



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Skogsrydsgatan
(Älvsborg 655:206 m.fl.) inom stadsdelen Älvsborg**

2023-11-23

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Bedömning.....	10
Översiktlig planering.....	10
Stadsmiljö och naturmiljö.....	10
Teknisk försörjning och mark.....	12
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	12
Slutsats.....	12
Sammanfattning och slutsats	12
Inkomna yttranden.....	13
Exploateringsförvaltningen	13
Socialförvaltningen Sydväst	14
Kretslopp och Vatten	14

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00845

Handläggare SBF: Emily Eidevåg

Stadsområde: Sydväst

Fastighet: Älvsborg 655:206, 655:203 samt Älvsborg 855:786

Sökande: Bonava.

Medgivande finns från exploateringsförvaltningen för den del som är stadens mark.

Området ligger i området Älvsborg, vid Skogsrydsgatan. Ca 7 kilometer i västlig riktning från Göteborgs centrum. Marken är idag obebyggd och används som grönområde.

På de högre kullarna i området önskar man placera tre grupper av radhus med utsikt över hamninloppet, totalt 14 bostäder som har en BOA på 150 kvm (2,5 plans) samt fristående byggnad med carports till alla lägenheter. Totalt ca 2500 kvm BTA. Man önskar också pröva om man kan dra tillfartsväg över kommunens fastighet samt pröva ytterligare radhus på kommunens fastighet.

BONAVA (Blå färg)

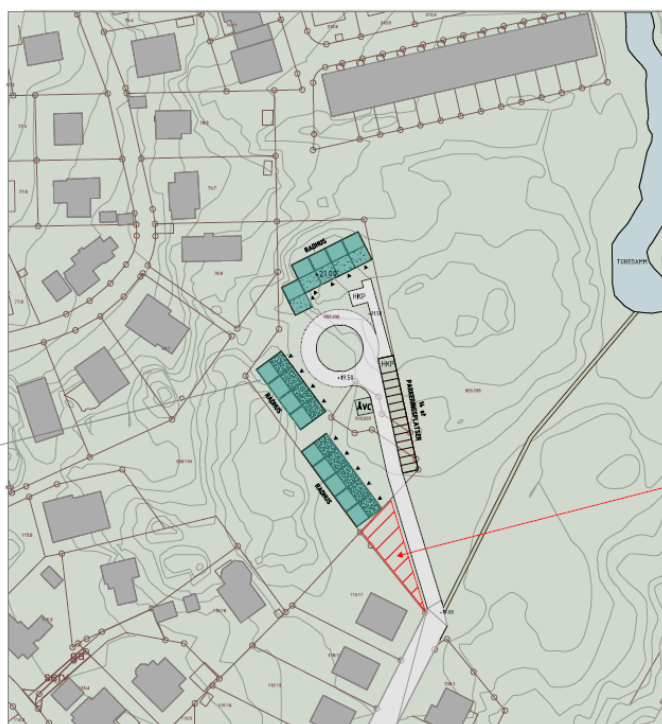
På de högre kullarna i området placeras tre grupper av radhus med utsikt över hamninloppet.

Totalt 14 bostäder i radhus, som har en BOA fördelad på 2,5 plan om 150kvm. Radhusen har takterrass på plan 3.

Nedanför radhusen är en parkering i form av carports placerad med totalt 14 p-platser.

Dessa carports är tänkta med sedumtak. Återvinningshus placeras mitt emot carporten. Handikapplatser är placerade i närheten av radhusens entréer.

Räddningstjänstens brandbilar kan ta sig in i området och svänga runt i rondellen centralt i området.

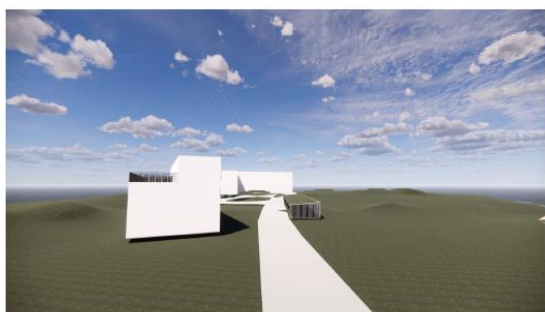


Önskemål om att pröva även denna del av kommunens fastighet för bostäder, för att få en sammanhållen bebyggelse med det befintliga i sydväst.

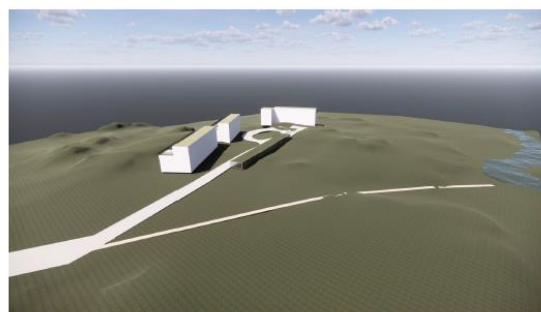
ÄLVSBERG 655-206

WAHLSTRÖM & STEIJNER
ARKITEKTER AB

ÖVERSIKT SKALA A1 1:500
2023-03-02



GATVY "SKOGSRYDSGATAN"



ÖVERSIKTSVY SYDÖST



GATVY VÄNDPLATS



ÖVERSIKTSVY SYDVÄST

ÄLVSBORG 655-206

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige maj år 2022, anger inriktningsområde mellanstaden och markanvändning blandad stadsbebyggelse i markanvändningskartan.

Blandad stadsbebyggelse

Övriga mellanstaden

Rekommendation

Övriga mellanstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

Beskrivning

Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

Gränserna i lagret bör tolkas med en ett spann på ungefär 20 meter. Hänsyn bör tas till platsspecifika förutsättningar.

Geografiska inriktningar – Mellanstaden - Sydvästra mellanstaden

De kustnära lägena har inslag av havsanknutna verksamheter men har också höga rekreativa kvaliteter för både boende och besökare.

Av rekommendationerna för området framgår bland annat

- Utveckla övriga delar av sydvästra mellanstaden med bostäder med höga boendekvaliteter och inslag av lokal service.
- Stärk och synliggör det kustnära läget genom att värna rekreationsvärden och kustens speciella bergslandskap.
- Ny bebyggelse och nya strukturer ska i möjligaste mån öka orienterbarheten och tillgängligheten till havet

Andelen småhus i sydvästra mellanstaden är högre än Göteborg i stort. Tynnered har goda möjligheter att kompletteras med fler småhus. Ett exempel är att kompletterande bebyggelse längs Grevegårdsvägen, till exempel med småhus, skulle kunna länka samman områdena på ömse sidor om vägen.

Vid förtätning behöver hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Vistelsekvaliteter som sollägen och mikroklimat i det offentliga rummet ska beaktas. Kvaliteter som bidrar till en ökad orienterbarhet ska värnas. Tillägg i otillgängliga slänter och övrig naturmark kan tillkomma, om boendekvaliteter kan uppnås och om kompensationsytor i planare delar av området omvandlas till tillgängliga offentliga parkytor. Idag saknas intima rum och offentliga platser inom delar av området, vilket behöver säkerställas.

Det finns idag brist på bostadsnära parker och naturområden i delar av Älvsborg, såsom Hagen och Långedrag. Söderut är det lokal brist i Önnered. Kunskap om behovet behöver vara utgångspunkt och fördjupas i fortsatt planering.

Området ger ett grönt intryck, men en stor del av grönskan består av kvartersmark (villaträdgårdar) och natur, medan anordnad parkmark saknas. Med fler invånare i samband med planerad omvandling av Högsbo industriområde, finns behov av en större parkanläggning motsvarande en stadspark. Välens naturreservat tillsammans med omkringliggande ytor är väl lämpat för denna funktion och kan erbjuda olika användarkvaliteter.

Riksintresse - Högexploaterad kust

Föreslaget planområde ligger inom ett område som är riksintresse – högexploaterad kust

Gällande detaljplan

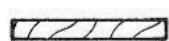
Gällande detaljplan akt II-3307 anger allmän plats: park, plantering, lekplats, dylikt

Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet är planlagt som allmän plats: park, plantering, lekplats, dylikt i gällande stadsplan från år 1972. Den allmänna platsen på Älvsborg 655:206 ägs inte och förvaltas inte av staden utan är privatägd. Varför den allmänna platsen på Älvsborg 655:206 inte har lösts in av Göteborg stad är oklart. Delarna av Älvsborg 655:203 samt Älvsborg 855:786 som ingår i ansökan ägs av Göteborg stad. Även de är allmän plats park i gällande detaljplan.



Figur 1. Utsnitt av stadsplan II-3307 där Älvsborg 655:206 är markerad med röd linje.

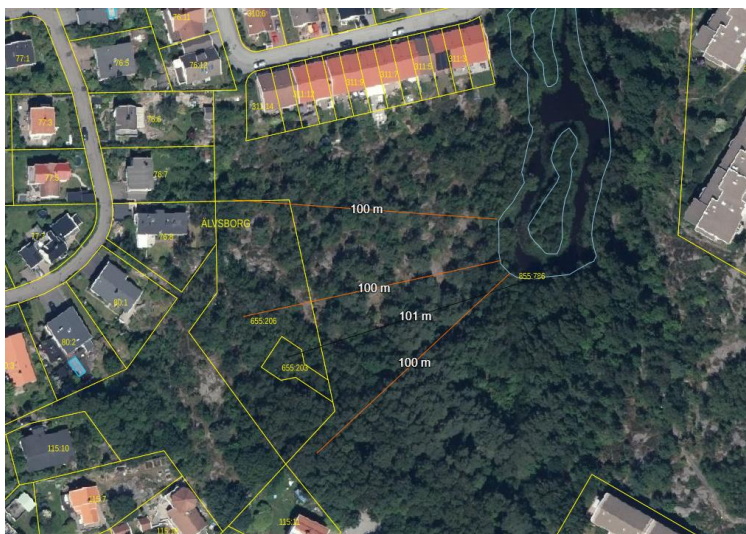


Allmän plats: park, plantering, lekplats o.dyl.

Från planbeskrivningen till detaljplan II-3307:

Lekpark inrymmande bollplaner och bygglekplats m.m. föreslås i området kring Torebäckens, som avses utnyttjad som plaskdamms respektive skridskobana. Inom kvartersmark föreslås erforderliga lekplatser, sandlekplatser och motionsplatser, dessutom utsiktsplats med utsikt över hamninloppet. Stora Billingen

Strandskydd



Figur 2. Flygfoto med markeringar som visar ungefärlig utbredning av strandskyddet vid inträdande.

Gällande detaljplan är från år 1972. Idag finns inget strandskydd för dammen som ligger ca 100 meter från föreslaget planområde. Om gällande detaljplan upphävs och en ny detaljplan tas fram innebär detta att strandskyddet inträder inom 100 meter.

Strandskyddet ska då provas mot det regelverk som gäller nu. För att strandskyddet ska kunna upphävas i en ny detaljplan måste två förutsättningar vara uppfyllda: det ska finnas särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

I detta skede är det inte prövat om det finns särskilda skäl för upphävande, men då området inte är ianspråktaget finns det troligtvis inga särskilda skäl för upphävande.

Bostadsnära parker

I översiktsplanen är endast stadsparker och stadsdelsparker redovisade i lagret *Parker, natur och rekreatiomsområden* (undantaget Fördjupad del för centrala Göteborg och Fördjupad del Frölunda-Högsbo, där även bostadsnära parker är redovisade). De bostadsnära parkerna och naturområden ingår istället i "blandad stadsbebyggelse". Området som ansökan avser är inom blandad stadsbebyggelse.

Under tematiska inriktningar i översiktsplanen tema *Parker, natur och vatten* står följande om bostadsnära parker.

"Den bostadsnära parken används främst av boende och verksamma i omgivande kvarter. För att rymma tillräckliga kvaliteter såsom vila, mötesplats, grön oas och varierat växt- och djurliv behöver bostadsnära parker och naturområden vara minst 0,2 hektar stora, minst 45 meter breda och sammanhängande."

"Bostadsnära mindre naturområden är viktiga då de är lätta att nå i vardagen. I takt med att staden utvecklas och förtätas blir behovet av att använda dem allt viktigare för fler och de behöver utvecklas för att möjliggöra detta."

Toredamm är utpekad som bostadsnära park/natur i *Fördjupad grönplan västra Göteborg*, 2022-12-19 framtagen av tidigare park- och naturförvaltningen.

Exploateringsförvaltningen har kartmaterial som redovisar vart det finns bostadsnäraparker och hur tillgången till parkerna ser ut. Kartmaterialet visar bostadsnära parker på mark som ägs av Göteborgs stad. Då det inte finns någon tydlig fysisk eller rumslig avgränsningen för vad som uppfattas som park / naturområde mellan den mark som ägs av staden och den mark som är privatägd är det av intresse att studera hur tillgången till området påverkas vid exploatering oavsett om marken ägs av staden eller är privatägd.



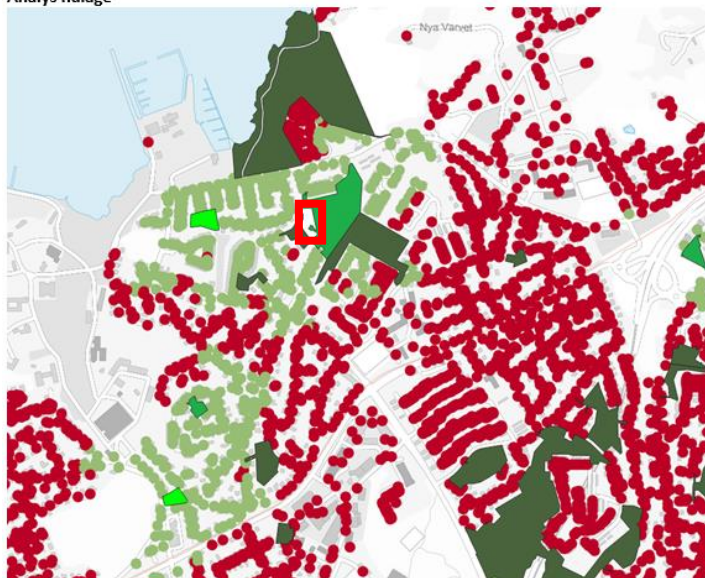
Figur 3. Flygfoto över området Toredammen. Röd markering - Fastigheten Älvsborg 655:206 ligger i den västra delen av park / naturområdet. Fastigheten är privatägd. Grön markering – Älvsborg 655:104, 655:203 och 855:786 ägs av Göteborg stad. All mark inom både röd och grön markering är planlagd som allmän plats park i gällande detaljplan.

Idag är det drygt 400 lägenheter/hus som når Toredammen inom 300 meters gångavstånd. Om antagen *Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen* genomförs så tillkommer ca 210 nya bostäder som även de kommer att nå Toredammen inom 300 meter.

Om positivt planbesked medges innebär det att delar av parken / naturområdet byggs bort och att befintliga parkkvaliteter försvinner. Detta kommer att påverka en stor andel boende i befintliga och kommande bostäder. Den yta som i praktiken fungerar som bostadsnära park skulle minska för dessa bostäder och trycket på kvarvarande park / naturområde skulle öka. Det innebär även att slitaget på området kan öka.

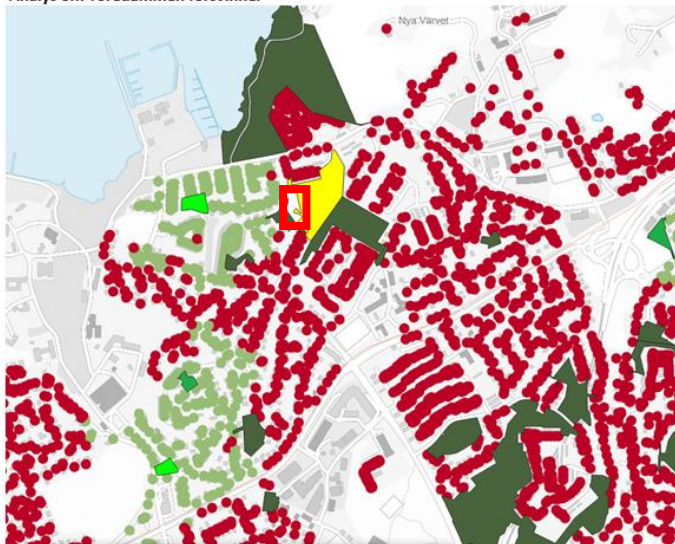
Nedan finns en analys som visar tillgången till bostadsnära park och hur den påverkas om Toredammen (markerat i gult nedan) skulle försvinna i sin helhet. Detta innebär att flera adresspunkter norr, nordöst och söder som parken förlorar tillgång till bostadsnära park inom 300 meter. På dessa adresser finns det också flera flerfamiljshus. Analysen visar på vikten av att bibehålla bostadsnära park i detta område.

Analys nuläge



Figur 3. Utsnitt från kartmaterial gällande bostadsnära parker från exploateringsförvaltningen. Röd markering visar föreslaget planområde.

Analys om Toredammen försvinner



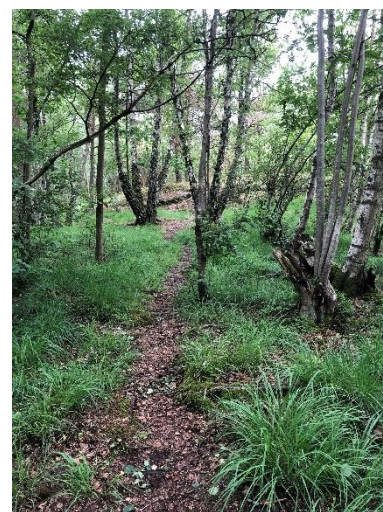
Figur 4. Analys om hela Toredammen försvinner. Röd markering visar föreslaget planområde.

Bedömning

Översiktlig planering

Ansökan bedöms inte vara förenlig med översiktsplanen då den föreslår bebyggelse på mark som inte är ianspråktagen. Området som ansökan avser är obebyggt. Marken är i huvudsak privatägt, men används och upplevs idag som en del av park / naturområdet Toredammen. Av översiktsplanen framgår det att det idag är brist på bostadsnära parker och naturområden i delar av Älvsborg. Vidare anger riktlinjer i översiktsplanen för sydvästra Göteborg att det kustnära läget bör stärkas och synliggöras genom att värna rekreativsvärden.

Stadsmiljö och naturmiljö



Figur 5. Bilder från som ansökan om planbesked avser. Idag är området obebyggt och används som park / naturområde.

Området som planbeskedet avser är obebyggt och består av naturmark med träd, buskar, bergshällar, stigar etc. Området gränsar till ett villaområde. Busshållplats finns vid Fågelvägen ca 10 minuters promenad från området. Spårvagnshållplatsen Hagen kan nås med en promenad på ca 10 minuter.

Hela området som ansökan avser och grannfastigheterna upplevs idag som ett sammanhängande park / naturområde. Området benämns som Toredammen. Utanför det föreslagna planområdet löper en gångväg över fastigheten Älvsborg 855:786 som ägs och förvaltas av Göteborg stads. Gångvägen leder till en är en mindre damm där fåglar vistas och det finns bänkar vid dammen. Utöver den anlagda gångvägen finns det flertalet upptrampade stigar inom och utanför det föreslagna planområdet.

Idag finns det en upptrampad stig som leder upp till en berghäll vart ifrån det går att beskåda utsikt över hamninloppet.

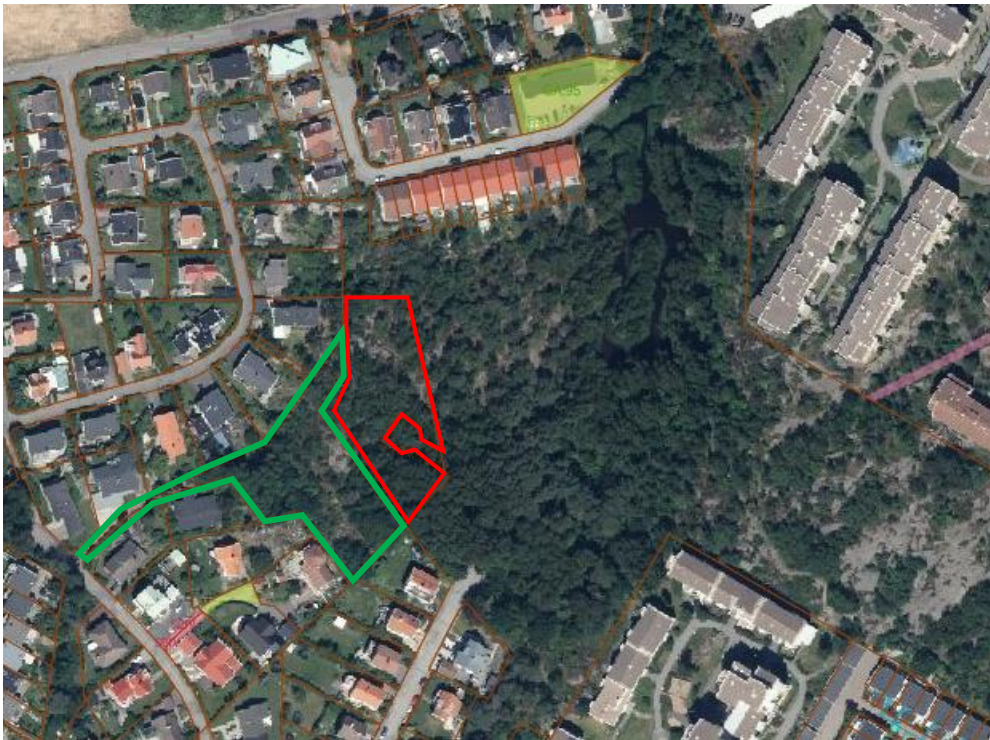


Figur 6. Till vänster: Vy över hamninloppet från en av platserna där ny bebyggelse föreslås. I mitten: Bild från dammen och det park / naturområde som upplevs som en helhet tillsammans med det område som ansökan om planbesked avser. Till höger bild på den gångväg som löper utanför föreslaget planområde.

Området består primärt av lövskog (Björk, Ek) som har höga värden utifrån både ett ekologiskt och socialt perspektiv.

Förslaget innebär att en ny bebyggelsestruktur skapas på obebyggd mark. Detta innebär att en ny tillfartsväg tillskapas på obebyggd mark som fungerar som park / naturområde. Etablering av nya bostäder på platsen skulle även innebära att sprängningsarbeten krävs samt att det sker en minskning av befintlig park/naturmark.

Föreslagen etablering av bostadshus innebär att delar av staden mark skärs av från Toredammen som sammanhängande park / naturområdet. Om Älvsborg 655:206 skulle bebyggas innebär det att en del av området enbart kan nås via villa- och radhusfastigheter. Se bild nedan.



Figur 7. Grön markering visar mark som ägs av Göteborg stad som bara skulle gå att nå via villa- och radhusfastigheter om Älvsborg 655:206 bebyggdes.

Teknisk försörjning och mark

Utbyggnad av det allmänna VA-ledningsnätet är nödvändig för att förslaget ska kunna genomföras. Omkring 100 m ledningar för dricks-, spill- och dagvatten bedöms behövas byggas ut. Utbyggnaden bekostas av Kretslopp och vatten och uppskattas till 3–5 miljoner kr.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen inom stadsdelen Älvsborg har nyligen vunnit laga kraft. Planen syftar till att förtäta det befintliga flerbostadshusområdet lokaliserat sydost om Toredammen. Förtätningen ska ske i form av påbyggnad i två våningar på tre befintliga trevåningshus samt komplettering med fler bostadshus i tre till fem våningar. Planen innehåller även en etablering av en förskola i två våningar som ska innehålla sex avdelningar i den södra delen av planområdet. Sammanlagt planeras för cirka 210 nya lägenheter.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget bedöms inte vara förenligt med gällande översiktsplan då mark som är obebyggd skulle tas i anspråk för ny bebyggelse. Området består primärt av lövskog (Björk, Ek) som har höga värden utifrån både ett ekologiskt och socialt perspektiv. Dessa skulle påverkas negativt om ansökan om planbesked genomförs.

Då området som ansökan avser är planlagt som allmän plats park i gällande detaljplan och i praktiken fungerar som park / naturområde samt är en bostadsnära park

(Toredammen) med en räckvidd till ca 300 boende i Älvsborg i nuläget och runt 500 boende i framtiden bedöms det inte lämpligt att medge någon annan användning än park / naturområde på det område som ansökan avser. Gällande detaljplan är väl avvägd och bör fortsatt gälla.

Då gällande detaljplan är från år 1972 så inträder strandskyddet för dammen som finns i park /naturområdet vid ett eventuellt framtagande av ny detaljplan. För att det ska vara möjligt att fram en ny detaljplan krävs att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Då marken inte är ianspråktagen idag finns det troligtvis inga särskilda skäl som kan tillämpas.

Tidigare framtagen detaljplan för nya bostäder och förskola vid Toredammen i innebär att behovet av bostadsnära park och grönområden kommer att öka. Då översiktsplanen beskriver att det är brist på bostadsnära parker i Älvsborg bedöms det inte lämpligt att ta mark i anspråk som är planlagd som allmän plats park och som har ekologiska värden. Även om ansökan inte avser exploatering av hela Toredammen så innebär förslaget att den faktiska ytan och tillgången till området minskar.

Förslaget innebär även negativa konsekvenser för stadens mark då delarna sydväst om föreslaget planområde enbart skulle bli tillgängliga via privata radhus- och villafastigheter. Mark som i framtiden skulle kunna utvecklas som park med fler kvalitéer och bättre tillgänglighet blir därmed avskuren från resterande park / grönområde.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Kretslopp och vatten, Socialförvaltningen Sydväst och Exploateringsförvaltningen. Följande yttranden har inkommit:

Exploateringsförvaltningen

Ansökan om planbesked föreslår utbyggnad av tre grupper av radhus med utsikt över hamninloppet, totalt 14 bostäder som har en BOA på 150 kmv (2,5 plans) samt fristående byggnad med carports till alla lägenheter.

Planområdet ligger inom område för Blandad stadsbebyggelse – Övriga mellanstaden i Göteborgs stads översiktsplan. Det innebär att det finns potential för förtätning, men nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Området är idag planlagt som allmän plats park enligt äldre stadsplan och fungerar i praktiken som bostadsnära park/natur. Området består primärt av lövskog (Björk, Ek) som har höga värden utifrån både ett ekologiskt och socialt perspektiv.

Nåbarheten till bostadsnära park är i dagsläget god eftersom naturområdet Toredammen som planansökan avser fungerar just som bostadsnära park. Föreslagen exploatering riskerar dock att skada både ekologiska och sociala kvaliteter, och dessutom uppenbarligen minska dess faktiska storlek.

Nåbarheten till stadsdelspark är i dagsläget en brist då planområdet ligger över 1000 meter från närmsta befintliga stadsdelspark. I Göteborgs stads översiktsplan är dock Stora Billingen strax norr om planområdet utpekad som ett område som ska utvecklas till

stadsdelspark. När/om detta sker anses närbarheten till stadsdelspark vara god, det vill säga inom 1000 meter från planområdet.

Bedömning av förslaget

Utifrån ett park- och grönperspektiv ser förvaltningen förslaget som inte möjligt utifrån följande synpunkter:

- Ansökan om planbesked föreslår exploatering inom område som är planlagt som allmän plats park och som i praktiken fungerar som bostadsnära park/natur. Området innehar höga värden utifrån både ett ekologiskt och socialt perspektiv, och används flitigt i rekreationssyfte av boende i området.
- Toredammens naturområde är i och med Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen som vann laga kraft 2023-04-19 redan utsatt för exploatering och föreslagen ansökan om planbesked riskerar att minska och skada naturområdet ytterligare.
- Vid en eventuell framtida detaljplan behöver en naturvärdesinventering tas fram tidigt i planprocessen för att ligga till grund för framtida arbete. Detta för att säkerställa att inga ekologiska värden försvinner eller påverkas negativt utan kompensation. Inom nämnda Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen togs en NVI fram men den omfattade inte området för själva Toredammen. I samrådsskedet framkom även uppgifter att Toredammen eventuellt kan hysa den fridlysta arten vattensalamander.

Socialförvaltningen Sydväst

Förvaltningen ser att det finns aspekter som gör det mindre lämpligt att starta en detaljplan på platsen. Dels utifrån det faktum att platsen idag används i rekreativt syfte och det finns flera gångstigar i skogsområdet. Förvaltningen ställer sig generellt även negativ till att exploatera skogs- och naturområden framför redan ianspråktagen mark, en del av det aktuella skogsområdet kommer dessutom att tas i anspråk för upplåtande av en förskola i den antagna detaljplanen för bostäder och förskola vid Toredammen.

Utifrån att området emellertid är utpekad som en del av övriga mellanstaden i översiktsplanen och ej som park- eller grönområde, samt att förslaget i ansökan innebar en relativt begränsad påverkan på sociala aspekter, ställer sig förvaltningen positiv till att ge planbesked.

Förvaltningen ser att det är viktigt att entrén in till skogsområdet, där den gångväg som går från Skogsrydsgatan in i skogsområdet börjar, utformas så att den upplevs som trygg för fotgängare. Till exempel genom att vara separerad från biltrafiken på den tillkommande gatan.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen bedömer att ärendet behöver hanteras med en social komplexitetsnivå 2.

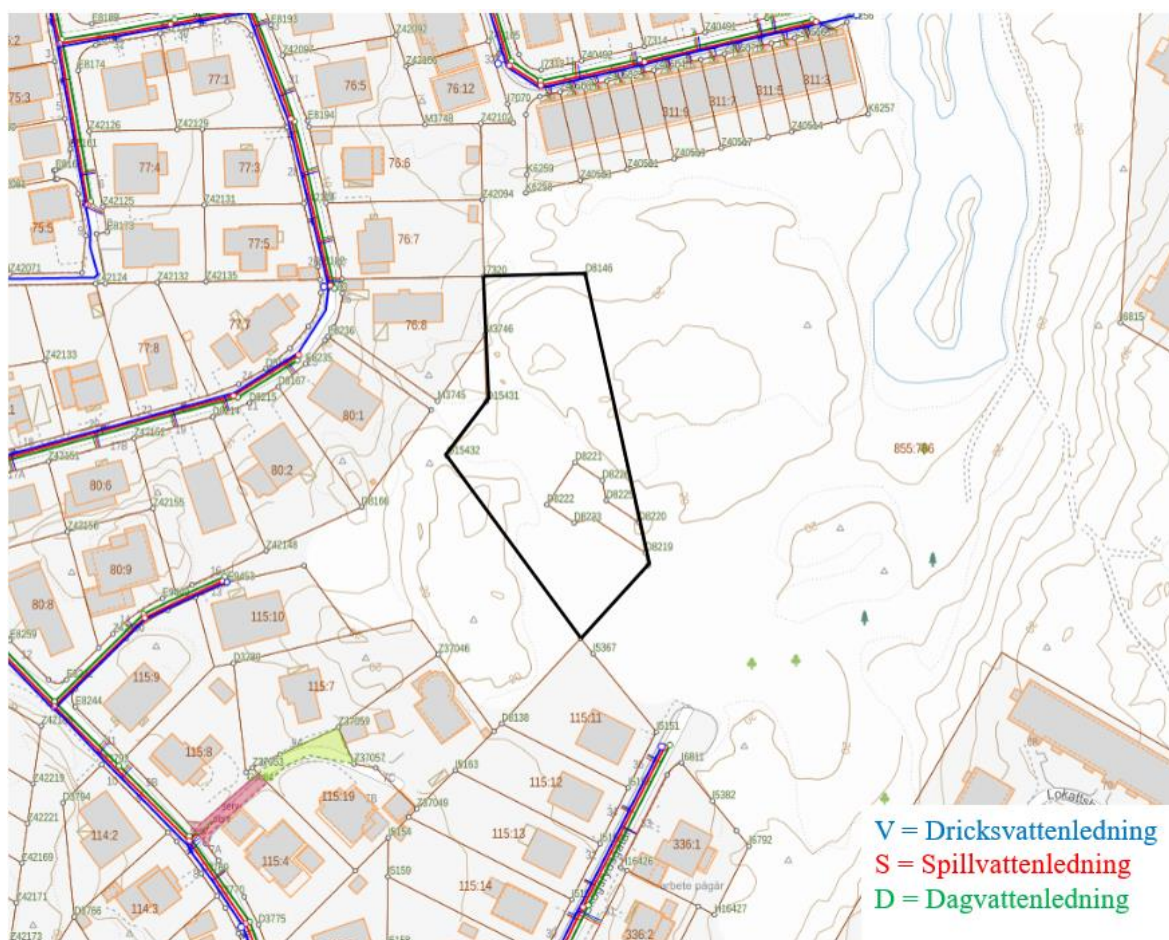
Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser inte några hinder med att starta ett planarbete varken ur ett VA-perspektiv eller ur ett avfallsperspektiv. Det är dock viktigt att ta hänsyn till följande frågor i planarbetet:

- Mängden dagvatten i området kommer att öka om planen genomförs. Åtgärder för dagvattenhantering behöver vidtas. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdet yta till åtgärder för dagvattenhantering. Det kan vara svårt att uppnå reningskraven för dagvatten inom planområdet. Frågan behöver utredas ytterligare i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Utbyggnad av VA-ledningsnätet är nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Kostnaden uppskattas till 3–5 miljoner kr.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar



Figur 1, befintligt ledningsnät, planrådets gräns markeras med svart linje

Allmänt VA-ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten finns utbyggt i de kringliggande gatorna till planområdet. Kapaciteten på dagvattenledningsnätet är delvis begränsad nedströms planområdet. Det är viktigt att tillräckligt med fördröjning ordnas inom planområdet för att inte belasta ledningsnätet mer än nödvändigt och försämr situationen. Kapaciteten på dricks- och spillvattenledningsnätet bedöms vara god men bör utredas närmare i ett senare skede av planarbetet.

För att planområdet ska kunna förses med allmänt VA krävs en utbyggnad av ledningsnätet från Skogsrydsgatan. Omfattningen av ledningsutbyggnaden påverkas av planrådets utformning och fastighetsindelning. Utbyggnaden uppskattas maximalt till

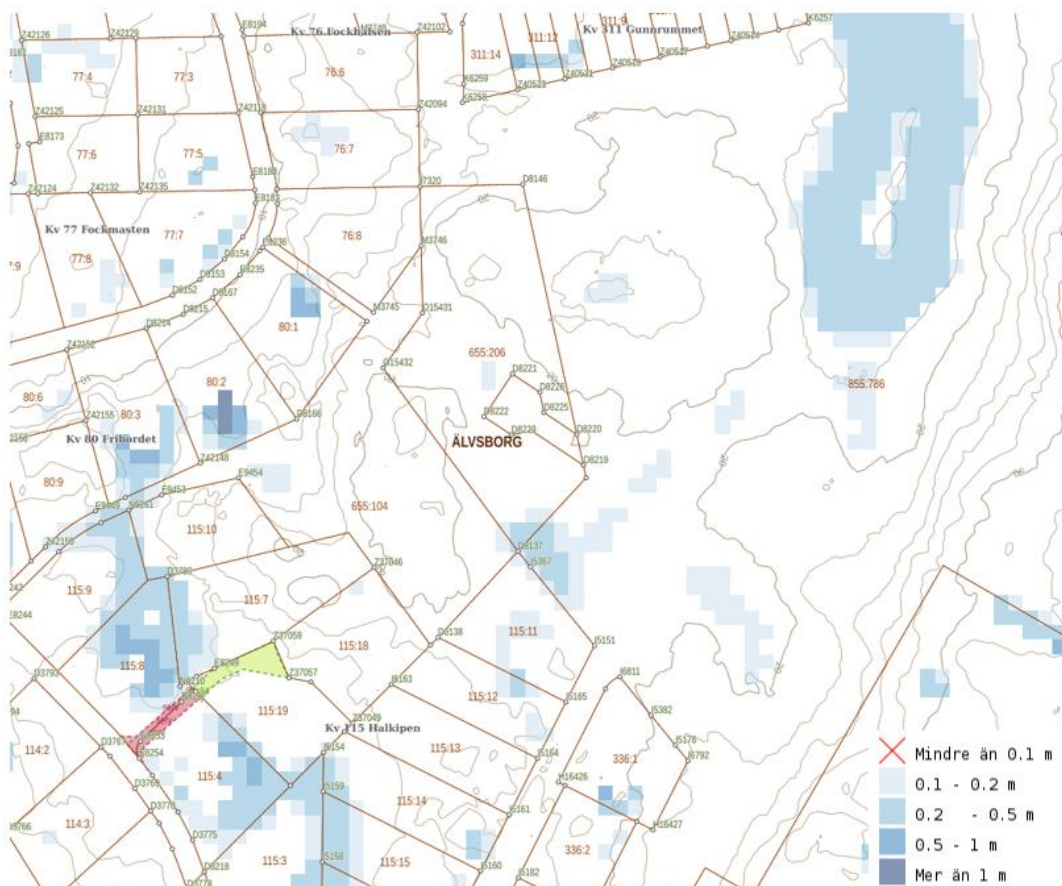
ca 100 m för att fastigheterna längst norrut i planområdet ska kunna få förbindelsepunkter i sin direkta närhet.

Skyfall

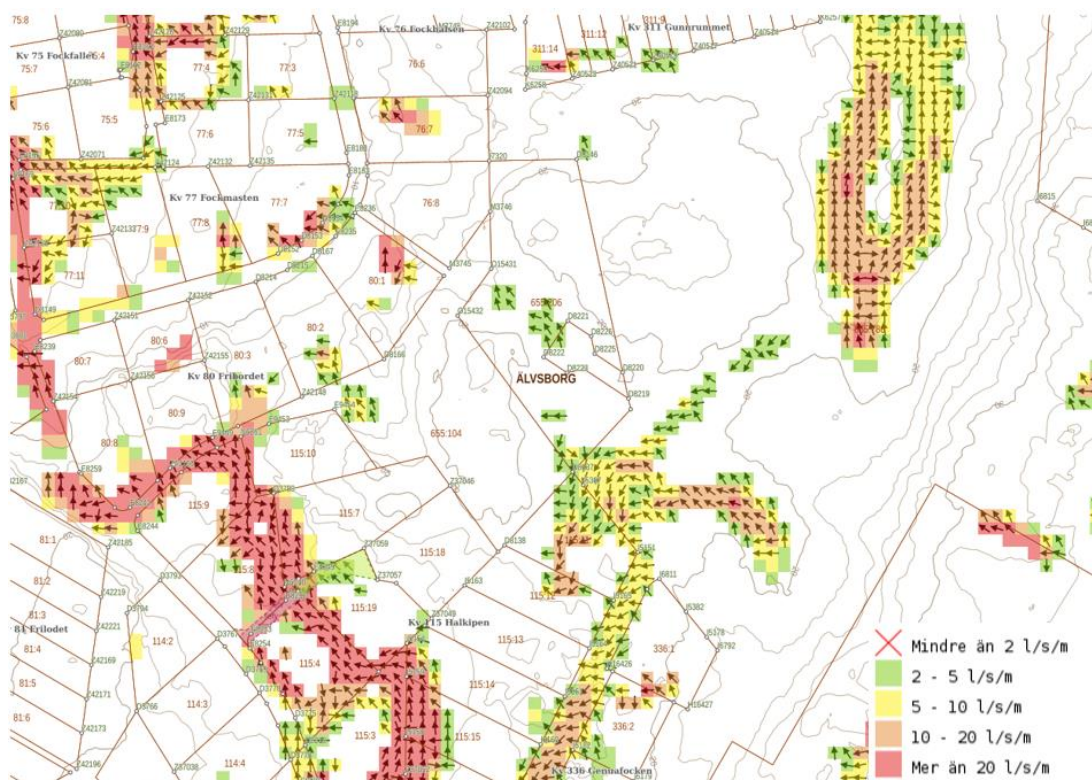
Vid ett klimatanpassat 100-årsregn blir vatten stående inom delar av planområdet. Främst i den södra delen där vattendjupet uppgår till omkring 0,3 m. Översvämningens volymen inom planområdet uppskattas till 70 m³. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn påverkas delar av planområdet av ytvattenflöden. Ytvattenflödena är som högst i planrådets södra delar. Vid planering av bebyggelsens placering inom planområdet behöver hänsyn tas till både stillastående vatten och ytvatten för att byggnader inte ska påverkas negativt av höga vattennivåer eller blockera ytvattnets flödesvägar.

Yta inom planområdet kan behöva avsättas för skyfallshantering för att skyfallssituationen inom och utanför planområdet inte ska förvärras. Detta behöver utredas vidare i ett tidigt skede.



Figur 2, vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn



Figur 3, ytvattenflöden och flödesriktningar vid ett klimatanpassat 100-årsregn

Dagvatten

Då planområdet idag består av naturmark kommer mängden hårdgjord yta att öka om planen genomförs. Åtgärder behöver vidtas inom planområdet för att ta hand om dagvattnet och säkerställa att kringliggande fastigheter inte påverkas negativt. Dagvatten kan även behöva fördröjas i allmän plats. Frågan behöver utredas vidare i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Dagvatten från planområdet avleds till Rivö fjord nord som klassas som en mycket känslig recipient. Rening krävs enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Rivö fjord nord omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.

Det kan vara svårt att uppnå reningskraven för dagvatten inom planområdet. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas för att planen ska kunna genomföras. En rekommendation är att avsätta ca 5% av planområdet till åtgärder relaterade till dagvattenhantering.

Berganläggning

Planområdet ligger i direkt anslutning till en berganläggning. För delar av området kan begränsningar i längst tillåtna nivå för bergschakt bli aktuellt. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borring och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller

i dess installationer. Detta styrs i senare skede, under både plan- och byggprocessen, via remissförförande till Gryaab. I detaljplanearbetet önskar Gryaab få remiss till info@gryaab.se, i byggprocessen sköts remisshanteringen via ledningskollen/lägesremisser, Kretslopp och vatten.

Det kan också innebära att eventuella bergvärmeanläggningar kan komma att få restriktioner i form av begränsning i djup och utbredning alternativt kan vara svåra att genomföra överhuvudtaget. Finns behov av sådan bör detta anges i så tidigt skede som möjligt så utredning kan genomföras.

Ekonomi för VA

Utbyggnad av det allmänna VA-ledningsnätet är nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Omkring 100 m ledningar för dricks-, spill- och dagvatten bedöms behövas byggas ut. Utbyggnaden bekostas av Kretslopp och vatten och uppskattas till 3–5 miljoner kr.

Avfall

Det är bra att de första skisserna visar en rund vändplats och det är positivt att sökande har tänkt på avfallsfrågan. Vi gör initialt också bedömningen att det är lämpligt med en gemensam avfallshantering, så som förslaget visar. Under ett eventuellt planarbete är det vägens och vändplatsens utformning samt att säkerställa en yta för avfallshantering som blir viktiga frågor.