



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2010-03-15
Diarienummer: 0975/05

Maria Lissvall
Telefon: 031-368 17 63
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Program för detaljplan Bostäder norr om Uggle dal inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådsredogörelse för program

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 16 december 2008 att genomföra samråd för programförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds krets, bilaga 1, under tiden 16 december 2009 – 9 februari 2010.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Askim samt i entrén till ICA i OrigoHuset under tiden 16 december 2009 – 9 februari 2010.

Sammanfattning

Samtliga begärda yttranden, utom från Kretsloppsnämnden, Stadskansliet, Namnberedningen, Utbildningsnämnden, Göteborgsregionen, Lantmäterimyndigheten, Länsordningspolisen, Posten AB, Svensk Handel, Västtrafik, Handikappföreningens samarbetsorgan, Naturskyddsföreningen i Göteborg, har kommit in.

Allvarligaste invändningen kommer från Miljönämnden samt från boende i området och gäller det föreslagna bebyggelseområdet på den östra delen av programområdet. Dessa yttranden menar att den föreslagna bebyggelsen i områdets östra del inte är lämplig på grund av bland annat tillgänglighet aspekten samt på grund av att det delvis avviker från översiktsplanens föreslagna område för framtida bebyggelse.

Kontoret har gjort utredningar som visar att tillgängligheten till områdets östra del går att lösa men håller med i bedömningen att det är olämpligt att bebygga berget på grund av landskapsbild, utsikt och rekreationsplatser i naturen som är viktigt att bibehålla intakta. Det skulle dessutom innebära stora ingrepp i berget för att skapa en tillgänglig väg som inte går hand i hand med de tankar om varsamhet och terränganpassning som präglar projektet i övrigt.

När det gäller den föreslagna bebyggelsens utbredning i förhållande till översiktsplanen har kontoret, planavdelningen tillsammans med översiktsplaneavdelningen, gjort bedömningen att programmet inte strider mot översiktsplanen. I och med att områdets östra del inte har utmärkts som skyddsvärd natur i översiktsplanen så ska gränsen för framtida bebyggelseområde tolkas schematiskt. Men kontoret instämmer i bedömningen att områdets östra del, berget, inte bör bebyggas.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Alla yttranden finns i sin helhet tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret. Alla synpunkter beaktas, men alla kan inte tillgodose eftersom olika och motstridiga intressen måste avvägas.

Stadsbyggnadskontorets roll är att avväga de synpunkter som kommit in från nämnder, myndigheter, sakägare och övriga. Slutsatserna och avvägningarna är Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning efter intern handläggning inför byggnadsnämndens beslut.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

I översiktsplanen för södra Askim är området kring Brottkärrsmotet utpekade som en centrumpunkt med en relativt tät bebyggelse samt som knutpunkt för kollektivtrafiken. För att kunna fullfölja intentionerna i översiktsplanen anser fastighetskontoret att det är av stor vikt att programområdet bebyggs i den omfattningen som både programmet och översiktsplanen redovisar. Då stadsdelen endast har ett fåtal bostäder i flerfamiljshus med god tillgänglighet är det dessutom betydelsefullt att det tillskapas moderna, tillgängliga lägenheter som komplement till övrig bebyggelse. För att inte få en alltför ensidig bebyggelse i området anser dock fastighetskontoret att det även bör planeras för gruppbyggda småhus och tomtkötomter som komplement till flerfamiljshuset.

Fastighetskontoret anser vidare att programmets intentioner ger förutsättningar att uppfylla kommunens mål om ökad integration genom att kompletteringsbygga med bostäder i flerfamiljshus med olika upplåtelseform.

Fastighetskontoret bedömer att planekonomin blir god om intentionerna i programmet och den fördjupade översiktsplanen fullföljs. Då utbyggnaden av gator, gång- och cykelvägar blir kostsam på grund av topografin är det viktigt med en relativt tät exploatering.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret instämmer i fastighetskontorets bedömning att bebyggelsen bör vara tät och mångsidig och ser positivt på en god blandning av bostäder i olika typer av flerbostadshus samt med olika upplåtelseformer. Kontoret håller även med om att inslag av gruppbyggda småhus kan vara lämpligt i de föreslagna bebyggelseområdenas södra delar.

Kontoret anser däremot att det inte är ett område för villatomter eftersom friliggande villabebyggelse dominerar i stadsdelen och det finns ett behov av ökad mångfald. Kontoret arbetar utefter Kommunfullmäktiges budget som är mycket tydlig i frågan om

att komplettera med typer av bebyggelse som inte redan finns för att öka integrationen i stadsdelen. Med stöd av detta står det helt klart att tomkötomter inte är lämpligt i detta läge.

2. Trafiknämnden

Tillfart till programområdet bör som redovisats ske norrifrån från Billdalsvägen på inutfarten till OrigoHuset. Tillfartsgatan bör också som redovisats vara kompletterad med separat gång- och cykelbana. Trafiknämnden har bedömt att den tillkommande trafikmängd på ca 1000 fordon/åmvd som programområdet uppskattas alstra inte kommer att förorsaka några framkomlighetsproblem på Billdalsvägen. Lokalgatan inklusive separat gångbana uppe på berget i områdets östra del uppfyller på vissa delar inte 5% lutning men 8% lutning kan accepteras om sträckan mellan husentréer och parkeringsytor ej överstiger 2,5%. Den föreslagna gång- och cykelbanan mellan tillfartsgatan och Billdals byväg i söder ger en trafiksäker förbindelse söderut för de oskyddade trafikanterna. Ur kollektivtrafikssynpunkt är programområdet väl försörjt med tre busslinjer med hållplatser i närområdet utmed Billdalsvägen. Programmet uppfyller också de intentioner som finns i översiktsplanen med tanke på bostadsförtätning inom områden med god kollektivtrafik.

Kommentar:

Kontoret noterar trafikkontorets bedömningar och tar med dessa i det fortsatta arbetet.

3. Park och Naturnämnden

Park och Naturnämnden anser att programmet anger bebyggelse på väl avvägda områden. Vikten av att bebyggelsen inte medför påverkan på Krogabäcken och dess vattenflöde betonas. Likaså att bostadsområdet, vid sidan om den bevarade naturen, får samlande offentliga rum och en variation av parkkvaliteter.

Exploateringen innebär att naturmark blir bostadsområde. Denna natur med mager skogsmark med hällar och tallar, kan om den tas om hand bidra med karaktär till det nya området, samtidigt som en del av de biologiska värden som finns där idag på så sätt kan sparas. Detta förutsätter att byggandet terränganpassas, något som också programmet pekar ut som eftersträvansvärt. I planens södra delar finns miljöer med gamla husgrunder och andra kulturlämningar. Förvaltningen ser det som positivt att bebyggelse inte föreslås inom detta område. Krogabäcken, som passerar genom området, är en ekologiskt känslig miljö och viktig för vandrande fisk. Det är viktigt att ingen påverkan sker i närheten av vattendraget, eller på sätt som påverkar vattenflöden i bäcken. Den gång- och cykelväg som föreslås från norr till söder bör inte läggas i svackans lågpunkt, eftersom den friska till fuktiga marken då dräneras ut och man tappar den värdefulla naturmiljön där. Sociotopkartering visar att skogsområdet idag inte används i nämnvärd utsträckning. I området finns en utsiktspunkt utan bebyggelse alltför nära, som bör bevaras för att den även i fortsättningen ska behålla sitt rekreativa värde. Detta påpekas också i programmet.

Det finns god potential för att skogen mellan och runt om den föreslagna bebyggelsen kan bli ett betydelsefullt och väl fungerande närrekreationsområde för de som flyttar in. Ur den aspekten är det viktigt att det finns platser för olika upplevelser, både att man som beskrivs bevarar naturupplevelse, man också att man tillför andra parkkvaliteter i form av exempelvis trädgårdskänsla, odlingsmöjligheter och blomning. Det är också angeläget att området får centrala offentliga rum som fungerar som samlande mötesplatser med möjlighet till aktiviteter av olika slag. Inte minst är detta

betydelsefullt ur ett barnperspektiv, då sådana platser ofta är attraktiva lekmiljöer. Det centrala gång och cykelstråk som föreslås genom området kan vara en bra lokalisering av en sådan plats.

I kommande skede av planarbetet föreslår Park och Naturnämnden att läge för park med mötesplatsfunktion och möjlighet till aktiviteter redovisas. Förvaltningen föreslår också att tillgång till stadsdelparker i stadsdelen ses över.

Kommentar:

Kontoret noterar Park och Naturnämndens synpunkter och tar med dessa i det fortsatta arbetet.

4. Kulturnämnden

Inom programområdet i anslutning till Uggleledals by finns en välbevarad väg (troligen fägata) kantad av stenmurar som leder upp på berget. För Uggleledals gamla bybebyggelse, som ligger utanför programområdet, gäller detaljplan från 1993 där skyddsbestämmelser säkerställer bebyggelsen.

Kulturnämnden ser positivt på programmets ambition att ta tillvara de särskilda kvaliteter som området besitter med natur och kulturvärden. Programskissen visar hur generöst tilltagna grönområden på samma gång länkar samman och ger ett respektfullt avstånd mellan Uggleledals by och det planerade området. Den gamla vägen med stenmurar som leder upp på berget från Uggleledals gamla byplats bör ges skyddsbestämmelser i detaljplan.

En utredning av arkeologi, kulturhistoriska spår och rumsliga kvaliteter i landskapet ska genomföras och det är först därefter som Kulturförvaltningen kan bedöma vilka konsekvenser som föreslagen exploatering kan medföra för kulturmiljön.

Kommentar:

Kulturnämndens frågor och synpunkter har noterats och kommer att utredas vidare i det fortsatta arbetet.

5. Miljönämnden

Miljönämnden anser att området endast bör exploateras i den grad som översiktsplanen anger. Dessutom bör utbyggnaden av Askim, inklusive programområdet, i första hand ske efter en ordentlig satsning på kollektivtrafik. Med tanke på att området är kuperat bör avståndet till kollektivtrafiken vara så kort att det upplevs som lättillgängligt. Det är viktigt att området utformas så att bostäderna är lättillgängliga för cyklister och fotgängare.

En mer ingående utredning av bullerförhållandena i området måste göras.

En undersökning av eventuell förekomst av Hasselsnok i området måste göras.

Arbetet med kompensationsåtgärder måste inledas inom kort. En utgångspunkt måste vara att bibehålla så mycket grönområden som möjligt inom programområdet.

Kommentar:

Miljönämndens frågor och synpunkter har noterats och vidare utredningar kommer att genomföras i det fortsatta arbetet.

Kontoret har tagit bort föreslagen bebyggelse på berget i områdets östra del i det fortsatta arbetet.

6. Lokalsekretariatet

Genom att bygga fler bostäder i stadsdelen uppkommer bland annat behov av fler förskole- och skolplatser. Behovet behöver, som poängteras i programmet, utredas vidare. Lämplig lokalisering av sådana funktioner behöver också undersökas.

Lokalsekretariatet önskar också att bostäder med särskild service, BmSS, planeras in i området.

Kommentar:

Lokalsekretariatets frågor kommer att beaktas och tas med i arbetet med detaljplan.

7. Stadsdelsnämnden Askim

Förvaltningen anser att förslagen i programmet kan bidra till att påverka utvecklingen i södra Askim positivt. Utbudet av bostäder och upplåtelseformer som är underrepresenterade kan öka, liksom underlaget för kollektivtrafik och service.

Ett tillskott av bostäder med god tillgänglighet ökar exempelvis möjligheterna för äldre att bo kvar i stadsdelen efter byte av bostad. Nya bostäder i direkt anslutning till den centrumbildning med handel, service och verksamheter som redan finns vid Brottkärrsmotet ger också underlag för ytterligare utveckling av centrat.

Vi anser att det är viktigt att prioritera utbyggnaden av kollektivtrafiken. Det måste vara möjligt att flytta till området utan att ha tillgång till bil. Det skapar en attraktionskraft att man kan flytta utanför staden, till ett nybyggt och modernt bostadsområde, där inte bil är en given förutsättning för att livet ska fungera.

Det är bra att programhandlingen tar upp betydelsen av att gångstråken studeras ingående i det fortsatta arbetet. Vi vill peka på att dessa frågor särskilt studeras i det östra området för bebyggelse, eftersom det är högre och brantare än det västra området.

I programmet anges att behovet av förskola bör utredas vidare. Förvaltningen anser att det är en riktig bedömning och att det även bör göras motsvarande vad gäller behovet av skola.

I flerbostadshusen finns förutsättningar att etablera nya ”mellanboendeformer” för äldre. Det är angeläget att dessa möjligheter tas tillvara.

En kritisk punkt för trafikutvecklingen är kapaciteten på 158:an i norra Askim. Vi vill här särskilt lyfta fram vikten av att Hovåsmotet byggs ut med av- och påfarter från söder. En sådan lösning skulle avsevärt förbättra trafiksituationen i området kring Klåvavägen, som redan idag är högt belastad med genomfartstrafik.

Sammantaget menar vi att programförslaget för bostäder i området norr om Uggleedal är ett angeläget och viktigt första steg i förverkligandet av den fördjupade översiktsplanen för södra Askim.

Kommentar:

Stadsdelsnämndens frågor och synpunkter kommer att beaktas och tas med i arbetet med detaljplan.

8. Lokalförsörjningsnämnden

När området söder om Brottkärrsmotet byggs ut med planerade 400-600 bostäder finns behov av ytterligare förskoleplatser. Barnperspektivet innebär att det är bra att förskolor

och skolor finns i närheten av bostäder och kollektivtrafik, så att behovet av biltrafik för att lämna och hämta barnen kan minimeras samt att det finns gena, säkra och trygga vägar från bostadsområdet till skolor och förskolor. Barnperspektivet innebär också att förskolors utemiljö ska vara av tillräcklig storlek och attraktiv för de barn som vistas på förskolorna. Förskolor behöver ca 1000m² tomtyta per avdelning (20 barn). Utemiljön blir mer attraktiv om förskolan har tillgång till utemiljö med varierade naturtyper.

Programområdet är mycket kuperat vilket bör beaktas i samband med lokalisering av förskoletomter i det kommande detaljplanearbetet. Förskoletomter med varierad naturmiljö är positivt för barns utelek men kan innebära svårigheter när de ska skötas. Skyddsvärda gärdesgårdar eller dylikt bör inte finnas på förskoletomter.

Kommentar:

Lokalförordningsnämndens frågor kommer att beaktas och tas med i arbetet med detaljplan.

9. Göteborg Vatten

För va-anslutning av ny bebyggelse fodras en utbyggnad av ca 750 m dricks- och spillvattenledningar samt eventuellt dagvattenledningar/dike, förutsatt att vägar planläggs som allmän plats. För att avleda det spillvatten som området genererar krävs omfattande förstärkning av befintliga spillvatten- ledningar och pumpstationer. Detta behöver utredas i samarbete med Stadsbyggnadskontoret.

Hur dagvattenledningar/diken byggs får klarläggas i en detaljerad dagvattenutredning. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till dagvattenledning/dike. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 75 m idag, varför Göteborg Vatten bör bygga en tryckstegringsstation.

Kommentar:

Göteborg Vattens frågor kommer att beaktas och tas med i arbetet med detaljplan.

10. Göteborg Energi, fjärrvärme

I närheten till programområdet finns inga fjärrvärmeledningar men vi kan erbjuda värme i form av en Färdig värmelösning. Detta kan ske genom att Göteborg Energi bygger en mindre panncentral eldad med förnyelsebara bränslen.

Kommentar:

Noteras.

11. Göteborg Energi, gasnät

Inget att erinra.

12. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har svårt att utifrån programhandlingen avgöra huruvida brandvattenförsörjningen och räddningstjänstens åtkomlighet är tillfredsställande. Räddningstjänsten förutsätter att ovanstående kommer att tydliggöras i kommande handlingar och har därför inget att erinra gentemot att planprocessen fortskrider. I kommande handlingar bör rubriken *Räddningstjänst* förekomma med underrubrikerna *Brandvattenförsörjning* och *Åtkomlighet för räddningstjänst* för att säkerställa att ämnet utreds under planarbetet.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har lämnat ett granskningsyttrande över FÖP för Södra Askim. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande ”Allmänt vill Länsstyrelsen framhålla att fördjupning av översiktsplan för Södra Askim ger möjlighet för fler människor att bo och leva i en god bebyggd miljö nära både stad och natur. Kommunen visar i fördjupning av översiktsplan också förslag på hur man avser att komma tillrätta med, för området centrala, utmaningar såsom målet om ett hållbart resande och en minskad social segregation.”

Eftersom föreliggande plan är ett led i den utveckling som föreslås i FÖPen med komplettering i form av flerbostadshus som är sällsynta i området, anser Länsstyrelsen att en bebyggelse enligt detta program är lämplig markanvändning.

- Det är viktigt att man i det fortsatta planarbetet utreder bullernivåerna. Länsstyrelsen anser inte att detta område kan betraktas som ett område där man kan göra avsteg från gällande bullernormer.
- Räddningstjänstens möjligheter att göra insatser i området bör tas upp med tanke på att dessa kan bli besvärliga i den kuperade terrängen.
- Det är viktigt med säkra gång- och cykelvägar.
- De geotekniska förutsättningarna ska klarläggas i detaljplaneskedet. Även risken för ras och blocknedfall ska klarläggas tillika erosionsrisken i Krogabäcken.
- Framtida dagvattenhantering i planområdet bör säkerställa att den ursprungliga vattenbalansen inom planområdet, både hydrologiska men även kemiska och ekologiska, behålls efter exploatering samtidigt som risken för översvämningar ska beaktas.
- Samtliga planerade fördröjningsmagasin inom planområdet ska säkerställas genom planbestämmelser samt i plankarta.
- I det fortsatta planarbetet måste klargöras om exploateringen kräver några stabilitetshöjande åtgärder som direkt eller indirekt kan påverka Krogabäcken och dess naturvärden, samt vilka åtgärder som om så är fallet avses att vidtas för att undvika negativa miljökonsekvenser på bäcken.

- I planen ska redogörelse ske för hur exploateringen inverkar på MKN för vatten i nedströms liggande vattenförekomst.
- Kommunen måste beakta de av planen berörda miljömålen och redogöra för planens inverkan på dessa.
- En särskild arkeologisk utredning skall utföras, i syfte att klargöra förekomsten av fornlämningar. Utredningen bör utföras i ett tidigt skede i planprocessen för att öka möjligheten till att integrera och bevara fornlämningarna i den framtida boendemiljön.
- Kommunen har tagit god hänsyn till områdets natur- och rekreativvärden vilket är positivt. Om ny information kommer fram t.ex. förekomst av skyddade arter bör Länsstyrelsen kontaktas så att en diskussion om hur dessa bäst skyddas kan inledas.
- En mer detaljerad naturinventering måste genomföras och ska bland annat innehålla en hasselnoksinventering. Hasselnok har påträffats i närområdet och är strikt skyddad enligt Artskyddsförordningen (2007:845) Ingrepp i hasselnoksmiljöer kräver dispens enligt Artskyddsförordningen 4 § (2007:845).
- Dammen behöver inventeras med avseende på större vattensalamander. Bevarandet av dammen ska säkerställas i planbestämmelser. Även området som i naturinventeringen benämns som "fuktområde" bör inventeras och bevaras från exploatering.
- Objekt i skogen så som stenmurar, värdefulla träd etc. som avses att sparas så som programmet uppger ska redovisas i det kommande planarbetet och säkerställas, gärna med hjälp av planbestämmelse.
- Programmet belyser den viktiga sociala dimensionen på ett bra sätt. Barnperspektivet finns med på ett bra sätt. Vad som också skulle vara bra att ha med är förhållanden för funktionshindrade och äldre, inte minst med tanke på att området är mycket kuperat.
- Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Länsstyrelsens bedömning beaktas i det fortsatta arbetet.

14. Svenska Kraftnät

Inget att erinra

15. Skanova

Skanova har anläggningar runt och inom aktuellt exploateringsområde. Särskild hänsyn bör tas till dessa kabelstråk i det fortsatta planarbetet.

Skanova har inget mer att erinra förutom att Skanova är intresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet för ev. fiberanslutning av tänkt bostadsområde.

Kommentar:

Noteras.

16. Fortum Distribution

Fortum Distribution har en 40 kV kabel som följer vägen bakom OrigoHuset. Åtgärder bör vidtas för att synliggöra och skydda kabeln i detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

17. Vägverket

Askim innehåller idag mycket få flerbostadshus varför det får ses som mycket positivt att man nu försöker blanda upp med lite tätare exploatering, vilket kan ses som ett steg i enlighet med S2020.

Det är viktigt att kommande vägar inte planeras med alltför branta profiler. Mer än 8% bör inte accepteras med tanke på uttrycknings- och servicefordon.

Vägverket anser det viktigt att i det kommande planarbetet studera förhållandena så att inte gällande riktvärden gällande buller överskrids. Områdets läge gör att man inte ska acceptera avsteg från riktlinjerna.

Lv 158 är i enlighet med 3:8 Miljöbalken klassad som riksintresse för vägtransportsystemet. Trafiken på Lv 158 är morgon och kväll mycket intensiv och norr om Brottkärrsmotet går idag över 30 000 fordon per vardagsdygn. För att dämpa trafikökningen måste andelen kollektivresenärer öka väsentligt. Det kan här vara lämpligt att anordna en bilpool för de nya hyresgästerna, vilket bör medföra att det privata resandet till arbetsplatserna i Göteborg hålls nere. Av trafikutredningen framgår att man räknar med att området kommer att alstra ca 1000 fordon/dygn, vilket skulle innebära två resor per lägenhet. Detta förefaller väl lågt för att vara i Askim.

Trafiken som alstras av den nya bebyggelsen kommer att innebära ytterligare belastning på den redan hårt trafikerade Säröleden. I den gällande regionala infrastrukturplanen för åren 2004-2015 finns en ombyggnad av delen Brottkärr-Hovås med åren 2010-2012. I förslag till ny plan för åren 2010-2021 finns ingen klar inriktning om utbyggnad av denna del av Lv 158. De med ljussignaler reglerade plankorsningarna vid Askims Stationsväg och vid Askimsbadet är de punkter som i första hand gör att trafiken flyter sakta vid högtrafik.

Det är positivt att man har för avsikt att väva in barnperspektivet i planeringen. Särskilt viktigt i den kommande planeringen är att skapa trygga och säkra leder för de mjuka trafikanterna. Skolvägarna bör analyseras och tydligt framgå av planhandlingarna.

Kommentar:

Vägverkets synpunkter har noterats och kommer att beaktas och utredas vidare i det fortsatta arbetet.

Sakägare

18. Next Step Group AB

Next Step Group anser att programmet är väl avvägt och ger ett värdefullt tillskott i ett attraktivt läge där det idag saknas flerbostadshus.

Next Step Group vill framföra följande synpunkter:

- Tillvarata de naturvärden och det generösa utsiktsläge som området erbjuder.
- Skapa en bra och upplevelserik boendemiljö genom stor variation mellan olika hustyper och upplåtelseformer.
- Utveckla centrumfunktionen även norr om Billdalsvägen.
- Se området kring Brottkärrsmotet som en helhet.
- Förstärk kollektivtrafiken med fler pendel- och cykelparkeringsplatser samt en expressbusshållplats.
- Skapa bostäder med god tillgänglighet och närhet till ett bra serviceutbud.
- Utforma det framtida bostadsområdet med en högre exploateringsgrad nära OrigoHuset.
- Behandla frågor som anpassning till terräng, vattenförande skikt i marken och växtlighet kring bebyggelsen med stor varsamhet.

Skapandet av upp till 650 nya bostäder i flerfamiljshus och marknära boende i flerfamiljshus och marknära boende med olika upplåtelseformer kommer att vara ett värdefullt tillskott till området och stadsdelen. Detta kommer även att medföra bra tillskott till den nya centrumbildningen vad gäller handel, service och utbyggnaden av kollektivtrafik.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna.

19. Billdal Fastigheter KB, Göteborgs Egnahems AB, Familjebostäder AB

De yttrande anser att programmet är väl avvägt och ger ett värdefullt tillskott i ett attraktivt läge där det idag saknas flerbostadshus.

De yttrande vill framföra följande synpunkter:

- Tillvarata de naturvärden och det ovanligt generösa utsiktsläge som platsen medger.
- En variation av olika hustyper och upplåtelseformer ger möjlighet till en bra och upplevelserik boendemiljö samt bidrar till ökad integration.
- Centrumfunktionen vid OrigoHuset bör expandera norr om Billdalsvägen så att knutpunkten blir ännu starkare. Ett inslag av bostäder i även det området skapar trygghet i centrumbildningen.
- Utveckla kollektivtrafiken. Fler pendel- och cykelparkeringsplatser samt en expressbusshållplats.
- Bra tillgänglighet och närhet till service i de kommande bostäderna.
- Högre exploateringsgrad nära OrigoHuset.
- Tydlig miljöprofil med energieffektiva byggnader och långsiktig hållbarhet.

Kommentar:

Kontoret noterar synpunkterna.

20. Fastighetsägare: Uggle dal 406:3, Uggle dal 406:1 (Brf. Uggle dal Övre), Uggle dal 406:2, Uggle dal 405:1 (Brf. Uggle dal)

Fastighetsägarna har inget att erinra mot planerna på bostadsbebyggelse i området kring OrigoHuset men vänder sig starkt mot att områdets östra del, berget, bebyggs.

Fastighetsägarna anser att föreslagen bebyggelse på höjden i områdets östra del är olämplig ur tillgänglighetssynpunkt samt att det strider mot kommunens översiktsplan.

Fastighetsägarna anser att frågan om lämpligheten av bebyggelse inte har belysts tillräckligt och bör avgöras i programmet.

Fastighetsägarna anser att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver tas fram.

Fastighetsägarna anser vidare att programhandlingen inte uppfyller PBL:s krav på tydlighet och att en ny programhandling ska tas fram.

Kommentar:

Programmet har visat att det är tekniskt möjligt att bebygga föreslaget område med bostäder. Kontoret har däremot gjort bedömningen att det av många orsaker inte är lämpligt att bebygga områdets östra del med bostäder. Se även yttrande nr 5, miljönämnden.

Syftet med programsamrådet är bland annat att förbättra beslutsunderlaget ytterligare genom de synpunkter och den information som kommunala förvaltningar, myndigheter, bolag, länsstyrelsen, allmänheten och andra berörda kan bidra med (PBL 5 kap §21). Efter samrådet kan alla synpunkter och all information ställas samman. Om byggnadsnämnden anser det vara lämpligt att fortsätta arbetet i programmets anda ger nämnden kontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan. Under arbetet med att upprätta detaljplan genomförs ytterligare utredningar beträffande tillgänglighet, flora och fauna, kulturhistoria, arkeologi, dagvatten, geoteknik och så vidare. Prövning av förslagets lämplighet är följaktligen en process som löper kontinuerligt under hela arbetets gång.

Programmet strider inte mot kommunens översiktsplan. Översiktsplanen ger vägledning inför beslut om markanvändning och dess gränser ska tolkas schematiskt. Kontoret håller dock med om att det är olämpligt att bebygga berget i områdets östra del dels på grund av förändrad landskapsbild, stor åverkan i naturen i form av bergskärningar men även på grund av att berget fyller en viktig social och rekreativ funktion och bör förbli en allmänt tillgänglig plats.

När det gäller behov av miljökonsekvensbeskrivning så har kontoret gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11§ Kontoret har bedömt att genomförande av programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Bedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 11/9 2009, se även yttrande nr 13 från Länsstyrelsen ovan. Länsstyrelsen är den myndighet som skall pröva om planen antas medföra betydande miljöpåverkan. Ytterligare en behovsbedömning kommer att göras under detaljplanearbetet.

Yttrandet förväxlar program med detaljplan. En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer markanvändningen i ett område och ska vara mycket tydlig för att kunna tolkas på ett riktigt sätt. Ett program ska ange utgångspunkter och mål för en kommande detaljplan (PBL 5 kap §18). Ett program är inte en juridisk handling och det kan se ut på olika sätt, vissa är mycket detaljerade och andra mer översiktliga. I det här fallet har kontoret valt att göra ett översiktligt program som ska fungera som en kunskapsbas inför arbetet med detaljplanen. Programmet följer PBL och kontoret kommer inte att ta fram en ny programhandling.

21. Fastighetsägare: Uggle dal 406:2

Fastighetsägarna anser att föreslagen bebyggelse på höjden i områdets östra del är förkastlig ur miljösynpunkt. De anser att ett genomförande av förslaget till bebyggelse kommer att leda till ökad trafik, försämringar av luftkvaliteten och negativ påverkan på vattenkvaliteten i Krogabäcken.

Fastighetsägarna anser att förslaget till bebyggelse på berget strider mot översiktsplanen.

Fastighetsägarna anser att den föreslagna gång- och cykelvägen inte är en kompensation av ianspråktagen mark utan ytterligare en exploatering av orörd natur.

Fastighetsägarna påpekar att bebyggelse på berget i områdets östra del är ett brott mot den lokala byggnadstraditionen. Fastighetsägarna efterlyser en utredning angående landskapsbild och kulturlandskap i framtidens södra Askim.

Kommentar:

Se yttrande nr 2, Trafikkontoret samt kommentar till yttrande nr 20.

Dragningen av gång- och cykelvägar ska studeras mer ingående i det fortsatta arbetet. Kontoret kommer att se över möjligheterna att skapa kopplingar för gång- och cykeltrafik mot söder och väster. Detta är viktigt framförallt för barn och ungdomar som behöver trygga och säkra vägar att ta sig till skolan.

22. Fastighetsägare: Uggle dal 405:5

Fastighetsägarna anser att antalet planerade bostäder är för stort och att bebyggelsen bör koncentreras till sidan som vetter mot OrigoHuset. Fastighetsägarna anser även att antalet våningar på husen bör begränsas.

Fastighetsägarna befarar att de planerade bostäderna kommer att bli dyra, både insatser och hyror, på grund av höga produktionskostnader.

Fastighetsägarna är besvikna över att inte trafiksituationen på Billdalsvägen, den sträcka som passerar Uggle dal, har setts över sedan bostadsbebyggelsen i Östra Uggle dal uppfördes. Fastighetsägarna anser att om inte trafiksituationen förbättras ska inte fler bostäder byggas.

Fastighetsägarna har i dagsläget problem med att vatten rinner ned från programområdet och översvämmar deras tomt. Fastighetsägarna befarar att en eventuell bebyggelse på berget kommer att leda till att ännu mer dagvatten kommer att rinna ner över fastigheten.

Fastighetsägarna anser att den föreslagna gång- och cykelvägen är ogenomtänkt och att den kommer att upplevas som otrygg. Fastighetsägarna anser att g-c-vägen borde flyttas längre österut för att istället leda utmed den föreslagna bebyggelsen i programområdets östra del.

Fastighetsägarna anser att det vore olyckligt om ny bebyggelse skulle förstöra för de ugglor som bor i området. Fastighetsägarna är angelägna om att ugglorna ska ha möjlighet att bo kvar i Uggle dal.

Fastighetsägarna befarar att öringen i Krogabäcken påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen.

Kommentar:

Se yttrande nr 2, Trafikkontoret samt kommentar till yttrande nr 20 och 21.

Produktions- och bostadskostnader samt hyresnivåer är inte en detaljplanefråga. Synpunkterna vidarebefordras till markägare och byggherrar.

Utredningar gällande dagvatten, natur och djurliv kommer att utföras under detaljplaneskedet.

23. Fastighetsägare: Uggle dal 14:50

Fastighetsägarna anser att det är fel att skövla ett orört blandskogsområde med rikt djurliv och efterlyser en inventering av bland andra ugglor och hackspettar. Fastighetsägarna anser också att områdets växtlighet behövs för luftrening och bullerskydd mot Säröleden och Billdalsvägen.

Fastighetsägarna ifrågasätter om de nya bostäderna kommer att bli tillgängliga på grund av topografi och höga produktionskostnader.

Fastighetsägarna befarar att Krogabäcken och dess djurliv kommer att ta skada av föroreningar från sprängämnen.

Fastighetsägarna föreslår att bebyggelsen ska koncentreras till närområdet till OrigoHuset.

Kommentar:

Ingående utredningar gällande dagvatten, geoteknik, trafik/tillgänglighet, natur och djurliv kommer att utföras under detaljplaneskedet. En förutsättning för bostadsbebyggelse inom området är att alla dessa aspekter går att lösa på ett tillfredsställande sätt.

Se kommentar till yttrande nr 22.

24. Fastighetsägare: Uggle dal 405:2

Fastighetsägaren önskar överklaga ärendet.

Fastighetsägaren befarar att planerna på nya bostäder kommer att drabba den population av ugglor som finns i området. Fastighetsägaren undrar om Naturskyddsföreningen tagit del av planerna.

Fastighetsägaren anser att trafiken är ett stort problem redan i dagsläget och hävdar att vägen inte tål mer trafik.

Kommentar:

Eftersom inget beslut är taget kan man inte överklaga ärendet. Först när en detaljplan har blivit antagen av Byggnadsnämnden är det möjligt att göra en överklagan av det beslutet.

Utredningar vad gäller områdets fauna kommer att utföras. Naturskyddsföreningen har tagit del av handlingarna men valt att inte yttra sig i detta skede av ärendet.

Trafiknämnden har gjort bedömningen att den trafikstring på ca 1000 fordon/åmvd som den föreslagna bebyggelsen uppskattas att medföra inte kommer att förorsaka några framkomlighetsproblem på Billdalsvägen. Se trafiknämndens yttrande nr 2 ovan.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

25. Hyresgästföreningen, Frölunda

Hyresgästföreningen ser positivt på programmet. Den föreslagna bebyggelsen är något som kan utvecklas till något bra i södra Göteborg. I en blandad bebyggelse ser Hyresgästföreningen att hyresrätten har sin givna plats. Föreningen vill också att miljötänkandet lyfts fram tidigt i processen.

Kommentar:

Noteras.

26. Boende i Brf Uggle dal Övre, Uggle dal 406:1

Bostadsrättsföreningens styrelse har inte kommit in med ett samlat yttrande.

Yttrande 26,1:

De boende anser att programmet är för vagt utformat och därför svårt att ta ställning till.

De boende anser att en miljökonsekvensbeskrivning borde ha gjorts i programskedet.

De boende anser att bebyggelse på berget visuellt kommer att påverka Uggle dals by på ett oacceptabelt sätt.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande nr 20.

Yttrande 26,2:

De boende motsätter sig programmets förslag till bostadsbebyggelse på programområdets östra del, berget men samtycker till bebyggelse enligt Översiktsplan för Göteborg.

De boende anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras samt en inventering av faunan i området.

De boende uttrycker oro för miljöpåverkan från byggtidens sprängarbeten och anser att sprängämnen kommer att skada dagvattnet samt även Krogabäcken och dess fiskar. De boende uttrycker även oro för sprängningarnas påverkan på befintlig bebyggelse.

De boende anser att de kulturhistoriska värdena i området äventyras.

De boende ställer sig kritisk till anläggningen av en ny gång- och cykelväg.

De boende anser att siluetten av stadsdelen hotas att förstöras genom ett förverkligande av programförslaget och ställer sig frågande till varför ingen höjdbegränsning har satts på föreslagna bebyggelse.

De boende föreslår bostadsbebyggelse på området norr om OrigoHuset.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande nr 20, 21, 23 och 24.

En riskanalys och en geoteknisk undersökning avseende mark- och bergschaktningsarbeten med inventeringar av befintliga byggnader i omgivningen kommer att genomföras innan sprängningsarbeten påbörjas. Sprängningsarbeten regleras i bygglagstiftningen, bl.a. i BBR kap 2:4§. Regler om sprängarbeten samt om bergarbeten ges ut av Arbetsmiljöverket. Dessa frågor tas upp i kontrollplanen i byggnadmälanskedet. Grundvattennivån övervakas i ett antal kontrollpunkter.

Störningar under byggtiden såsom trafik och transporter till byggarbetsplatsen, byggtider mm redovisas i en arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen i samband med byggnämnan. Miljöförvaltningen har tillsyn över bullerstörningar mm. Byggherren är ansvarig för byggprocessen och ersättning för eventuella skador som kan orsakas av byggnadsarbetena. Skadeståndsskyldighet regleras i Jordabalken.

Eftersom programmet inte gick ner på den detaljeringsnivån och inte föreslog några gestaltningsidéer av den tillkommande bebyggelsen var det inte heller aktuellt att förespråka några höjdbegränsningar. I den kommande detaljplanen kommer däremot både byggnaders omfattning och höjd regleras.

Området norr om OrigoHuset och Billdalsvägen är också det föremål för pågående detaljplanering. Ambitionen är att i det området möjliggöra för ytterligare service och bostäder.

Yttrande 26,3:

De boende anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras.

De boende kritiserar att programmet föreslagit bebyggelse utanför det område som är markerat som framtida bebyggelseområde i Översiktsplan för Göteborg. De boende är negativa till bebyggelse på berget men positiva till bebyggelse nära OrigoHuset.

De boende anser att landskapspåverkan kommer att bli alltför stor för att göra programområdets östra del tillgängligt.

De boende uttrycker oro för de naturliga dammar som finns inom programområdet.

De boende föreslår bostadsbebyggelse på området norr om OrigoHuset.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande nr 20, 21, 23 och 24.

De naturliga dammar som finns inom området är mycket viktiga för både djurliv och dagvattenhantering och kommer att bevaras och skyddas med planbestämmelser i detaljplan.

Området norr om OrigoHuset och Billdalsvägen är även det föremål för pågående detaljplanering. Ambitionen är att i det området möjliggöra för ytterligare service och bostäder.

27. Boende i Brf Uggle dal, Uggle dal 405:1

Bostadsrättsföreningens styrelse har inte kommit in med ett samlat yttrande.

De boende anser att föreslagen exploatering kommer att påverka natur och djurliv på ett negativt sätt. De boende uttrycker oro för de naturliga dammar som finns inom programområdet.

De boende uttrycker oro för de sprängningsarbeten som kommer att krävas vid ett förverkligande av programförslaget.

De boende anser att den föreslagna infarten, väg 158 samt hela trafiknätet inte är anpassat för mer bebyggelse. De boende ställer sig frågande till hur kollektivtrafiken ska förbättras. De boende uttrycker oro för försämrad luftkvalitet.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande nr 26,2 och 26,3. Se även yttrande från Trafiknämnden nr 2. I arbetet med den intilliggande detaljplanen vid Brottkärrsmotet, norr om OrigoHuset, ingår även en detaljerad studie av trafikförhållandena samt arbete med att se över kollektivtrafik och pendlingsmöjligheter.

Övriga

28. Askims Hembygdsförening

Hembygdsföreningen anser att området lämpar sig utmärkt för att uppnå god kontakt mellan boende, byggnader och natur. För att uppnå övriga målpunkter i programmet, socialt liv, tillgänglighet, trygghet och service förutsätter vi bland annat att utformning, material- och färgval blir sådant att byggnader inte stör utan ansluter till naturmiljön. Viktigt är också att det bildas naturliga mötesplatser för de boende.

Exploateringen av det angivna området anser vi inte nämnvärt stör det ekologiska spelet i södra Askim.

Kommentar:

Hembygdsföreningens synpunkter kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

29. Boende på Brännemysten 23

Den yttrande är positiv till utveckling norr om Uggleddal. Den yttrande efterlyser en mer ingående beskrivning av hur området kan utvecklas till en centrumpunkt. Den yttrande efterlyser även mer ingående studier av kopplingar till angränsande områden både vad gäller bebyggelse och natur. Den yttrande bifogar ett förslag på hur både centrumpunkt och kopplingar till angränsande områden kan se ut.

Kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

30. Boende på Uggleddalsvägen 34

Den yttrande anser att det är positivt att det planeras för flerbostadshus i området. Den yttrande förespråkar en relativt låg bebyggelse, 3-4 våningar och hänvisar till Kungsladugård som ett positivt exempel på socialt välfungerande liv. Den yttrande anser att endast den västra delen av området bör bebyggas, inte den östra. Den yttrande anser vidare att antalet lägenheter bör halveras.

Kommentar:

Se yttrande nr 5, miljönämnden.

Synpunkterna tas med i det fortsatta arbetet med detaljplan

31. Boende på Kruniusvägen 10

Den yttrande är positiv till ytterligare bostäder i området. Den yttrande vill att det i planarbetet tas hänsyn till hur befintliga sport- och fritidsanläggningar påverkas av ett genomförande av programförslaget.

Kommentar:

Noteras.

32. Boende på Furuslätten 21

Den yttrande anser att det är mycket positivt att det planeras för bostäder för vanliga människor, både hyres- och bostadsrätter.

Kommentar:

Noteras.

33. Boende i Lyckhem

Den yttrande är positiv till att området förnyas och att även naturområden nyttjas på ett bra sätt. Den yttrande uttrycker ett önskemål att man i det fortsatta arbetet arbetar för att knyta ihop det planerade området med det befintliga Lyckhemsområdet på andra sidan 158:an. Den yttrande föreslår en gång och cykelbro över 158:an som kopplar ihop dessa två områden.

Kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

34. Boende på Konsertgatan 1

Den yttrande ställer sig starkt kritisk till ett genomförande av detta programförslag. Den yttrande uttrycker oro för områdets djurliv. Den yttrande anser att de eventuella hyresrätterna i området kommer att bli dyra. Den yttrande uttrycker oro för miljöpåverkan från byggtidens sprängarbeten och anser att sprängämnen kommer att skada dagvattnet samt även Krogabäcken och dess fiskar. Den yttrande ifrågasätter om de nya bostäderna kommer att bli tillgängliga på grund av topografi.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande nr 22, 23 och 26,2.

35. Skrivelse utan angiven adress

Den yttrande anser att programförslaget inte kan accepteras. Den yttrande ställer sig kritisk till att värdefull natur tas i anspråk. Den yttrande anser att förslaget till bebyggelse skulle innebära en oacceptabel ökning av trafikbelastningen i Askim. Den yttrande anser vidare att det föreslagna området är topografiskt olämpligt.

Kommentar:

Se yttrande nr 2 samt kommentar till yttrande nr 20 och 23.

Ändringar

Som inriktning för det fortsatta planarbetet föreslår stadsbyggnadskontoret att bebyggelse koncentreras till den västra och norra delen av programområdet och att bergstoppen i den östra delen av området lämnas orörd. Programhandlingarna har inte ändrats.

Åsa Swan
Planchef

Maria Lissvall
Planarkitekt