

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

**BESLUT**

(Plankarta,-bestämmelser)  
 BN utställning 2007-11-27 § 508  
 BN godk./antag. 2008-04-01 § 157  
 KF antagande 2008-09-11 § 12  
 Laga kraft 2009-10-08 / KF

**PLANHANDLINGAR**

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**GRUNDKARTAN**

Kartblad: 5027 B, 5028 A  
 Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.  
 Koordinatsystem i plan och höjd: Göteborgs lokala

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningkungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad  
 Stadsbyggnadskontoret

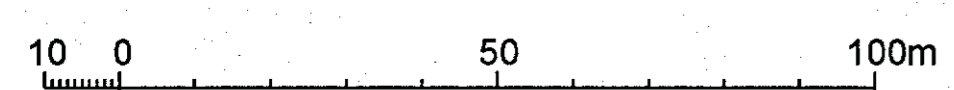
**Detaljplan för BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH SKOGSVIKSVÄGEN inom stadsdelen Björlanda i Göteborg**

Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 / KF

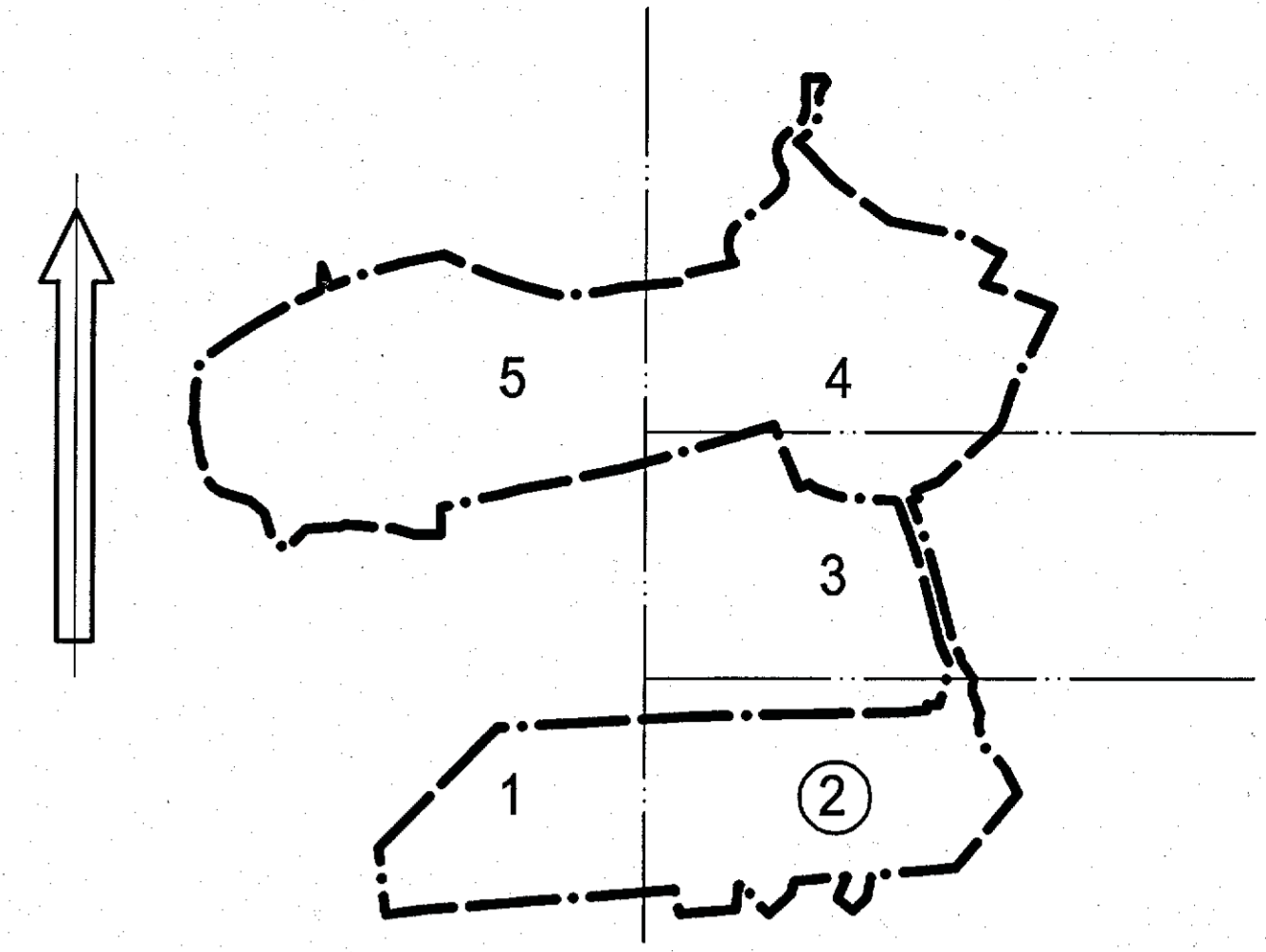
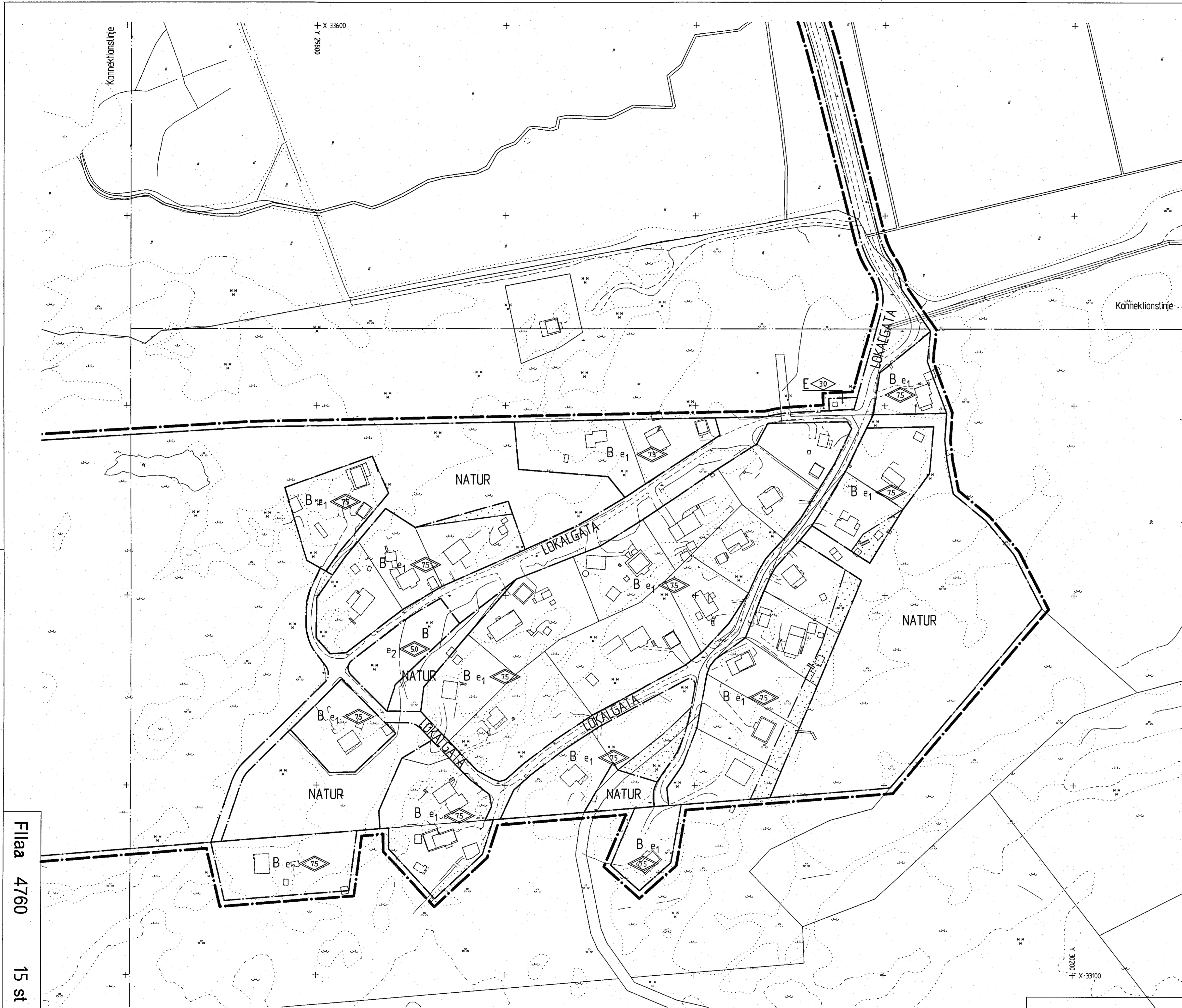
Kenneth Fondén  
 Planchef

Britt Kjellberg  
 Planingenjör

Filia 4760 15 st

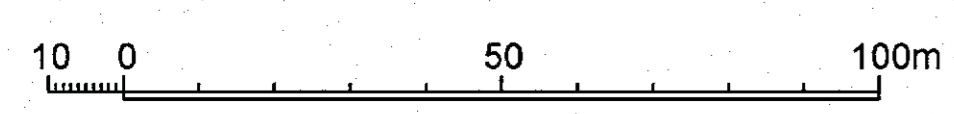






PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.	
<b>1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS</b>	Endast friliggande hus. Garage, förärd på högst 40 m <sup>2</sup> får uppföras.
<b>NATUR</b> Naturområde	<b>5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE</b>
<b>LOKALGATA</b> Lokal trafik	Marken får inte bebyggas.
<b>2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</b>	<b>6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE</b>
<b>B</b> Bostäder, bostadsanknuten verksamhet medges på bostadsfastigheten	Befintliga bebyggda fastigheter som, den dag planen vinner laga kraft, avviker från gällande bestämmelser med avseende på utbredning, ska ej betraktas som stridande mot planen.
<b>E</b> Transformatorstation	Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 m från tomtgräns.
<b>3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS</b>	Högsta byggnadshöjd i meter
<b>friluftsliv</b> Friluftsområde. Mindre anläggningar för friluftslivets behov får uppföras efter hörande av byggnadsnämnden.	Högsta nockhöjd i meter
<b>4. UTNYTTJANDEGRAD</b>	Minsta och största taklutning är 10 resp. 38 grader.
<b>e1</b> Minsta tomtstorlek 1000 m <sup>2</sup> . Största byggnadsarea vid en våning 180 m <sup>2</sup> och vid två våningar 120 m <sup>2</sup> .	Särskild vikt ska läggas vid terränganpassning.
<b>e2</b> Minsta tomtstorlek 1000 m <sup>2</sup> . Endast enplanshus. Största byggnadsarea 180 m <sup>2</sup> .	Lägsta golvnivå ska vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt, dock lägst + 12,8 m över kommunens nollplan.
<b>e3</b> Minsta tomtstorlek 800 m <sup>2</sup> . Största byggnadsarea vid en våning 180 m <sup>2</sup> och vid två våningar 110 m <sup>2</sup> .	Bostadsbyggnad på berg skall utföras med radonskyddande konstruktion.
<b>e4</b> Minsta tomtstorlek 800 m <sup>2</sup> . Endast enplanshus. Största byggnadsarea 180 m <sup>2</sup> .	<b>7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</b>
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
	Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
	Bygglov får inte medges förrän tillfartsvägen är utbyggd mellan A - A.
	Gällande områdesbestämmelser aknr 1480K-II-3854 upphävs

Filia 4760 15 st



**BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN**

	Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

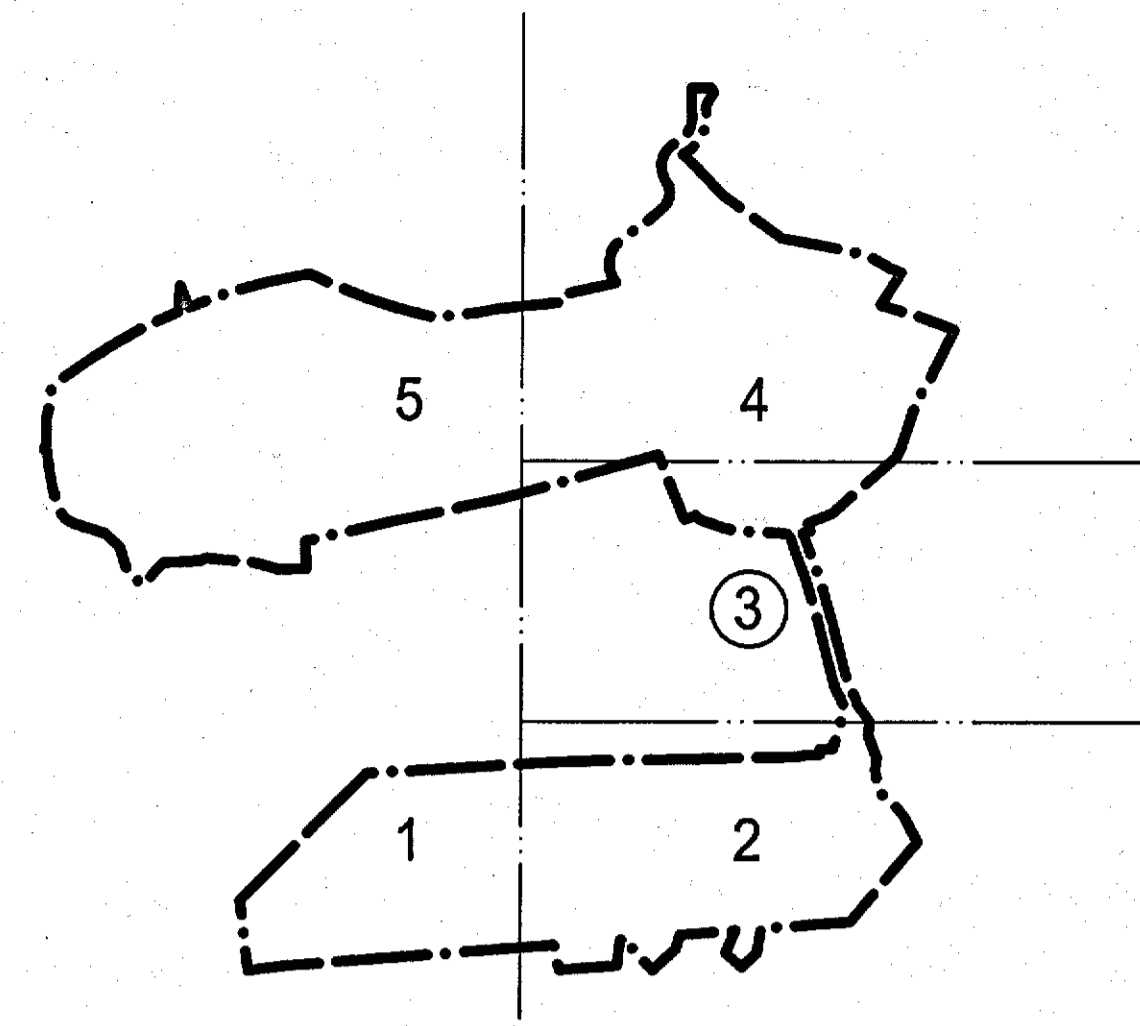
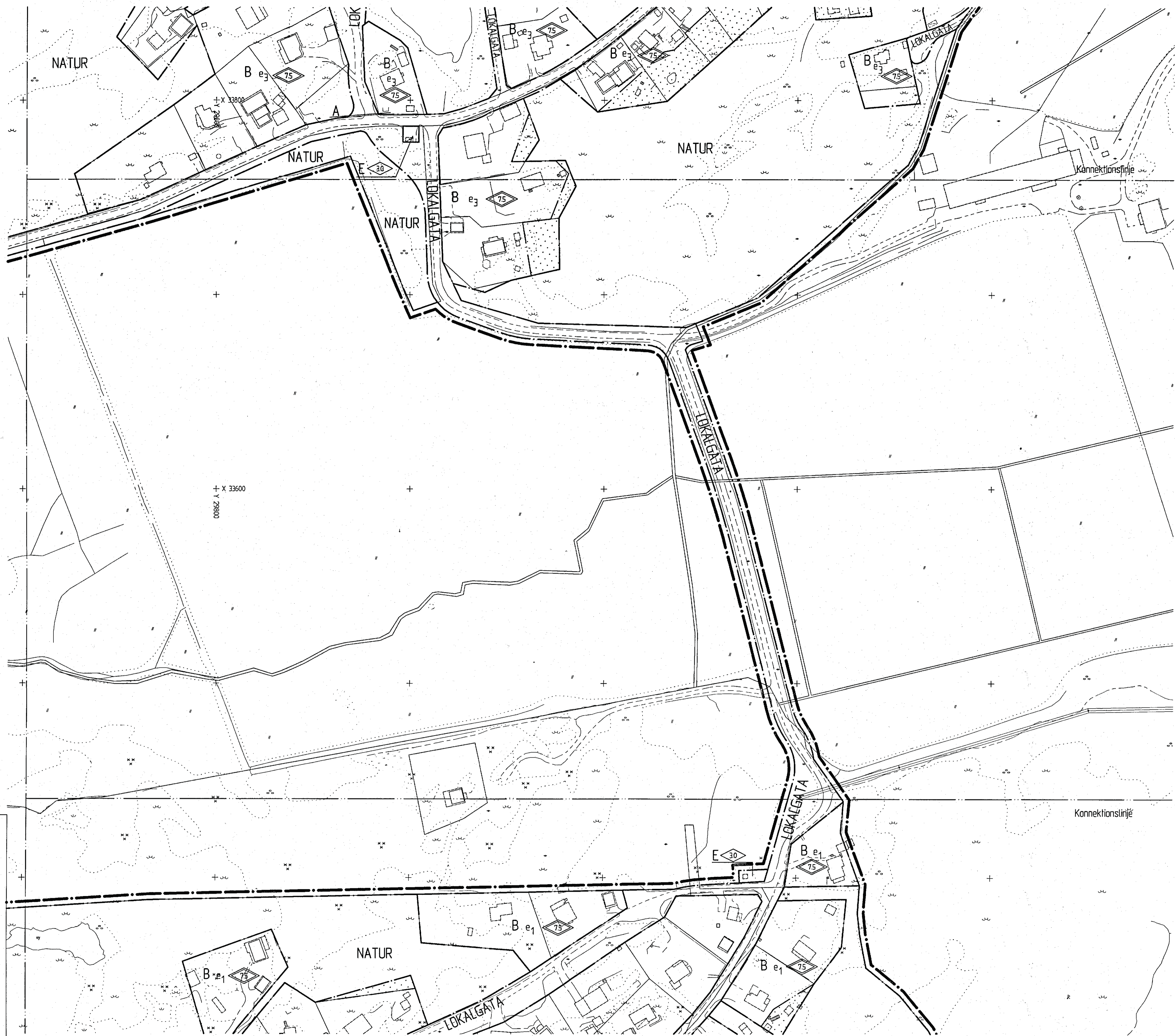
Cadritad av: Birgitta Alm

Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

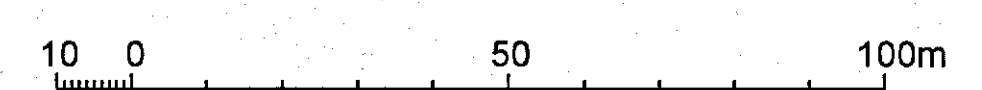
**Detaljplan för BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH SKOGSVIKSVÄGEN inom stadsdelen Björlanda i Göteborg**


Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /





Filia 4760 15 st



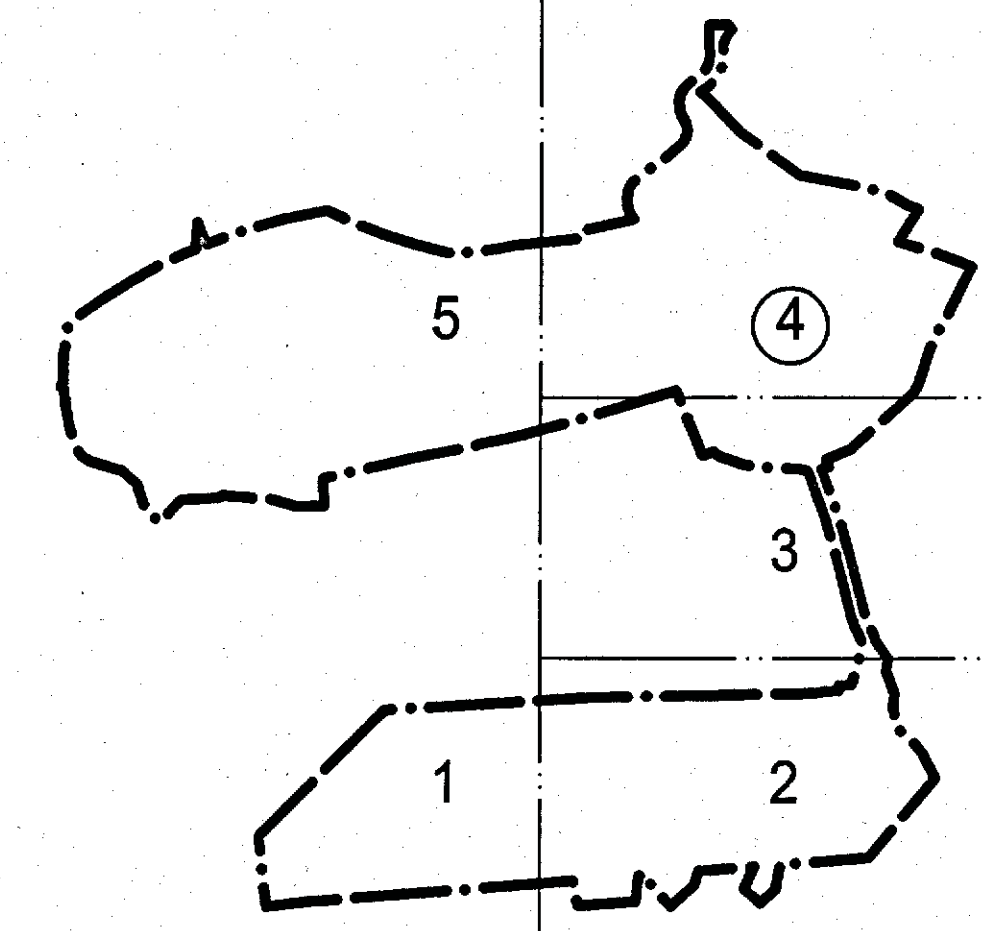
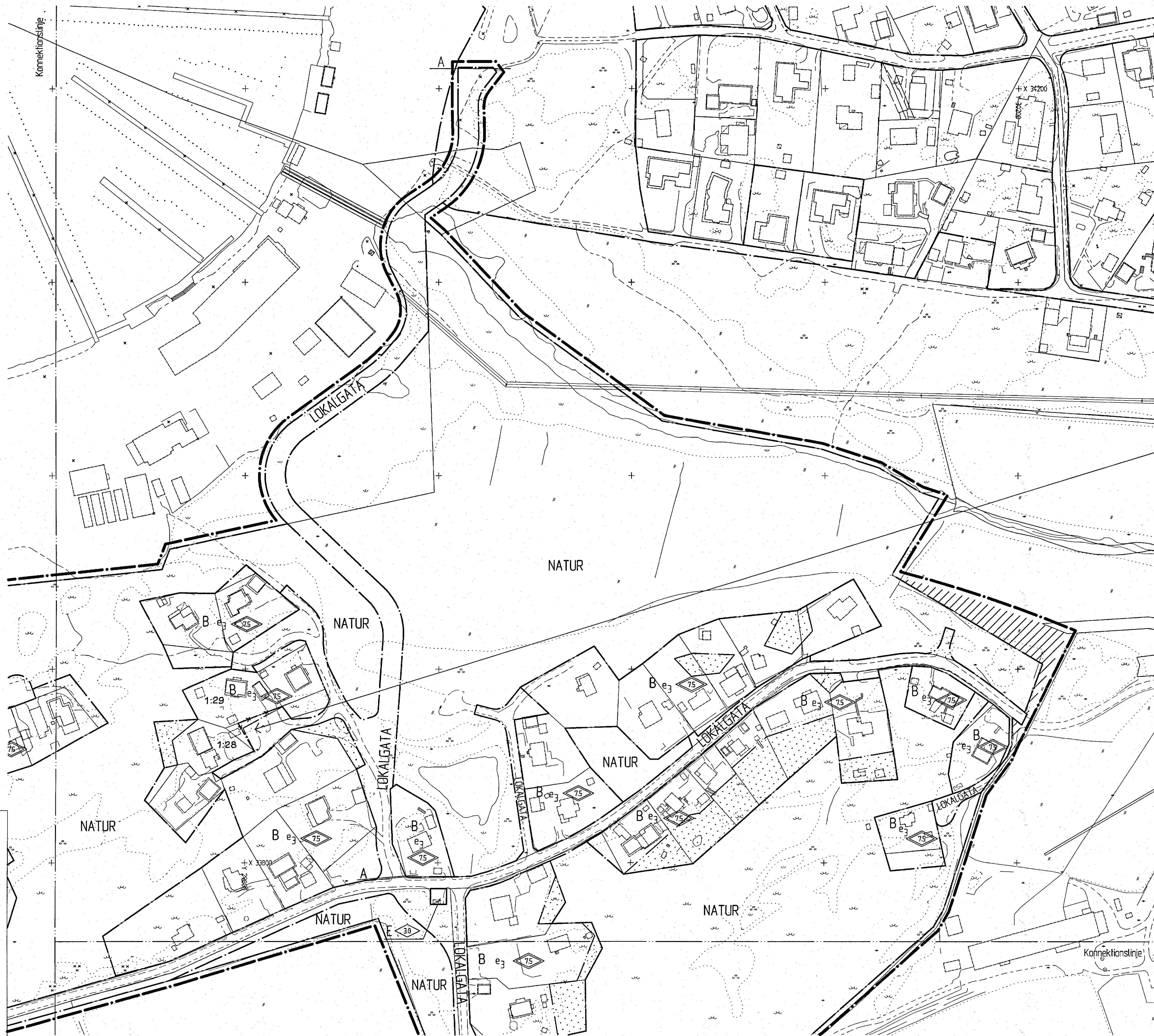

**Göteborgs Stad**  
 Stadsbyggnadskontoret  
**Detaljplan för**  
**BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH**  
**SKOGSVIKSVÄGEN**  
 inom stadsdelen Björlanda  
 i Göteborg

Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /

PLANKARTA 3 av 5      Filia 4760

Cadritad av: Birgitta Alm



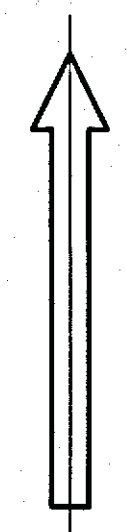


Rättelse enligt 26 § förvaltningslagen

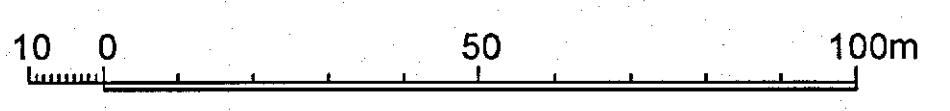
Genom att uppenbara fel i geodata som legat till grund för användningsgränsens placering har förbisetts så har användningsgräns inte placerats i fastighetsgräns. Rättelse görs därför enligt följande: Användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats flyttas till fastighetsgränsen mellan Björlanda 1:28 samt Björlanda 1:29 och angränsande LOKALGATA.

2012-11-29


*Mats Arnsmar*  
Mats Arnsmar, ordf. Byggnadsnämnden, Göteborg



Filaa 4760  
15 st



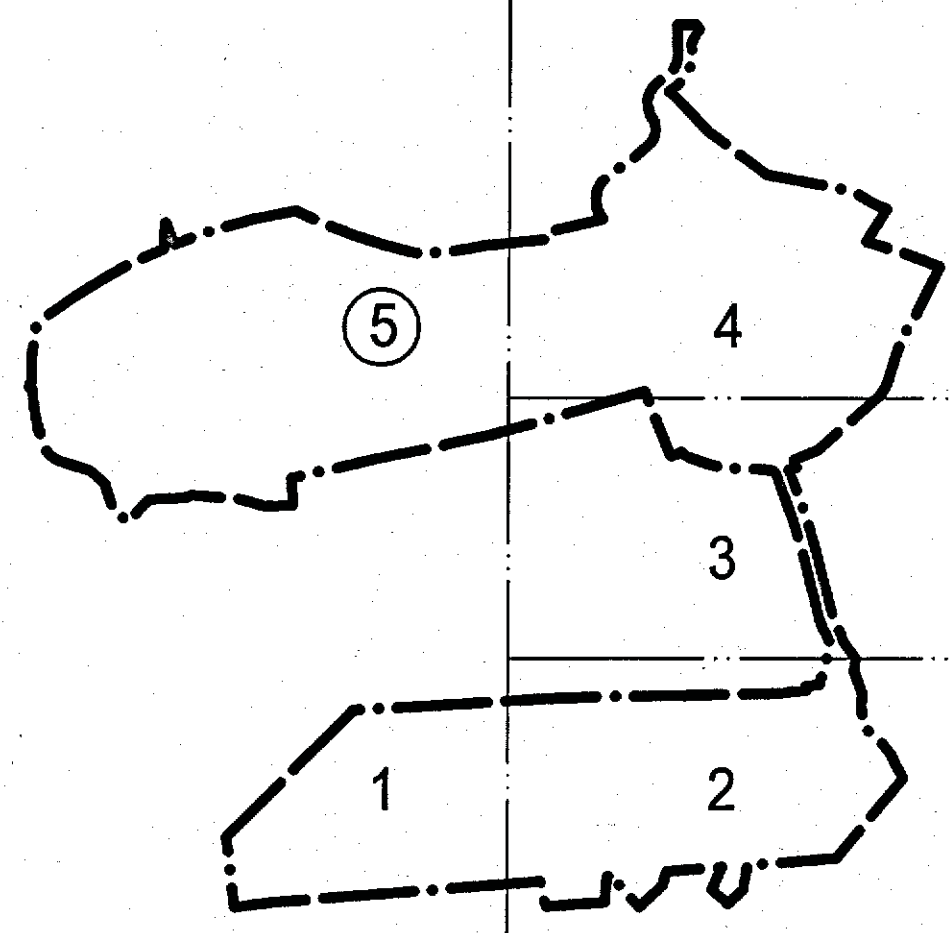
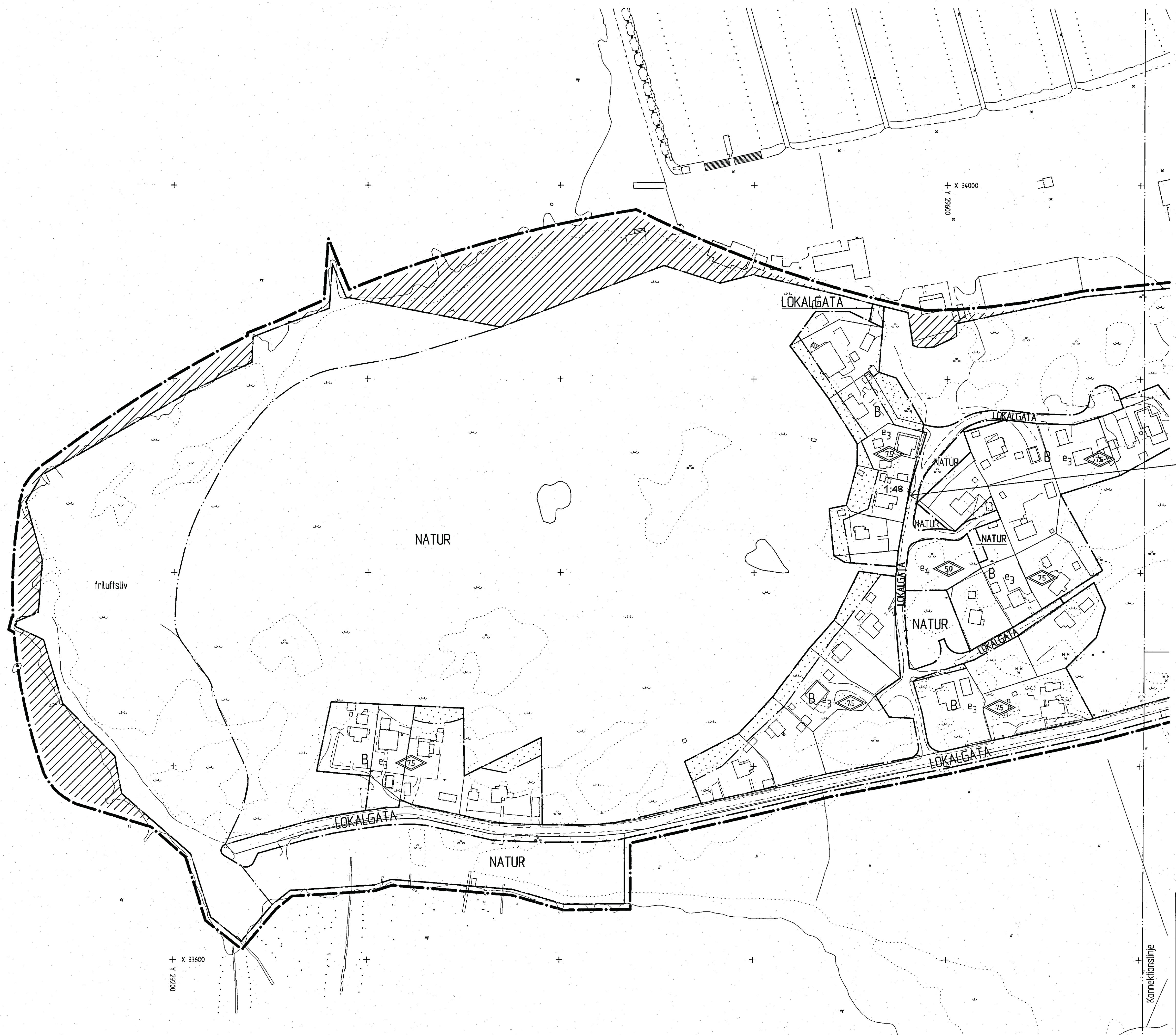
Cadritad av: Birgitta Alm

 Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för  
BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH  
SKOGSVIKSVÄGEN  
inom stadsdelen Björlanda  
i Göteborg

Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /





Rättelse enligt 26 § förvaltningslagen

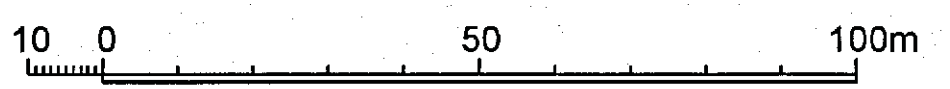
Genom att uppenbara fel i geodata som legat till grund för användningsgränsens placering har förbisetts så har användningsgräns inte placerats i fastighetsgräns. Rättelse görs därför enligt följande: Användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats flyttas till fastighetsgränsen mellan Björlanda 1:48 och angränsande LOKALGATA.

2012-11-29

*Mats Arnsmar*

Mats Arnsmar, ordf. Byggnadsnämnden, Göteborg

Filaa 4760 15 st



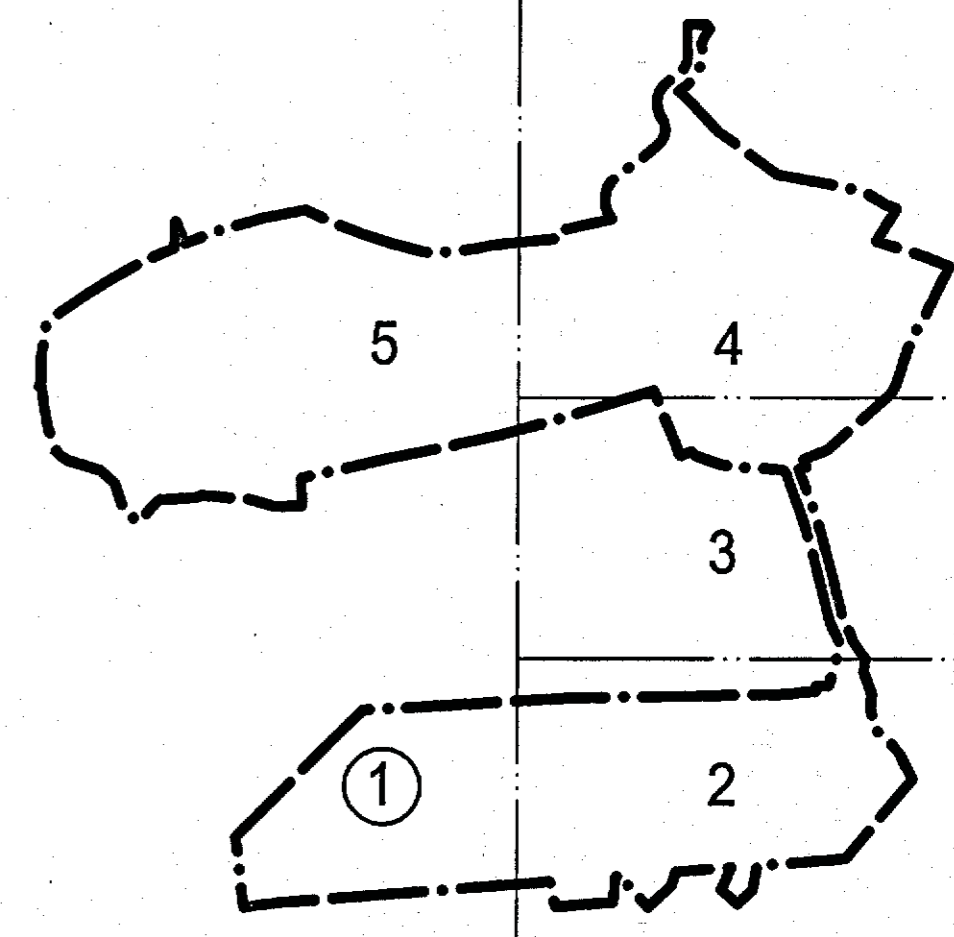
Cadritad av: Birgitta Alm

**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

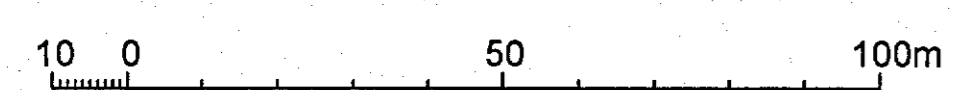
**Detaljplan för**  
**BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH**  
**SKOGSVIKSVÄGEN**  
inom stadsdelen Björlanda  
i Göteborg

Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /





Fllaa 4760 15 st



- BETECKNINGAR**
- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
  - Fastighetsgräns
  - Föreslagen fastighetsgräns
  - Befintlig byggnad, takkontur resp. fasadliv
  - Föreslagen byggnad
  - Strandskyddsgräns

Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för  
BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH  
SKOGSVIKSVÄGEN  
inom stadsdelen Björlanda  
i Göteborg**

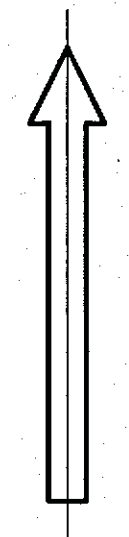
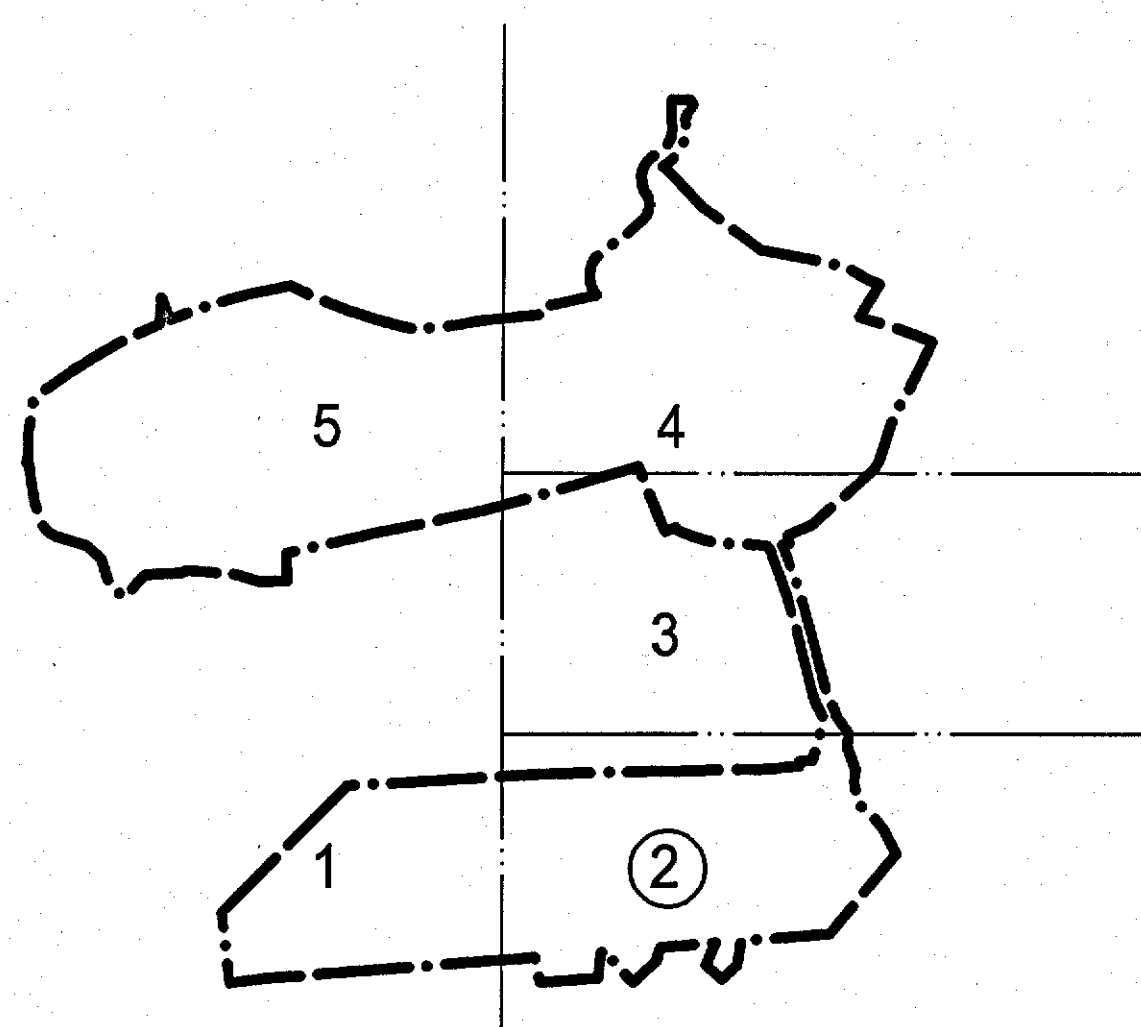
Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01/krf

*Kenneth Fondén*  
Kenneth Fondén  
Planchef

*Britt Kjellberg*  
Britt Kjellberg  
Planingenjör

Cadritad av: Birgitta Alm





Cadritad av: Birgitta Alm

**BETECKNINGAR**

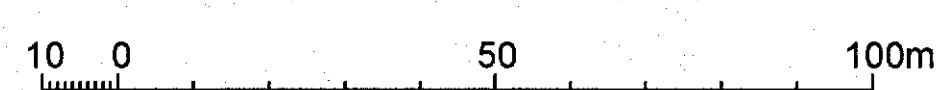
- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Fastighetsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, takkontur resp. fasadliv
- Föreslagen byggnad
- Strandskyddsgräns

Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

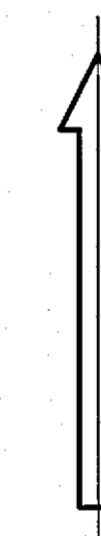
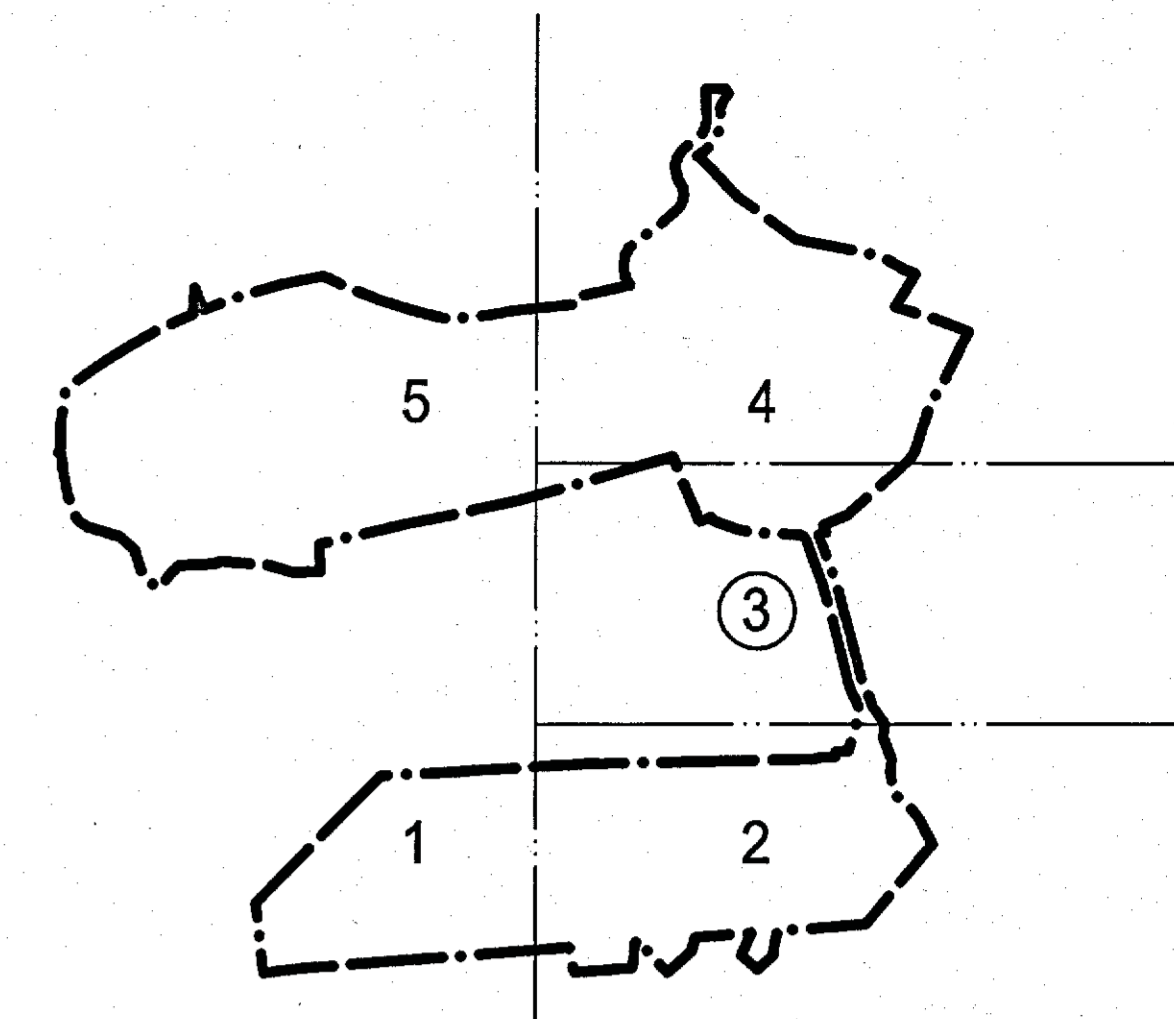
**Detaljplan för  
BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH  
SKOGSVIKSVÄGEN**  
inom stadsdelen Björlanda  
i Göteborg

Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /

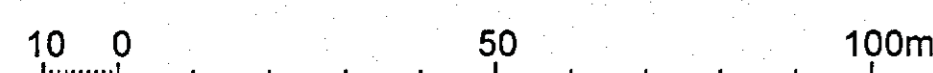
Filla 4760 15 st







Filaa 4760 15 st



Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för  
BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH  
SKOGSVIKSVÄGEN  
inom stadsdelen Björlanda  
i Göteborg

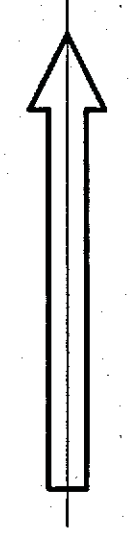
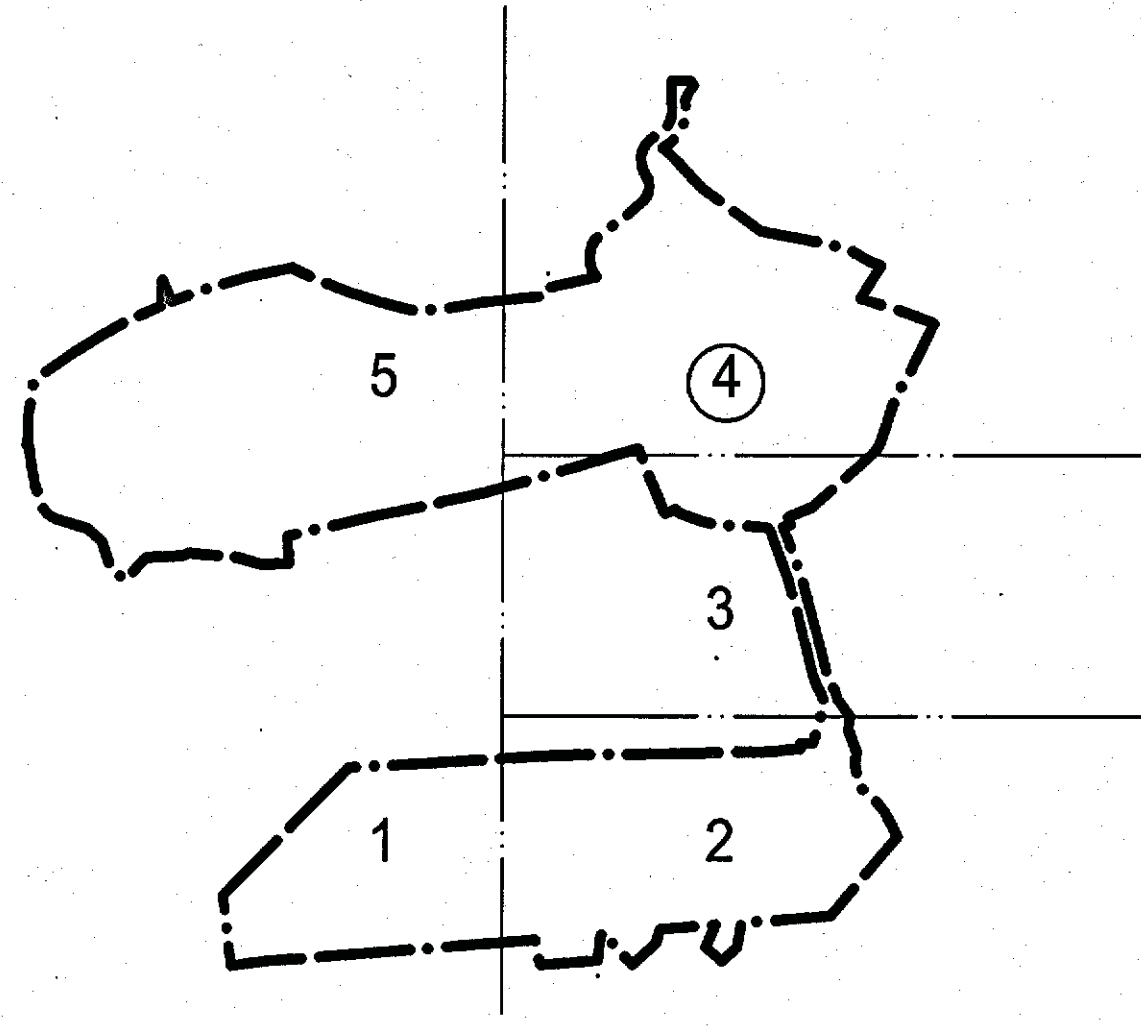
Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /

Cadritad av: Birgitta Alm

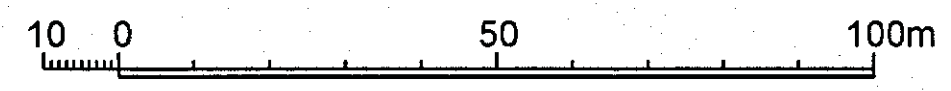
ILLUSTRATIONSRTNING 3 av 5


Filaa 4760





Flixa 4760 15 st




**Göteborgs Stad**  
 Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för**  
**BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH**  
**SKOGSVIKSVÄGEN**  
 inom stadsdelen Björlanda  
 i Göteborg

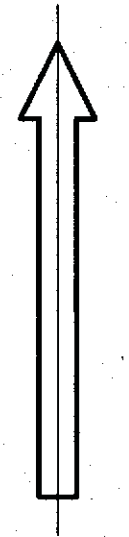
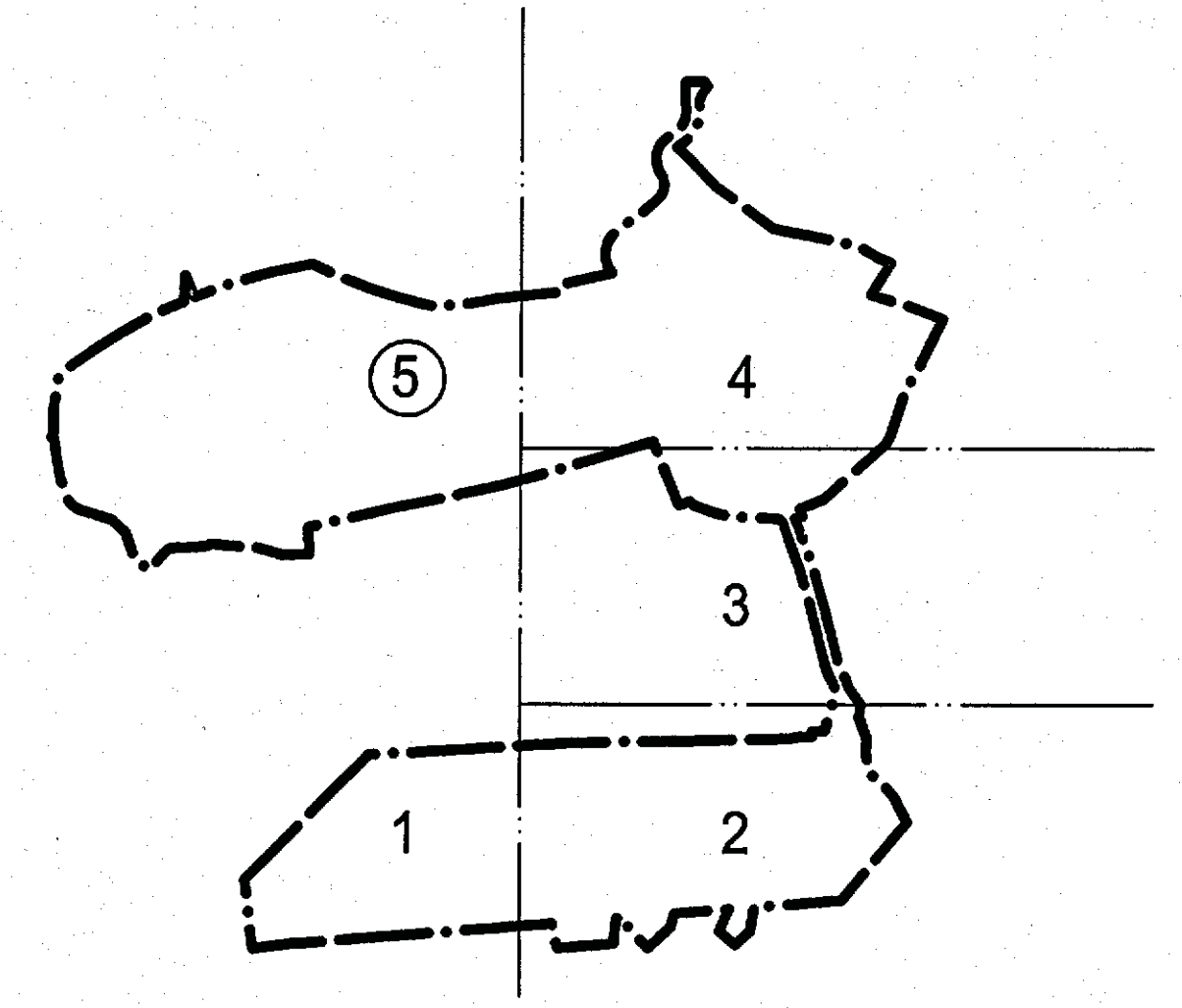
Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /

ILLUSTRATIONSRTNING 4 av 5

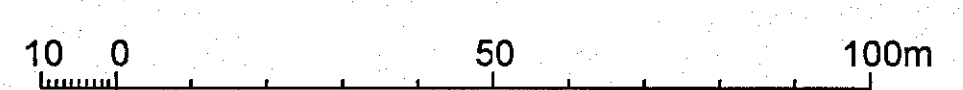
Cadritad av: Birgitta Alm

Flixa 4760





Fllaa 4760 15 st



Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för  
BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH  
SKOGSVIKSVÄGEN**  
inom stadsdelen Björlanda  
i Göteborg

Göteborg 2007-11-27, rev. 2008-04-01 /

Cadritad av: Birgitta Alm





**Detaljplan för  
BOSTÄDER PÅ STORE UDD och SKOGSVIKSVÄGEN  
inom stadsdelen Björlanda i Göteborg**

**PLANBESKRIVNING**

Äntragen av Kf/IKF = den 11/9 2008  
8/12 / AC  
IKF den 8/10 2009. IKF

**INNEHÅLL**

**Planhandlingar:**

- Plankarta med bestämmelser (ligger sist i handlingen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

**Övriga handlingar:**

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande I
- Utställningsutlåtande II

**SAMMANFATTNING**

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga om befintliga fritidshus till helårshus, dvs ändra gällande områdesbestämmelser för Store Udd och detaljplan (byggnadsplan) för Skogsviksvägen så att bygglov kan ges för konventionella enbostadshus. Nuvarande bestämmelser tillåter endast hus med 3,5 m byggnadshöjd och 50 – 65 m<sup>2</sup> byggnadsyta.

Inom området finns ca 80 fastigheter varav flertalet är bebodda året om. Den nya detaljplanens bestämmelser utformas så att den tillkommande bebyggelsen anpassas till omgivningarna med hänsyn till natur och kultur.

Två befintliga, ej planlagda, bebyggda fastigheter och en bebyggd tomt, samtliga i direkt anslutning till planområdet för Skogsviksvägen medtages i detaljplanen. Planförslaget ger möjlighet till totalt 5 nya fastigheter, varav en redan bebyggd. Några fastigheter kan utifrån bestämmelserna delas.



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge

Planområdet är beläget i Björlanda väster om Skra Bro, söder om småbåtshamnen Björlanda Kile, ca 15 km nordväst om Göteborgs centrum.

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 47 ha och ägs huvudsakligen av privata markägare. De gemensamma ytorna ägs av Store Udds vägsamfällighet och Skogsviksvägens tomtägarförening.

### Gällande planer

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 anger bibehållen markanvändning, fritidshusområde för Store Udd och huvudsakligen bostäder, enbostadshus, för Skogsviksvägen.

### Store Udd

För området gäller områdesbestämmelser akt nr 3854, lagakraftvunna år 1992. Området innehåller 52 bildade fastigheter. Bestämmelserna tillåter en huvudbyggnad på 65 m<sup>2</sup> i en våning samt uthus/garage på max 25 m<sup>2</sup>. 10 fastigheter omfattas inte av bestämmelserna. Många fastigheter har nya större hus som används som helårshus.



*Hamnplan och befintliga hus på Store Udd*

Området har stora värden för natur- och kulturvård samt friluftsliv. Hela udden, exklusive de avstyckade fastigheterna, omfattas av Natura 2000 förordnande och strandskydd.



### *Skogsviksvägen*

För området gäller detaljplan (byggnadsplan 2142) lagakraftvunnen år 1963. Planens genomförandetid har gått ut. Inom planområdet finns 26 fastigheter varav flertalet är bebodda året om. För området gäller detaljplan med ”fritidshusbestämmelser”. Angivna minsta tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup> och byggnadsarean är i planen begränsad till 50 m<sup>2</sup> inklusive garage och förråd. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.

### **Mark och vegetation**

#### *Store Udd*

Planområdet består av halvön söder om Björlanda Kile, från Osbäcken i norr till och med fastigheterna söder om Store Udde väg. Området är starkt kuperat med ett stort öppet, obebyggt berg i väster och längre åt öster små hus placerade i sänkor mellan bergknallarna. Den västra obebyggda delen har sparsam vegetation medan den östra är lummigare med omväxlande naturmark och uppvuxna trädgårdar. Längst ut på udden finns en privat badbrygga.



*Store Udde väg vid vändplatsen*

### *Skogsviksvägen*

Planområdet utgörs av en sänka med brant stigande berg i sydost och en flackare höjd åt nordväst, mot havet. Avståndet till havet är ca 250 m. Bebyggelsen är, i huvudsak, placerad på den flackare marken i sänkan. Här finns sedvanlig trädgårdsmark med inslag av mer storgrodd vegetation och bergspartier. Hög tallskog bidrar starkt till områdets karaktär



### **Geotekniska förhållanden**

#### *Store Udd*

Grunden består av berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäckte. Undantag är dalgipen norr om dammen där grunden är lera och Store Udds vägs yttersta ca 300 m där grunden är sand på berg. Bergarten är gnejsig metagråvacka.

#### *Skogsviksvägen*

Grunden består av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Jordtäcktet består av friktionsjord samt tunna lager av lera i de lägre liggande delarna av området. På leran förekommer svallsand. Bergarten är en gnejsig metagråvacka.

### **Markradon**

Berget är normalradonmark. Lergipen vid Store Udd är lågradonmark.

### **Fornlämningar och kulturhistoria**

#### *Store Udd*

I planområdets västra del finns kulturhistoriskt värdefulla fornlämningar: två stora gravrösen från bronsåldern, en fyndplats för bearbetad flinta och ett antal sk tomtningar, husgrunder, som hör ihop med äldre sillfisket. En tomtning är ”lämningen av en i maritim miljö strandbunden byggnad som utgörs av stenvallar/murar vilka omger en eller flera stenröjda plana eller svagt skålförmade ytor”.

I kanten av fastigheten 1:40 finns en stenåldersboplats (Bj 311). I samband med omvandling av fastigheten till helårshus krävs länsstyrelsens tillstånd och arkeologisk undersökning. Inom planområdet finns en känd fornlämning (Raä 311 Björlanda socken), belägen på fastighet Björlanda 1:60. Fornlämningen med tillhörande fornlämningsområde äger skydd enligt Lagen om kulturminnen mm. För ingrepp i kända fornlämningar krävs tillstånd enligt KML 2 kap

#### *Skogsviksvägen*

Inom den bebyggda delen av planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade. I områdets västra del, inom strandskyddat område, finns fornlämningar registrerade. Även en mindre del av planområdets östra del berörs av ett fornlämningsområde.

Då närområdet är rikt på fornlämningar skall stadsmuseet, i samband med bygglovsansökningar, granska ärendet.

### **Äldre byggnader**

Planområdet är bebyggt med ca 80 hus i varierande storlek och utseende. Husen ligger oftast nere utefter vägen med berget som skydd mot väder och vind. Många hus har byggts om till åretrunthus och den tidigare småskaliga bebyggelsen har ändrat karaktär.

### **Service**

Affärer, skola och förskola finns vid Skra Bro, ca 2 km från området.



## DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Den nya detaljplanen innebär att alla fritidshus i området kan byggas ut till goda helårsbostäder. Den gör det även möjligt att dela några befintliga fastigheter. Alla nya hus ska i möjligaste mån anpassas till det befintliga landskapet.

Store Udds väg liksom Skogsviksvägen ingår i planområdet. En ny tillfartsväg med trottoar och belysning ska byggas från Store Udds väg norrut mot vändplatsen vid Björlanda Kile's småbåtshamn. Övriga vägar har idag i stort den standard som behövs för området. All utbyggnad av vägsystemet belastas de enskilda fastighetsägarna.

Fastigheterna vid Skogsviksvägen ska anslutas till kommunens va-nät

De tidigare planlagda områdena utökas av vägområdet mellan Skogsviksvägen och Store Udds väg liksom mellan Store Udds väg och vändplatsen vid Björlanda Kile. Planen utökas även med två befintligt bebyggda fastigheter och en bebyggd tomt som ligger i direkt anslutning till det befintliga planområdet för Skogsviksvägen. Utöver dessa utökningar har planområdet samma omfattning som de gällande planerna både vad avser omfattning och kvartersmark för bostäder.



*Befintliga hus på Skogsviksvägen*

### **Konsekvensbeskrivning**

*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 mm.



Den nya tillfartsvägen kommer att byggas i strandskyddat område. Göteborg Stadska ska pröva dispensen för tillfartsvägen enligt delegationsbeslut från Länsstyrelsen.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Detaljplanen är inte förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP99, om säger fritidshusområde för Store Udd. Planen förs till kommunfullmäktige för antagande.

#### *Ställningstagande till miljökonsekvenser*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18.

### **Natur och kultur**

#### *Mark och vegetation*

Planbestämmelser har införts för att säkerställa bergknallarna som naturmark och den yttre delen av udden som mark för det rörliga friluftslivet. Mindre anläggningar som t ex små bryggor för badliv och fiske prövas av Länsstyrelsen.

Berghällarna i området bör bevaras. Stenmurar och gärdesgårdar ska i största möjliga mån behållas.

### **Bebyggelseområden**

#### *Bostäder och övrig bebyggelse*

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

#### *Store Udd*

Nya byggnader bör placeras så naturligt som möjligt i terrängen och inte på höga bergknallar där de stör landskapsbilden och kräver sprängning vid grundläggning m m. Planbestämmelser har införts om en minsta tomtstorlek på tillkommande fastigheter på 800 m<sup>2</sup> och en största byggnadsarea på 180 resp 110 m<sup>2</sup> för enplans- resp tvåplanshus. Detta för att husen ska samverka med de relativt små tomterna och den kustnära miljön. Byggrätterna har också begränsats så att bebyggelsen inte får horisontverkan och blir dominerande i landskapet. Kontoret föreslår traditionella kulörer, t ex rött, gult eller vitt, eller jordnära färger, t ex grått och brunt, som gör att husen smälter in i landskapet.

Inom det befintliga bostadsområdet ges möjlighet till 2 nya fastigheter på idag obebyggd mark.

#### *Skogsviksvägen*

Planförslaget innebär att nya byggnader i huvudsak kan medges på den mark som i gällande plan är redovisad som tomtmark. För att bibehålla områdets karaktär av ett relativt glest och till terrängen anpassat bostadsområde har en bestämmelse om minsta tomtstorlek satts till 1000 m<sup>2</sup> och en största byggnadsarea på 180 m<sup>2</sup> resp



120 m<sup>2</sup> för enplans- resp tvåplanshus. Planbestämmelserna utformas i övrigt så att sedvanliga permanentus kan uppföras.

Inom det befintliga bostadsområdet ges möjlighet till 2 nya fastigheter på idag obebyggd mark och en ny fastighet på en bebyggd men ej fastighetsbildad tomt.

#### *Båda områdena*

För båda områdena gäller en planbestämmelse om högsta nockhöjd om 7,5 meter och en taklutning mellan 10 och 38 grader för att möjliggöra byggnader med förhöjt väggliv och flackare tak. Även konventionella enplanshus med 38 graders taklutning inryms under denna bestämmelse.

#### *Grundläggning*

Berget är normalradonmark. Lergipen är lågradonmark. På normalradonmark skall byggnader där personer stadigvarande vistas utföras med radonskyddande konstruktion. Bestämmelse om detta tillförs planen.

Bebyggelsen ligger i huvudsak på berg eller på mark med litet djup till berg. Totalstabiliteten är tillfredsställande och någon risk för ras föreligger inte.

#### **Friytor**

##### *Lek och rekreation*

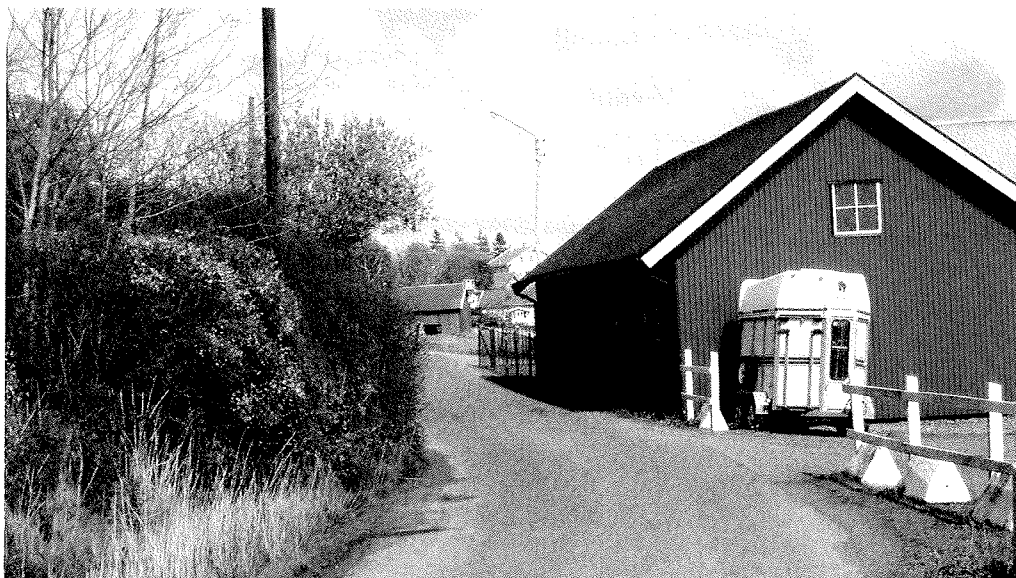
Ytor för lek och rekreation liksom naturbad finns inom planområdet.

##### *Naturmiljö*

Västra delen av området är av riksintresse för naturen och omfattas av strandskydd. Fastigheterna inom området är undantagna strandskyddsbestämmelserna. För fastigheten, Björlanda 1:57, har gränsen för strandskyddet ändrats i enlighet med beslut från Länsstyrelsen 2008-03-05. Yttersta delen av udden är ett Natura 2000 område.

#### **Gator och trafik**

Angöring till området sker idag från Skra Bro via Björlanda Strand som har mycket låg standard och stundom går alldeles in på jordbruksfastigheternas byggnader.



*Befintlig tillfartsväg Björlanda Strand*



En ny tillfartsväg krävs från bussvändplatsen vid Björlanda Kile till Store Udds väg. Den nya vägen, som delvis ligger på strandskyddat område, byggs med en bredd på 5 m. På västra sidan byggs en trottoar på 1,5 m. Från bussvändplatsen vid Björlanda Kile avskiljs den nya vägen från hamnplan med trottoar och kantstöd. Närmaste hus, Björlanda 1:22, ligger ca 10 m från den nya tillfartsvägen. Vid fastigheten uppgår bullervärdet till 48 dBA (riktvärde max 55 dBA). Alla andra fastigheter utmed den nya vägen ligger längre från vägen.

Store Udds väg, som är den befintliga vägen/gatan inom området, utgör en samfällighet. Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll. Skogsviksvägen i områdets södra del är en enskild väg utan kommunala bidrag. Alla vägar saknar trottoar och belysning.

Vägområdet i planen utgörs av 5 m körbana och 1,5 m trottoar med belysning. Övriga mindre gator behåller dagens standard, min 3,5 m eller mer. I väster leder Store Udds väg ner mot en havsvik. Från udden går en stig åt norr ner till en mindre privat badplats.



*Ny tillfartsväg Björlanda Kilevägen*

Upprustning av uppsamlingsgatorna i området ska ske med 3,5 m bredd och mötesplatser.

#### *Parkering*

Erforderlig parkering anordnas på fastigheterna. Parkeringsplatser för besökare finns på samfälligheternas gemensamma mark.

#### *Kollektivtrafik*

Bussförbindelse med centrala Göteborg finns vid Björlanda Kile f.n. en timmes- trafik och Skra Bro, 15 minuterstrafik vid högtrafik. Hållplatsen vid Björlanda Kile ligger på ett avstånd av ca 500 m från Store Udd och ca 900 m. från Skogsviksvägen. Hållplatsen vid Skra Bro ligger ca 1,5 km från Store Udd dvs ca 1 km längre bort från båda områdena.



## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

#### *Store Udd*

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Samtliga fastigheter har förbindelsepunkt och ca 30 av de 57 fastigheterna har redan anslutit.

#### *Skogsviksvägen*

Området kommer att tas in i kommunens verksamhetsområde för ändamålen dricks-, dag- och spillvatten efter detaljplanens antagande.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas omhand lokalt inom tomtmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till vägdiken. Vägdiket i området behålls som allmänplats – lokalgata.

### Värme

Uppvärmning sker med eget system.

### El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till området. Två transformatorer finns i området.

### Avfall

Återvinningsstation för källsortering finns vid Skra Bro.

## **Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11 §**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- inte genom sin utformning påverkar något Natura 2000-område negativt. Därmed krävs inte tillstånd enligt MB 7 kap 28§.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.



- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc. Göteborg Stad ska, enligt delegationsbeslut från Länsstyrelsen, pröva dispensen för den ny tillfartsvägens läge över Osbäcken. Genomförandet innebär en mindre förlängning av kulverteringen av bäcken. Länsstyrelsen har besökt platsen och är införstådd med planens intrång i skyddsområdet.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids. En va-anlutning av Skogsviksvägens alla fastigheter innebär betydande minskning av den tunga trafiken (dagens tanktömningsbilar) till och från området dvs.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen kommer att stämmas av med länsstyrelsen i samråd.

### **Konsekvensbeskrivning**

#### *Ställningstagande till sociala konsekvenser*

Planen innebär att sedvanliga hus för permanentboende kan uppföras i ett område där flertalet hus redan bebos året om.

Genom att ge fastighetsägarna möjlighet att bygga hus som blir tillräckligt stora för att vara goda helårsbostäder kan området utvecklas till ett bra bostadsområde. Området har höga kvaliteter och kommunalt va finns redan utbyggt till Store Udd. Allt fler fritidshusområden i närheten av staden omvandlas till bostadsområden för helårshus. I många avseenden är detta bra för Göteborg som behöver nya attraktiva bostäder där infrastrukturen i stort redan är utbyggd. Nya detaljplaner ger kommunen möjlighet att styra utvecklingen av områdena så att natur- och kulturvärden består och byggnaderna anpassas till omgivningarna.

### **Riktlinjer för detaljutformning**

- Generellt gäller att bebyggelsen kan vara i ett, 1,1/2 plan eller 2 plan beroende på tomtens beskaffenhet och omgivningen.
- Fasader bör helst vara av trä och taktäckningen av tegel eller plåt. Fasaderna bör målas i traditionella färger som smälter in i landskapet.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 110 m<sup>2</sup> för Store Udd och 120 m<sup>2</sup> för Skogsviksvägen. Därtill kommer att enplanshus får byggas med 180 m<sup>2</sup>. Det innebär att skalan på bebyggelsen blir måttlig samtidigt som en "normal" bostadsstandard för helårsbebyggelse kan erhållas.
- Garage/förråd på högst 40 m<sup>2</sup> får uppföras.
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns.



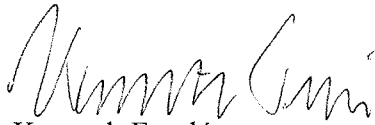
**Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap**

Området är befintligt och bebyggt med bostadshus i olika storlekar. Målpunkten för all trafik är bostäderna då området saknar genomfartsgator. Befintlig vägstandard inom området är tillräcklig för det antal bostäder som kan byggas.

Tillgänglighet till udden finns via Björlanda Kiles hamnplan.

**GENOMFÖRANDE**

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Kenneth Fondén  
Planchef



Britt Kjellberg  
Planingenjör





Handläggare: Pär-Anders Karlsson  
Tfn: 368 10 67

Antagandebeskrivning = den 11/9 2008  
12 / AC  
8/10 2009. /MF

**Detaljplan för  
BOSTÄDER PÅ STORE UDD OCH SKOGSVIKSVÄGEN  
inom stadsdelen Björlanda i Göteborg**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**INLEDNING**

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidsplan**

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	har genomförts
Utställning II	4:e kvartalet 2007
Godkännande BN	1:a kvartalet 2008
Antagande KF	2:a kvartalet 2008
Laga kraft	2:a kvartalet 2008

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

**Huvudmannaskap – allmän plats**

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att det är fastighetsägarna som genom en eller flera samfällighetsföreningar har att svara för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats (lokalgator och natur) inom planområdet.



Idag svarar Göteborgs kommun för drift och underhåll av Store Udds väg. Detta åtgående upphör inom planområdet när lantmäteriförvaltningen för att ordna förvaltningen på denna sträcka vunnit laga kraft.

Göteborgs kommun är huvudman för det övergripande va-nätet avseende färskvatten och spillvatten. För dagvattenhanteringen i området svarar fastighetsägarna själva.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Fastighetsägarna skall svara för investeringar i byggnader, ledningar m.m. (dock ej el och teleledningar) på kvartersmark samt för framtida drift och underhåll av dessa.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägoförhållanden m.m.**

Marken inom planområdet är till övervägande del i enskild ägo. Utanför nu befintliga bostadstomter ägs marken till största del av Store Udds samfällighetsförening, Skogsvikens tomtägarförening samt av kyrkan. Kommunen äger endast en mindre del. Denna del kommer att utgöra allmän plats väg med enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### **Fastighetsbildning**

Innan bygglov beviljas skall fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar ske i enlighet med planens bestämmelser samt nya tillfartsvägen till området vara utförd från Björlanda Kile till korset mot Store Udds väg.

### **Ny- och ombildning av fastigheter**

Planförslaget medger nybildning av fastigheter från Björlanda 1:60 och Kvislungeby 3:93, 3:6 och 3:7 samt delning av vissa fastigheter inom planområdet. Planförslaget medger även utökning genom tillköp för en del fastigheter.

### **Möjligheter till avstyckning och tillköp**

Detaljplanen innebär inte något tvång att genomföra de avstyckningar och tillköp som illustrationskartan visar. Detaljplanen medför endast en möjlighet för fastighetsägarna att utöka fastigheten eller till att avstycka i enlighet med planen.

För att bygglov skall kunna beviljas måste fastighet överensstämma med detaljplanens bestämmelser, varav en är att tillfartsvägen skall vara utbyggd. Illustrationskartan är inte bindande utan får ses som ett förslag till fastighetsbildning.

### **Gemensamhetsanläggningar**

#### Befintliga gemensamhetsanläggningar

Inom området finns fem stycken gemensamhetsanläggningar, Björlanda ga:1, ga:18-21. Björlanda gs:18 avser grönområde och ga:19-21 avser skaftvägar inom Store Udds-området.

Store Udds väg ingår i Björlanda ga:1. Någon fungerande styrelse finns inte för gemensamhetsanläggningen. Drift och underhåll sköts av kommunen.

Björlanda ga:1



Björlanda ga:1 kommer att kortas av, då den del av vägen som ligger inom planområdet skall utgå. Resterande väg öster om planområdet kommer att vara kvar för biltrafik, förutom sista delen mot planområdet där det enbart blir gång- och cykeltrafik. Kommunen kommer tillsvidare att förvalta denna del av Björlanda ga:1.

#### Björlanda ga:18-21

Förändringarna av gemensamhetsanläggningarna Björlanda ga:18 (grönområde) och ga:19-21 (skaftvägar) kan samordnas med den eller de nya gemensamhetsanläggning(ar) som skall bildas inom planområdet.

Förändringarna i dessa gemensamhetsanläggningar måste göras när utövningsområdet anpassas till detaljplanen, d.v.s. när vägområdet skall förändras eller när tidigare grönområde tas i anspråk till bostadstomter.

#### **Lantmäteriförrättning**

Förändringar av gemensamhetsanläggningar eller inrättande av nya sker genom beslut i lantmäteriförrättning.

Fastigheter som deltagar i en gemensamhetsanläggning får ett andelstal i drift och ett annat i utförande. Andelstalen i drift används vid fördelning av såväl drifts- som underhållskostnader. Andelstalet i utförande används vid fördelning av investeringskostnader.

Andelstalet för drift och underhåll behöver inte omfatta samma vägsträcka som andelstalet för utförande.

Samfällighetsföreningen är den förening som förvaltar en gemensamhetsanläggning, d.v.s. sköter nybyggnad och reinvesterar för drift och underhåll av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Det finns olika modeller för förändring/nybildning av gemensamhetsanläggningar.

#### Nya gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar avses bildas/ombildas för

- ny tillfartsväg från bussvändplats vid Björlanda Kile till Store Udds väg.
- väg från Store Udds väg till Skogsviksområdet.
- vägar inom Skogsviksområdet.
- naturmark inom Skogsviksområdet.
- Store Udds väg inom planområdet.
- Dagvattenhantering om behov föreligger.

Om det blir en eller flera gemensamhetsanläggningar beslutas i lantmäteriförrättningen.

#### **Ansökan hos lantmäterimyndigheten**

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ och bekostas av fastighetsägarna själva. Åtgärder som berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning kan endast sökas av fastighetsägaren eller av köparen till det område som skall avstyckas. Fastighetsre-



glering för att överföra mark mellan olika fastigheter kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna.

Rätt att ansöka om anläggningsförrättning, för att förändra befintliga gemensamhetsanläggningar eller för att nybilda sådana, har fastighetsägare som får nytta av förrättningen eller kommunen.

Rätt att ansöka om förrättning för att ombilda Björlanda ga:18-21 har även Store Udds samfällighetsförening.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt söks och bekostas av respektive ledningsägare. Ledningsrätt kan upplåtas i allmän platsmark utan stöd av överenskommelse där en prövning anser det lämpligt.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Angörning till området sker idag via Kongahällavägen och Björlanda Strand. Denna angöring kommer att stängas av för trafik. En ny väg skall byggas från bussväändplatsen vid Björlanda Kile till Store Udds väg.

### Vägar

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att den nya tillfartsvägen från bussväändplatsen vid Björlanda Kile till Store Udds väg byggs. Denna nya väg byggs med en bredd på 5 meter och förses med en 1,5 meter bred trottoar samt belysning.

Anmälan om samråd enligt 12 kap § 6 Miljöbalken skall ske till Länsstyrelsen innan väg anlägges över Osbäcken.

För övriga vägar inom allmänplats, från udden fram till fastigheten Björlanda 1:20 samt från Store Udds väg (vid Skogsviksvägen) fram till fastigheten Kvisljungeby 3:59 medger detaljplanen utrymme till att vägen breddas till 3,5 meter och förses med en 1,5 meter bred trottoar samt belysning.

För de vägar inom allmänplats som inte redovisats ovan förutsätts att dessa skall bibehållas med befintlig standard, dock minst 3,5 med mötesplatser.

### Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt för Stora Uddsområdet. För området vid Skogsviksvägen saknas kommunalt ledningsnät.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer Göteborg Vatten att bygga ut allmänna dricks- och spillvatten ledningar i allmän plats/lokalgata enligt detaljplanen.

Endast spillvatten får anslutas till Göteborg Vattens spillvattenledning. Regnvatten, husgrundsdränering och övrig dränering skall avledas till dagvattenledning/dike eller tas om hand inne på tomtmark.



Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +60 meter. I de fall där högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Nivån för färdigt golv skall vara 0,3 meter över markytans nivå i förbindelsepunkten med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt spillvattensystem.

#### Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom varje fastighet genom infiltration och i andra hand genom fördröjning i stenmagasin innan avledning sker till dagvattenledning/dike. Förorenat dagvatten får inte avledas utanför tomten. Materialval för utvändiga ytor bör därför med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

#### Samordningsansvar

Vid utbyggnad av vatten och avloppsledningar till och inom Skogsviksområdet faller ett samordningsansvar på ledningsbyggaren dels så att vägutbyggnaden samordnas men även så att nedläggning av övriga intressenters ledningar kan samordnas till VA-utbyggnads tillfället.

#### Uppvärmning

Uppvärmning sker genom egna system.

#### El och tele

Ledningsnät för el och tele finns utbyggt till området.

#### Markradon

Stora delar av området består av normalradonmark. På normalradonmark skall byggnader där personer vistas utföras med radonskyddande konstruktion. Detta kommer att prövas i samband med bygglov och bygganmälan.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Planförslaget innebär inga exploateringsinkomster eller exploateringsutgifter för kommunen förutom en mindre kostnad för en anpassning av Store Udds väg utanför planområdet till gång- och cykelväg sista sträckan mot planområdet.

#### **Ekonomiska konsekvenser för ägare till befintliga samt nya småhusfastigheter**

##### Fastighetsbildning

Förrättningskostnaderna för avstyckning till nya fastigheter betalas av fastighetsägaren.

Kostnaden för utökning (tillköp) av fastigheten (marklösen och förrättningskostnad) betalas av fastighetsägaren.

Nybildade fastigheter skall ingå och betala ersättning till befintliga gemensamhetsanläggningar.

Kostnader för att förändra eller nybilda gemensamhetsanläggningar betalas av ägare till de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.



### Vägar

Kostnaderna för ny- och ombyggnad av vägarna kommer att belasta fastighetsägarna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas i anläggningsförrättningen. Kostnaden skall enligt anläggningslagen fördelas efter nytta.

Kostnaden för utbyggnad av den nya tillfartsvägen från Björlanda Kile till Store Udds väg beräknades 2007 till 4,5 miljoner kronor exkl. moms och avstängning av befintlig väg.

Ovanstående kostnader är ungefärliga då någon geoteknisk undersökning inte gjorts.

Detaljplanen ger också möjlighet till breddning av befintliga vägar på allmän platsmark. Den standardhöjning som kan bli aktuell här beslutas i lantmäteriförrättningen i samråd med sakägarna.

Idag svarar Göteborgs kommun för drift och underhåll av Stora Udds väg. Detta åtagande kommer att upphöra när detaljplanen vunnit laga kraft. Det kommer istället att utgå ett årligt bidrag, för närvarande på 70 % av beräknade driftkostnader.

### Vatten och avlopp

Anläggningskostnaden för totalt c:a 1 500 m dricks- och spillvattenledningar inklusive en spillvattenpumpänläggning är c:a 10 700 000. Intäkter i form av anslutningsavgifter ger c:a 2 500 000 kronor. Täckningsgraden för utbyggnaden blir c:a 23%.

För de fastigheter som inte är anslutna uttas en anslutningsavgift i enlighet med gällande taxa. För en fastighet med en tomtyta på 1000 kvm och för anslutning av dricks- och spillvatten till det allmänna nätet utgår en anslutningsavgift på c:a 69 000 kronor. Om man väljer att bruka egen vattentäkt och enbart ansluter fastigheten till spillvatten blir avgiften c:a 47 500 kronor.


Kostnader och intäkter baseras på 2007 års taxor och är redovisade exklusive moms.


### Övriga kostnader

Plan och bygglovsavgifter (gäller vid ansökan om bygglov).

### SAMRÅD

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med stadsbyggnadskontoret.

  
Peter Junker  
Avdelningschef  
Fastighetskontoret

  
Elisabet Gondinger  
Distriktschef  
Fastighetskontoret