



Sirpa R Johansson
tel. 031-61 17 87

**Program för
BOSTÄDER VID GRÄSSKÄRSGATAN
inom stadsdelen Önnered i Göteborg**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GENOMFÖRANDE

Byggnadsnämnden beslöt den 21 mars 2006 att genomföra samråd för programförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 5 april – 16 maj, 2006. Förlängning begärdes till 31 maj, 2006.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på biblioteket i Frölunda Kulturhus under tiden 5 april – 16 maj, 2006. Flygblad har delats ut i angränsande bostadsområden.

SAMMANFATTNING

Samtliga begärda yttranden, utom från Göteborg Gatu AB, Kretsloppsnämnden, Namnberedningen, Lantmäterimyndigheten i Göteborg, Svenska Kraftnät, Älvsborgs amfibieregemente, Handikappföreningens samarbetsorgan och Naturskyddsföreningen i Göteborg, har kommit in.

Yttranden utan erinran har inkommit från fastighetsnämnden, Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi GothNet AB, park- och naturnämnden, Räddningstjänsten i Storgöteborg, trafiknämnden, Polismyndigheten i Västra Götaland, TeliaSonera AB, vägverket och Västra Frölunda Naturvårdförening.

De allvarligaste invändningarna:

Fastighetsägarna för Önnered 67:13 har återtagit sitt medgivande om en väg över sin fastighet till de föreslagna tomterna. Vägen är en förutsättning för fortsatt planarbete. Sakägare/boende utmed Grässkärsgratan accepterar inte den tänkta förlängningen av gatan upp till planområdet över privat tomtmark. Flera av de berörda sakägarna säger bestämt nej till nya villor i ett frekventerat rekreativt område. De vill bevara det unika

grönområdet. Dessa befarar också trafikökning och störningar för boende utmed Grässkärgatan som redan idag bedöms trafikbelastad. Boende öster om berget framhåller att solbelysningen minskar på deras tomter eftermiddagar och kvällar. Länsstyrelsen påpekar att trafikflöden på och ljudnivåer från Önnereds Hamnväg/Önneredsvägen behöver redovisas. Flera remissinstanser poängterar vikten av att den nya bebyggelsen anpassas till det utsatta läget och att hänsyn tas till fornlämningarna i området. Kulturnämnden och Park- och naturnämnden hänvisar till ”Sans och balans – miljöhänsyn i detaljplanering” och vill att bebyggandet på naturområde kompenseras t.ex. med en mindre våtmark i området.

SLUTSATSER EFTER GENOMFÖRT SAMRÅD

Kontoret bedömer att det är möjligt att uppföra 4 - 5 nya villor på området. Fortsatta noggranna studier vad avser gestaltning av husen, tomterna och tillfartsvägen måste göras inför detaljplanarbetet.

Hänsyn till fornlämningarna i området kommer att tas. Allmänheten måste också ges möjlighet att nå dessa. Solvärden för fastigheterna nedanför berget kommer att redovisas närmare i planbeskrivningen. Detsamma gäller för trafikflöden och ljudnivåer. Samtliga värden understiger riktlinjerna för bostäder. Naturområdet bör kompenseras t.ex. med en mindre våtmark i närområdet.

För inkomna synpunkter redovisas i det följande.

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

SAMMANSTÄLLNING AV YTTRANDE

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

1. Fastighetsnämnden anser att den föreslagna byggnationen innebär en positiv komplettering av bostäder i en attraktiv del av Göteborg. Preliminära kalkyler visar på en god planekonomi då förväntad intäkt vid försäljning av tomterna beräknas överstiga erforderliga exploateringskostnader. Fastighetskontoret tillstyrker förslaget till program för bostäder vid Grässkärgatan.

2. Göteborg Energi GothNet AB erbjuder leverans av bredband, IT-tjänster m.m. som kan förberedas genom rör från fastigheterna i samband med elservisanslutningen. Optokablar och rör finns vid Juteskärgatan.

Kommentar: Uppgifterna skrivs in i planbeskrivningen. Yttrandet har sänts till fastighetskontoret och fastighetsägarna för kännedom.

3. Kulturnämnden har inget att erinra mot förslaget om hänsyn tas till följande: Strax norr om programområdet finns flera fornlämningar, bl.a. VF 019, 113 och 171 som utgörs av stensättningar och rösen. Det är viktigt att de planerade husens takhöjd anpassas så att hushöjden inte överstiger fornminnernas. Förvaltningen avstyrker förslaget att uppföra villor norr om det avgränsade programområdet. När naturmark skall tas i anspråk skall detta kompenseras exempelvis med en mindre våtmark i området enligt kommunens strategi ”Sans och balans”.

Kommentar: De planerade husen avses placeras och utformas så att de harmonierar med omgivningen. Gestaltningen av husen kommer att studeras vidare i det fortsatta detaljplanarbetet.

Vad avser att uppföra villor norr om det avgränsade programområdet är detta inte aktuellt utan en otydlighet i texten. Programmets avsikt är att endast pröva det område som nu redovisats.

Kontoret stödjer kulturnämnden och miljönämnden i att en kompensation av naturmarken bör ske i närområdet. Detta kommer att hanteras i det fortsatta detaljplanarbetet.

4. Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att allmänhetens tillgänglighet till bergsområdet bevaras. Nya byggnader får ej hindra allmänheten att ta sig upp på berget. Även miljönämnden hänvisar till "Sans och balans – miljöhänsyn i detaljplaneringen" och vill att ingrepp i naturmarken skall kompenseras med någon form av mindre våtmark i området.

Kommentar: Allmänhetens tillgänglighet till bergsområdet kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Se även sammanställning pkt. 3.

5. Park- och naturnämnden anser att den illustrerade låga bebyggelsen är väl anpassad till omgivningen och har inga invändningar mot föreslaget program.

6. Räddningstjänsten i Storgöteborg tillstyrker programförslaget utan erinran men förutsätter att villorna blir åtkomliga för räddningstjänstens fordon i samband med uttryckning.

7. Stadsdelsnämnden Tynnered anser att andra upplåtelseformer bör prioriteras vid nybyggnad, med tanke på att 92% av bostäderna i primärområdet Önnared är småhus. Bostadsbyggandet är en prioriterad fråga i Tynnered såväl som i Göteborgs Stad. En stad med blandade bostads- och upplåtelseformer ger en blandad och integrerad befolkningssammansättning. Det motverkar segregation och gör stadsdelar mer levande.

Kommentar: Upplåtelseformen avgörs ej i detaljplanen.

8. Trafiknämnden vill med anledning av topografin i området påtala vikten av att beakta lutningar på gångvägar i och i anslutning till området. De har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Godtagbara lutningar på tillfartsvägar och på gångvägar inom kvartersmark kommer att kunna ordnas. Frågorna kommer att detaljstuderas i planarbetet.

9. Va-nämnden meddelar att anslutning av dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan ske till allmänt ledningsnät i Gräskärsgatan. Verket har angivit alla tekniska förutsättningar för hur anslutningar skall ske. Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara +20,9 med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och

spillvattensystem. Vidare har påpekats att materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar och zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet. VA-verket har också framfört synpunkter som skall beaktas i plangenomförandet.

Kommentar: Synpunkterna kommer att uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Yttrandet har sänts till fastighetskontoret och fastighetsägarna för kännedom.

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

10. Länsstyrelsen har meddelat att programmet inte kommer att prövas enligt 12 kap 1§ plan- och bygglagen under förutsättning att riktvärden för buller iakttas. Trafikflöden på och ljudnivåer från Önnereds Hamnväg/Önneredsvägen behöver redovisas.

I övrigt betonar länsstyrelsen vikten av att noga studera placering och husvolym i terrängen för att pröva möjligheterna att foga in ny bebyggelse på ett lämpligt sätt i landskapet på grund av det utsatta läget. Detta är viktigt även med hänsyn till fornlämningarna. Vidare får förutsättningarna för allmänheten att besöka fornlämningarna inte försvåras genom bebyggelsen.

Tillfartsvägen synes mycket brant. Klaras rimliga och trafiksäkra lutningar? Skälig hänsyn skall också tas till befintliga bebyggelseförhållanden.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts denna samrådsredogörelse.

Kommentar: Utförd bullerberäkning visar att trafikbullret för fastigheterna håller sig under tillåtna riktvärden. Beräkningsresultat och trafikflöden kommer att redovisas i planbeskrivningen vid detaljplanearbetet.

I detaljplanearbetet kommer fortsatta kvalitetsdiskussioner och gestaltungsfrågor angående bebyggelsen att ske. Allmänheten kommer att ges tillgänglighet till fornlämningarna. Tillfartsvägen kommer att få en lutning på 1:8, vilket anses som acceptabelt.

11. TeliaSonera AB har inget att erinra. Dock har de meddelat att följande bör ingå i genomförandebeskrivningen eller på annat sätt delges fastighetsägaren/exploatören: *Ändringar i TeliaSoneras anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägaren/exploatören. I god tid innan några arbeten påbörjas i närheten av TeliaSoneras anläggning skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera AB. Beställning på utsättning skall inkomma till TeliaSonera AB i god tid före önskad utsättning.*

Kommentar: Beträffande TeliaSonera AB:s anläggningar inom exploateringsområdet kommer detta att skrivas in i genomförandebeskrivningen. Yttrandet har sänts till fastighetskontoret och fastighetsägarna för beaktande vid genomförandet.

12. Västtrafik har angett aktuell kollektivtrafik och turtätheten för denna i området. *Gångavståndet till hållplatsen Halleskärgatan är godtagbart. Dock är höjdskillnaden stor och lutningen bitvis kraftig. De motsätter sig inte planförslaget, men anser att terrängförhållandena gör området mindre lämpligt för äldre och rörelsehindrade att bo i.*

Kommentar: Uppgifterna om kollektivtrafik och hållplatser skrivs in i planbeskrivningen. Lutningsförhållandena för tillfartsvägen kommer att studeras vidare.

SAKÄGARE

13. Daniel och Martina Fhager (Önnered 67:13, Grässkärgatan 21, 421 57 V Frölunda) har återkallat den fullmakt som gett en konsult möjlighet att företräda fastighetsägarna vid förhandlingar med kommunen. Bl.a. rörde detta en tillfartsväg över fastigheten till fastigheten Önnered 762:259. Ägarna har återtagit sitt tidigare medgivande om vägen.

De har även inkommit med separata synpunkter. De framhåller att det inte finns in löfte om väg till det här projektet där även kommunala tomter föreslås. Det har tidigare endast funnits ett muntligt löfte mellan släktingarna om väg till två tomter.

De säger nej till en väg över deras tomt. Förslaget innebär bara nackdelar för dem då de inte har blivit erbjudna någonting i gengäld för att tillåta en väg en över sin tomt.

Visserligen kan detta innebära ett ökat fastighetsvärde för deras tomt, men de anser att det ligger ett bättre värde i att hålla marken och boendemiljön intakt och slippa ökad trafik samt fler villor runt omkring. Om förslaget trots deras protest går igenom så förutsätter de fullgod ersättning för det intrång som en väg innebär samt att de blir de som först kontaktas för vidare förhandlingar. Fastighetsägarna redovisar en lista över ett antal krav för att tillåta en väg på sin tomt.

Kommentar: Om tillfartsväg till planområdet ej kan skapas saknas förutsättningar för att upprätta detaljplan för någon av de föreslagna fastigheterna. För att en detaljplan ska kunna upprättas förutsätter kontoret att fastighetsägarna är överens om en helhetslösning som möjliggör bebyggelsen. Detta ska klargöras i ett exploateringsavtal som redovisas i genomförandebeskrivningen till detaljplanen.

Byggnadsnämnden kommer att föreslås att villkora godkännandet av programmet med att avtal mellan berörda parter för tillfartsväg till fastigheterna Önnered 762:259, 762:4 och 762:40 säkerställs innan detaljplanearbetet fortsätter.

14. Lisbeth och Thage Drewitz (Önnered 67:7, Grässkärgatan 15, 421 57 V Frölunda) godkänner ej förslaget om tillfart för nya bostäder vid Grässkärgatan. Grässkärgatan är livligt trafikerad redan idag. Ökad trafik innebär mer motorbuller eftersom Önneredsvägen går parallellt med Grässkärgatan. De ingrepp som krävs i terrängen för att få en acceptabel lutning av vägen innebär sprängning och murar. Detta vore att skövla! Området är unikt med berg i dagen. En byggnation skulle innebära ett kraftigt ingrepp i naturen.

Stå fast på gällande detaljplan och bevara dessa få unika grönområden som finns kvar här i bygden.

Kommentar: Kontoret anser att föreslagen bebyggelse endast medför marginell ökning av trafiken på Grässkärgatan och kan därför godtas. Ingrepp i naturen skall göras med varsam hand och kommer att regleras med bestämmelser i detaljplan. Av naturmarken tas endast en mindre del i anspråk för ny bebyggelse, den största delen blir kvar som grön/naturområde.

15. Bosse Larsson, Monica Hultgren och Robert Hultgren (Önnered 67:12, Grässkärsgratan 7, 421 57 V Frölunda) säger bestämt NEJ till villor och vägar på den i norr angränsande marken som ägs av kommunen. De anser att de kommer att få mer skugga på sin fastighet, som ligger nedanför berget, på eftermiddag och kväll. Eftermiddags- och kvällssol är viktigt för dem då det är då man är hemma. Även energiförbrukningen tros öka.

Ägarna till de nya tomterna förmodas sätta upp höga staket och friggebodar på den höga bergstomten, detta ger ytterligare skugga. Vid bebyggelse blir det ändring i vegetationen och då blir det översvämning i deras trädgård, de har redan mycket vatten som rinner ner från bergen. Bergen är en oas för dem och många andra och används bl.a. för rekreation och lek. Sprängningar ger stora ingrepp i naturen som aldrig kan återställas. Låt bergen vara ett orört grönområde för nuvarande och kommande generationer.

Kommentar: Enligt den solstudie som kontoret gjort kommer fastigheten att få ca 1 timma mindre sol på sin tomt vid vår/höstdagjämning som beror på den planerade bebyggelsen. Detta är godtagbart. Detta kan påverkas när man husens utformning detaljstuderas i det fortsatta planarbetet.

Bestämmelser kan införas i detaljplanen som förhindrar uppsättande av plank, staket och dylikt. Dag- och dräneringsvatten skall enligt Va-verkets föreskrifter tas om hand lokalt inom kvartersmark. Se även sammanställning pkt. 14.

16. Elisabeth Magnusson (Önnered 67:14, Grässkärsgratan 12, 421 57 V Frölunda) anser att alla naturliga miljöer för möjligheter till lek och rörelse för barn byggs bort.

Kommentar: Se sammanställning pkt. 14.

17. Pernilla Reimer med familj (Önnered 67:15, Grässkärsgratan 10, 421 57 V Frölunda) protesterar mot planerna av en så stor bebyggelse på berget ovanför Grässkärsgratan. Dels för att det är ett underbart grönområde för boende samt skolor och förskolor att vistas i. Dels för att trafiken kommer att gå via "vår" gata. Det finns inget utrymme för någon större ökning av trafiken.

Kommentar: Se sammanställning pkt. 14.

18. Beryl, Svante, Johanna och Isak Andreasson (Önnered 67:16, Grässkärsgratan 9B, 421 57 V Frölunda) ställer sig helt emot de föreslagna planerna på exploatering av marken uppe i bergen i Önnered/Dysten. De anser att naturen är värdefull för dem och att bergen skall vara till för alla, nuvarande och kommande generationer. De befärrar också större avgränsningar med murar, skyltar m.m. Vad avser trafiken till området är Grässkärsgratan redan idag belastad och klarar inte av att betjäna ytterligare fastigheter. Denna gata är utsatt som lämplig för gång- och cykeltrafik. Sommartid trafikeras den av besökare till Ganlet och Rörviks badplatser. Den föreslagna bebyggelsen skulle innebära ytterligare skugga för deras fastighet nedanför berget.

Den delen av Önnered som förslaget gäller heter Dysten. Historiskt sett har Dysten bebotts av fiskare och bönder, det vill säga enkla arbetande människor och bebyggelsen

har varit präglad därefter. De illustrerade villorna passar inte in i den nuvarande bebyggelsen utan kommer att brutalt förändra byns utseende.

Kommentar: Se sammanställning pkt. 14 och 15.

Solstudien visar att fastigheten inte påverkas av den planerade bebyggelsen vid vår/höstdagjämning.

Nuvarande gestaltning av husen har ansetts tillräcklig för programskedet. Husens gestaltning kommer att diskuteras ytterligare i det fortsatta detaljplanarbetet.

19. Göran och Stina Bertilsson (Önnered 67:17, Grässkärsgratan 9A, 421 57 V Frölunda) anser att kommunens tomter ej bör bebyggas då detta är ett strövområde. Det blir stora ingrepp i berget med sprängningar m.m. Då deras fastighet ligger vid bergets fot befarar de mycket vatten från berget, som kanske ökar med sprängningarna. Kvällssolen kommer att försvinna om det byggs på kommunens mark. De tror att tomter med havsutsikt genererar exklusiva byggnader som inte stämmer med befintlig bebyggelse. Taxeringsvärdena för befintliga fastigheter tros då öka vilket begränsar för barnfamiljer från bygden att bosätta sig här. Grässkärsgratan är hårt trafikbelastad och ingår i gång- och cykelstråk. Sommartid används gatan som parkering av badgäster till Ganlet. Vägen blir då enfilig.

Kommentar: Se sammanställning under pkt. 14 och 15.

Enligt den gjorda solstudien kommer fastigheten att få en marginell förändring av soltiden på vår/höstdagjämning. Solförhållandena blir ändå godtagbara.

Områdets och fastigheters taxeringsvärden styrs inte i en detaljplan.

Parkeringsfrågan sommartid är en fråga om lokala trafikföreskrifter.

20. Boende utefter Grässkärsgratan genom Dan Magnusson (11 stycken namnunderskrifter) accepterar inte den föreslagna väganslutningen till det nya området, Önnered 762:259, 762:40 och 762:4, som en förlängning av Grässkärsgratan över privata tomter. Grässkärsgratan är för smal för mötande trafik och tål inte högre trafikbelastning. De föreslår istället en väganslutning österifrån via en förlängning av Önnereds Byväg. Ove Johansson, Grässkärsgratan 13 och Lisbeth Drewitz, Grässkärsgratan 15 vill inte ha någon ny bebyggelse överhuvudtaget.

Kommentar: Kontoret anser att föreslagen bebyggelse endast medför marginell ökning av trafiken på Grässkärsgratan och kan därför godtas. En anslutning via Önnereds Byväg har prövats men ansetts ogenomförbar då detta skulle göra omotiverat stora ingrepp i ett etablerat grönområde.

ÖVRIGA

21. Västra Frölunda Naturvårdsförening har inget att erinra mot byggnation vid Grässkärsgratan. De förutsätter att all tänkbar hänsyn tas till miljön vid planering och byggande.

Kommentar: I samband med genomförandet av detaljplanen kommer stor hänsyn tas till miljön och omgivande natur.

22. Önnereds Egnahemsförening har framfört följande synpunkter:

Området är beläget i närheten av flera fornlämningar. Detta kräver speciell hänsyn vid utformning av tomter och vägar. Särskilt vad gäller utformningen av de aktuella husen. Stilen på villorna bör inte i någon större omfattning avvika från den stil som etablerats i området.

De boende på Grässkärsgatan uttrycker oro för framkomligheten på gatan vid ökad trafik. Detta gäller speciellt vintertid då det redan idag är svårt att mötas på vägen. Egnahemsföreningen förutsätter att programmet utformas i samråd med berörda fastighetsägare så att den goda anda som finns i området inte stör, utan att resultatet – i det fall det genomförs – istället förstärker områdets attraktivitet.

Kommentar: Stadsmuseet har accepterat närheten till fornlämningarna. Gestaltning av vägar, hus och tomter kommer att diskuteras ytterligare i det fortsatta detaljplanarbetet. De planerade husen avses placeras och utformas så att de harmonierar med omgivningen. Kontoret anser att föreslagen bebyggelse endast medför marginell ökning av trafiken på Grässkärsgatan och kan därför godtas. Fortsatta samråd kommer att ske med berörda fastighetsägare och övriga parter.

Malin Häggdahl
Planchef

Sirpa R Johansson
Planingenjör