.

Tillgång och tillgänglighet till förskolor och skolor behöver utredas.

Socialförvaltningens bedömning är att planen ska behandlas utifrån social komplexitetsnivå 2.