
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2021-11-19
Diarienummer: 0129/20
Aktbeteckning: 2-5580

Martin Norvenius
Telefon: 031-368 1762
E-post: martin.norvenius@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Banvaktsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Förslaget har sänts för granskning under 1 september– 15 september 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden i granskningen berör i huvudsak förslagets påverkan på omgivningen vad gäller förslagets täthet, utformning, påverkan på utsikter, påverkan på trafiksituationen samt att naturvärden försvinner, i likhet med de synpunkter som inkom under samrådet. Allvarligaste invändningen gäller förslagets påverkan på befintliga almar och rödlistad almbloombock som förekommer inom planområdet.

Kontoret har bedömt att synpunkterna från park- och naturnämnden och miljönämnden vad gäller rödlistade arter är så allvarlig att planförslaget måste revideras inför antagandet så att träden kan bevaras i större omfattning. Detta innebär en mindre omfattande byggrätt.

Framförda synpunkter har i övrigt till viss del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kontoret bedömer att revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget. Samråds-kretsen påverkas ej och de ändringar som gjorts bedöms innebära förbättringar för sakägarna. Samråd har skett med ledningsägarna angående flytt av transformatorstationen. Kontoret bedömer att det inte erfordras någon ny granskning.

Kvarstående erinringar finns från flera sakägare som anser att marken inte bör bebyggas över huvud taget, att trafiksituationen inte tillåter exploateringen och att bebyggelsens täthet förstör miljön utmed Västergårdsvägen, norr om planområdet.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till planintressenten och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter återges nedan eller har sammanfattats. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Kulturnämnden

De förändringar av förslaget som har genomförts till granskningsskedet bedöms inte påverka kulturförvaltningens ställningstagande. Förvaltningen vidhåller tidigare framförda synpunkter och har ur kulturmiljösynpunkt ingenting att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp- och Vattennämnden

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

Frågan gällande förvaltning av avrinningsområden utanför planområdet har varit uppe för diskussion mellan förvaltningen Kretslopp och vatten och Park- och naturförvaltningen. Beslut har varit att Park- och naturförvaltningen skall lämna förslag till vidare förvaltning och att förvaltningen Kretslopp och vatten därmed inte tar över förvaltning av avrinningsområdet.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Plankarta/planbeskrivning: I plankartans sydöstra del redovisas ett G-område för anläggning av parkering där KoV inom samma del har ett U-område för underjordiska ledningar. Det föreslås samtidigt i planbeskrivningen (s.18) för fördröjningsmagasin under parkeringsytorna. Fördröjningsmagasin inom U-området är inte önskvärt.
- Plankartan: Det framgår i planbeskrivningen att ett dike föreslås grävas norr om Banvaktsvägen inom kvartersmark. Illustrationen i plankartan redovisar nu enbart parkeringsplatser med möjlighet till komplementbyggnad men KoV önskar att det förtydligas att även ett dike planeras i södra delen av planområdet, inom kvartersmark.
- Planbeskrivningen, avsnitt Teknisk försörjning, rubrik Dagvatten och skyfall, s.18: I dagvatten- och skyfallsutredningen står det att ca. 18m³ fördröjningsåtgärder behöver anläggas inom Brottkärr 524:1 medan det i planbeskrivningen står att det räcker med ca. 15m³. Det behöver i planbeskrivningen korrigeras till rätt siffra.
- Planbeskrivningen, avsnitt Teknisk försörjning, rubrik Dagvatten och skyfall, s.18-19: Första meningen i fjärde stycket önskas förtydligas med att diket skall anläggas inom kvartersmark då vägen ovanför planområdet är en GA och diket syftar enbart till att försörja planområdet.
- Planbeskrivningen, avsnitt Teknisk försörjning, rubrik Dagvatten och skyfall, s.18-19: Sista stycket under rubriken Dagvatten och skyfall är en direkt upprepning av stycke 3 och ska därav tas bort.
- Planbeskrivningen, avsnitt Vatten och avlopp, s.19: Ändra sista meningen i första stycket till: ”Om Brottkärr 524:1 delas upp i mindre fastigheter krävs utbyggnad av allmänna VA-ledningar i Banvaktsvägen på uppskattningsvis ca. 80m. Detta för att kunna försörja vardera fastighet med VA.”

•Planbeskrivningen, avsnitt Vatten och avlopp, s.19: Ta bort fjärde stycket gällande ny brandpost. Räddningstjänsten skriver i sitt samrådsyttrande att ”..brandvattenförsörjningen tillgodosedd avseende avstånd till brandpost enligt riktlinjer i VA V P83”.

2. AVFALL

Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter på planhandlingarna. Det är positivt att detaljplanen möjliggör en breddning av Banvaktsvägen samt att framtida förbättringar av Västergårdsvägen inte hindras.

I bygglovsansökan ska exploatören redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest- och matavfall. Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatören beaktar de kommentarer som vi framförde i vårt samrådsyttrande samt följer de riktlinjer som finns i skriften Gör rum för miljön på stadens hemsida.

Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

3. VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät och kapaciteten bedöms vara tillräcklig.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från Va-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Dagvattenhantering

Detaljplanen ska följa de rekommendationer och krav på fördröjning och rening som tagits fram i dagvattenutredningen. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Skyfallshantering

Rekommendationer och förslag på åtgärder i skyfallsutredningen ska beaktas i planarbetet och i kommande genomförande av detaljplanen.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Ekonomi

Redovisades under samrådsyttrande.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har ändrat planbeskrivningen i enlighet med Kretslopp och vattenförvaltningens förslag.

3. Miljönämnden

Miljö- och klimatinämnden avstyrker planförslaget. Vi bedömer att den justering som gjorts i planförslaget inte är tillräcklig för att bevara almarna och almbloombocken på området. Miljöförvaltningen bedömer att planen inte är förenlig med Göteborgs Stads miljömål Göteborg har en hög biologisk mångfald.

Naturmiljö

Alm är en rödlistad art och betecknas som akut hotad. Almblomlocken som påträffats här är även den rödlistad med beteckningen starkt hotad. Det är därmed av största vikt att detaljplanen anpassas så att tillräckliga åtgärder vidtas för att bevara dessa arter.

Miljöförvaltningen bedömer att den justering som gjorts i planförslaget inte är tillräcklig för att bevara almarna och almblomlocken på området. Därför väljer miljöförvaltningen att avstyrka planen utifrån dess nuvarande utformning.

I samrådet framhöll vi att det inte är lämpligt att bevara almarna i direkt anslutning till nya bostäder. Denna bedömning gjorde vi med bakgrund av informationen i naturvärdesinventeringen från 2019, där det framgick att de flesta av områdets almar var smittade med almsjukan och de bedömdes vara döda inom tre-fyra år. Vi noterade då att träden med stor sannolikhet småningom skulle dö på grund av almsjukan och därmed bli riskträd. Riskträd är ett begrepp som används för skadade träd som riskerar att göra betydande skada på människa, byggnad eller bil. Vidare framförde vi att det är fullt möjligt att bevara almarna i ett skogsområde som är avskilt från byggnaderna. Men i så fall behöver hela almbeståndet i områdets västra del undantas exploatering.

Naturcentrum gjorde i april 2021 en ny, fördjupad inventering av almarna och almblomlocken. I rapporten framgår istället att almarna inte verkar vara drabbade av almsjukan. Vi noterar därmed att träden har bättre livskraft idag än vad tidigare naturvärdesinventering bedömde. Almsjukan finns dock i närområdet och sprider sig lätt och ingen vet idag hur almarna kommer klara sig på sikt. Oavsett om träden är, eller inte är, drabbade av almsjukan anser vi fortfarande att skogspartiet med almar ska skyddas från exploateringen. Vi anser att planen inte tagit tillräcklig hänsyn till våra synpunkter i samrådet och vi anser att den västra byggrätten fortfarande är placerad för nära almarna. Markarbete, hårdgjorda ytor och husens placering riskerar att skada både krona och rotsystem. Vi anser att den västra byggrätten ska tas bort ur planförslaget.

Med anledning av ovanstående bedömer vi inte planen som förenlig med Göteborgs Stads miljömål Göteborg har en hög biologisk mångfald och dess delmål Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärden utvecklas samt Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön.

Markmiljö

Vi står fast vid att en översiktlig markmiljöundersökning behöver göras. Detta för att kontrollera om avfallet som påträffats i nordväst lett till markföroreningar som behöver hanteras.

Kommentar:

Planförslaget ändras så att en större del av området som har skyddsvärda träd lämnas obebyggt. Lovplikt för fällning av träd med en större diameter än 20 cm införs. För de större träden införs förbud mot att avverka om det inte motiveras genom att de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller om det krävs för att utföra åtgärder på ledningar inom U-område.

4. Park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden avstyrker byggnadsnämndens förslag.

Förvaltningen bedömer att nämndens tidigare synpunkter inte har beaktats i tillräcklig utsträckning för att minska negativ påverkan på värdefulla naturvärden. Förvaltningens bedömning är därför att planförslaget fortfarande innebär stor negativ påverkan på värdefulla naturvärden. Förvaltningen vill även betona Stadens ansvar att skydda värdefulla biologiska värden.

Förvaltningen ställer sig i stort positiv till att förtäta och möjliggöra för olika typer av byggrätter i ett likartat bostadsområde, sett till sociala värden.

Förvaltningen konstaterar att tillräcklig kommunikation med berörda förvaltningar inte har skett.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån park- och naturnämndens styrdokument

Justera planförslaget för att bevara värdefulla träd

I Grönstrategin beskrivs hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv, samtidigt som staden utvecklas och växer. I Grönstrategin betonas vikten av att skapa förutsättningar för en rik biologisk mångfald genom att bevara, skydda och förstärka variationen av värdefulla

Förvaltningen bedömer att det kan finnas möjlighet att justera planförslaget så att värdefulla träd och arter bevaras och skyddas. I fortsatt arbete med detaljplanen behöver denna fråga studeras vidare i syfte att värna värdefulla naturvärden.

Ge almarna planbestämmelse N1 i plankartan

Almar är en rödlistad och starkt hotad art vilket gör det till ett prioriterat träd att bevara. Utifrån Stadens ansvar i artskyddsfrågor, Stadens miljömål och Stadens Miljö- och klimatprogram bedömer förvaltningen att Staden därför behöver verka för att så långt det är möjligt bidra till artens fortlevnad. Förvaltningen bedömer att detaljplanen inte justerats i tillräcklig utsträckning för att bevara almträden.

Uppgifterna i planhandlingarna är motstridiga huruvida almarna inom planområdet är friska eller inte. I den första naturvärdesinventeringen (Naturcentrum, 2019) beskrivs det att de flesta av områdets almar är smittade av almsjuka. I den andra inventeringen, en detaljerad inventering av almar (Naturcentrum 2021), är uppgiften däremot att inga träd visade indikationer på almsjuka. Den senare inventeringen är utförd under en del av växtsäsongen som är ett bättre tillfälle för att kunna bedöma trädens vitalitet, enligt konsultens bedömning. Utifrån det bedömer förvaltningen att den andra inventeringen är mer tillförlitlig i frågan.

Att spara friska almar som hittills varit opåverkade mot almsjukan är av stort värde för artskyddet. Förvaltningen föreslår därför planförslaget justeras och att värdefulla träd förses med planbestämmelse N1 i plankartan för att ge dessa individer extra skydd. ”Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, 4 kap. 10 §.”

Motverka bristen på lek i närområdet

Vid förtätning måste en analys göras över stadens resurser, däribland parker, naturområden och lekplatser, för att avgöra om dessa anläggningar klarar ett högre slitage. I det fallet det finns en uppdämd brist på tillräckliga ytor med kvalitet måste detaljplanen bidra för att förstärka dessa platser eller skapa nya för att klara att hantera fler invånare.

I planbeskrivningen står det att ”Tillgång till lek och rekreation bedöms kunna uppfyllas inom kvarteret och i omgivande områden.” Enligt förvaltningens riktlinje för lekplatser ska en områdeslek finnas inom 500 meter från bostaden, samt en stadsdelslek inom 1000 meter från bostaden. Inget av dessa riktvärden uppfylls då det är cirka 1,3 km till närmaste områdeslekplats respektive cirka 3 km till närmaste stadsdelslekplats.

Samverkan måste ske mellan berörda förvaltningar så att denna och flera andra pågående detaljplaner i området bidrar till att säkerställa utveckling av lekmiljöer i Brottkärssparken.

Värna kopplingarna mellan Västergårdsvägen och Banvaktsvägen

Västergårdsvägen längs planområdets norra gräns och Banvaktsvägen längs planens södra gräns har två kopplingar sinsemellan. Det är angeläget att dessa kopplingar värnas för att behålla en god framkomlighet inom området, och undvika att en barriär skapas som förhindrar människors rörelser.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

Justera planförslaget för att bevara värdefulla naturvärden

Förvaltningen bedömer att det kan finnas möjlighet att justera planförslaget så att värdefulla träd bevaras. I fortsatt arbete med detaljplanen behöver denna fråga studeras vidare i syfte att bevara värdefulla naturvärden.

Kommentar:

Planförslaget ändras så att en större del av området som har skyddsvärda träd lämnas obebyggt. Lovplikt för fällning av träd med en större diameter än 20 cm har införts. För de större träden införs förbud mot att avverka om det inte motiveras genom att de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller om det krävs för att utföra åtgärder på ledningar inom U- område.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det är möjligt att i planarbetet säkerställa någon allmän plats/ gata som kan koppla samman allmän plats vid Brottkärrsvägen med de ännu oplanerade områdena norr om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer liksom park- och naturförvaltningen att samverkan måste ske mellan berörda förvaltningar så att denna och flera andra pågående detaljplaner i området bidrar till att säkerställa utveckling av lekmiljöer i Brottkärssparken utmed Brottkärrsvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att former för genomförande av Brottkärssparken redan finns i planprojektet för *Bostäder mm söder om Brottkärrsvägen* och att lekmiljö kan ordnas där.

5. Trafiknämnden

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att trafikkontorets synpunkter beaktas. Med hänvisning till att detaljplanen är en uppdragsplan med utökad exploateringsmedverkan har trafikkontoret inte medverkat aktivt i planarbetet. Trafikkontoret ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, men vill skicka med några synpunkter och rekommendationer.

För att gatumiljön ska bli säker är det viktigt att sikten är god. Alla siktskymmande föremål måste därför undvikas så att sikttriangel skapas. En sikttriangel är den fria yta som krävs för att få godtagbar sikt vid ett givet ögonblick till exempel vid utfart mot gångbana och körbana. Vid utfarter från småhus ska det finnas en minsta sikttriangel om 2,5x2,5 meter. Utifrån illustrationskartan är trafikkontorets bedömning att det finns risk att komplementbyggnader skymmer sikten vid utfarterna. För att undvika diskussioner kring detta vid ansökan om bygglov önskar trafikkontoret att sikten vid utfarterna studeras mer och att gräns för var komplementbyggnader får placeras justeras vid behov.

Vid gator med allmän plats ställer trafikkontoret kravet att det framför eventuellt garage eller carport ska det finnas utrymme för parkering inom egen tomt, minst 6 meter eftersom fordon inte får sticka ut över gångbana eller körbana. Trafikkontorets rekommendation är att detta tillämpas även på gator på kvartersmark. På så vis undviks även att komplementbyggnaderna skymmer sikten vid utfarterna.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att carportar invid Banvaktsvägen kan utformas så att sikt blir god vid in- och utfart. En planbestämmelse införs som anger att komplementbyggnad/carport ska utformas så att fri sikt vid utfart uppnås. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en carport inte behöver ha 6 m utrymme framför eftersom en sådan angöringsyta eller extraparkering kan anordnas vid sidan av carporten.

6. Socialförvaltningen Sydväst

Förvaltningen tillstyrker detaljplanen i granskningsskedet.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

7. Lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

8. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planändring kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Granskningshandlingar har en uppdaterade dagvattenutredning som redovisar att möjligheten finns att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Länsstyrelsen betonar att det är angeläget att åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen vidtas för att kunna uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Avseende de åtgärderna som beskrivs att göra med diket längs med Banvaktsvägen hänvisar Länsstyrelsen att upplysningar i vårt samrådsyttrande (dt 23 november 2020/ dnr 402-50354-2020) om reglerna för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken, kvarstår.

Vidare framgår från planhandlingarna att vattnet från planområdet kommer att rinna via en befintlig större bäck innan utsläpp i Askimsfjorden.

Länsstyrelsen anser att naturvärdena i bäcken behöver beaktas vid dagvattenutsläpp samt vid åtgärder med diket längs Banvaktsvägen. Det på grund av att Länsstyrelsen har, exempelvis, uppgifter från elfisken 2018 och 2020 i bäcken då man hittade bl.a. ål och öring.

Länsstyrelsen har inga vidare synpunkter berörande hantering av naturmiljö i planhandlingarna.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar länsstyrelsens bedömning. Exploatören har uppmanats att anmäla vattenverksamhet.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

9. Västergårdsvägens vägsamfällighet, Brottkärr GA:25

Västergårdsvägens vägsamfällighet har yttrat sig med en identisk skrivelse med samfällighetens yttrande i samrådsskedet.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de synpunkter som inkom då har bemötts i samrådsredogörelsen samt att planförslaget har reviderats på så vis att synpunkterna på förslaget inte längre kan anses vara aktuella. Förslaget modifieras inför antagande på ett sätt som i viss mån tillmötesgår synpunkterna.

10. Fastighetsägare, Brottkärr 524:2, Banvaktsvägen 2

Anser att det reviderade förslaget är orimligt lite ändrat sedan samrådet och att lyhördheten för sakägare är dålig. Det passar helt enkelt inte in i omgivningen med så många hus. Menar att det blir en ohållbar trafiksituation på gatan.

Har inget emot att det byggs, men när det inte hålls inom rimlighetens gränser, och inte passar in i omgivningen så är det nedslående. Allt detta för att maximera profit för de som skall bygga, utan hänsyn tagen till de som bor bredvid.

Att vägen breddas hjälper kanske byggnationen och de som flyttar in i slutändan. Men i praktiken blir det ingen förändring i början av Banvaktsvägen, den delen går inte att bredda med 1m.

Fastighetsägaren skriver att deras tidigare synpunkter kvarstår i sin helhet och har därför återigen framfört samma synpunkter som under samrådet.

Kommentar:

Planförslaget ändras inför antagandet så att en större del av området som har skyddsvärda träd lämnas obebyggt. Största sammanlagda bruttoarea för bostadshus minskas från 1700 m² till 1500 m². Stadsbyggnadskontoret bedömer att exploateringen inte blir för stor och att den inte har en negativ inverkan på omgivningen som innebär någon betydande olägenhet för omgivningen vad gäller trafikkapacitet. Detaljplanen medger byggnader som är väl avpassad i höjd, storlek och placering i förhållande till omgivande bebyggelse och topografin. Ändringarna inför antagandet tillmötesgår i viss mån fastighetsägarnas synpunkter.

De synpunkter som skickades in vid samrådet har kommenterats i samrådsredogörelsen (yttrande 15).

11. Fastighetsägare, Brottkärr 38:3, Västergårdsvägen 7

Anser följande:

Vi har nu bara några dagar före deadline äntligen fått uppsatt de stolpar som markerar tänkta höjder för de föreslagna husen på tomten mellan Västergårdsvägen och Banvaktsvägen. Höjden är fortfarande en meter för hög för att accepteras, eftersom den i nuläget blockerar utblicken mot söder från större delen av vår fastighet (Västergårdsvägen 7). Det går utmärkt väl att sänka denna en meter, eftersom detsamma framtingades av i norr belägen fastighet då vårt hus byggdes. Vår norra vägg har en 1 meter hög sluttning framför sig, något som de nya husen också kan ha.

Vårt krav: sänk Max nockhöjd ytterligare en meter.

Kommentar:

Planförslaget har ändrats. Den mittersta byggrätten har gjorts smalare. Dessutom har nockhöjden för den delen, rakt söder om Brottkärr 38:3, sänkts från +13,5 m till +13,3 m jämfört med granskningsförslaget för att tillskapa en något bättre utsikt över dalen från huvudbyggnadens vistelseytor på Brottkärr 38:3. Landskapets siluetter är fortfarande synliga från vardagsrumsfönstret.

En tillräcklig stor del av utsikten kvarstår enligt stadsbyggnadskontorets bedömning efter det att tillåten nockhöjd sänks något och att byggrättens utbredning på marken minskas och ändras i planområdets västra del inför antagandet. Ändringarna inför antagandet tillmötesgår i viss mån fastighetsägarnas synpunkter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att utsiktsbortfallet på Brottkärr 38:3 inte kommer att utgöra en betydande olägenhet. Förslaget anses inte vara olämpligt ur denna synpunkt.

**12. Fastighetsägare, Brottkärr 1:301 (del i Brottkärr GA:25),
Västergårdsvägen 13b**

anför följande:

Ett stort antal boende i området framförde hösten 2020 synpunkter på detaljplanen för byggnation vid Banvaktsvägen. Det fanns en stor samstämmighet och de viktigaste invändningarna berörde antalet nya bostäder, deras placering i förhållande till Västergårdsvägen, höjdnivåer samt miljöaspekter.

I den nya detaljplanens granskningshandling framgår att inte särskilt stor hänsyn har tagits till de boendes synpunkter och i de fall det gjorts är det endast marginella ändringar.

Vi anser att antalet huskroppar fortfarande är för många och att de fortsatt bildar en lång mur utefter Västergårdsvägen med minimalt ljusinsläpp som följd.

Dessutom anser vi att nockhöjderna på de nya husen är för höga i förhållande till befintlig byggnation. Detta framgår tydligt när man ser de höjdspinnar som nyligen satts upp på det aktuella området. Flera hus på Västergårdsvägen kommer att få sina utsikter reducerade i en omfattning som inte överensstämmer med ordalydelsen i granskningsplanens ”Övervägande och Konsekvenser”. Där står att ”planen reglerar möjligheterna att bygga på ett sätt som bedöms innebära att byggnationen kommer att passa in i omgivningen och inte betyda några betydande olägenheter för grannarna”.

För minst två av husen på Västergårdsvägen kommer utsikten helt att försvinna både på våning ett och två. Enligt planen kommer till exempel utsikten från Västergårdsvägen 5 att reduceras så att det endast blir utsikt i stående cirka 1,7 m ovan FG på plan två.

Det har tidigare framgått av Stadsbyggnadskontorets resonemang att Brottkärr är ett attraktivt bostadsområde och att de redan boende i området måste acceptera viss ”olägenhet” och utsiktspåverkan i samband med en nybyggnation. Detta resonemang anser vi ska gälla även för nybyggnationen. Det kommer att bli tre rader av hus där befintliga bostäder söder om Banvaktsvägen utgör den första raden. Därefter kommer nybyggnationen och överst de befintliga bostäderna norr om Västergårdsvägen. Vi anser inte att den planerade nybyggnationen passar in i omgivningen utan måste justeras ytterligare och det absolut viktigaste är att minska nockhöjderna så att det blir en jämn ”terrassering” med utgångspunkt från bostäderna söder om Banvaktsvägen. Justeringen av nockhöjderna gäller framför allt huskropparna som ingår i sektionerna B-B och C-C. Om det skulle innebära någon påverkan på utsikten anser vi, enligt samma resonemang som ovan, att det är en olägenhet som man måste acceptera relaterat till ett boende i en attraktiv miljö.

Kommentar:

Fastighetsägaren till Brottkärr 1:301 är sakägare i detaljplanearbetet genom sin del i Brottkärr GA:25, Västergårdsvägen och berörs inte i någon avgörande utsträckning av de tillåtnanockhöjderna eller av exploateringsgraden inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i övrigt att förslaget är anpassat till miljön i planområdets omgivning och att delar av den ursprungliga karaktären utmed Västergårdsvägen kan sparas i planområdets västra del efter det att almar fredas i enlighet med planförslaget i antagandeskedet.

Förslaget modifieras inför antagande på ett sätt som i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter.

13. Fastighetsägare, Brottkärr 1:300, Västergårdsvägen 11a

Har inkommit med ett yttrande som är identiskt med deras yttrande i samrådsskedet:

Kommentar:

Fastighetsägarnas yttrande i granskningsskedet är identiskt med deras yttrande i samrådsskedet och har blivit besvarad i samrådsredogörelsen. Förslaget modifieras inför antagande på ett sätt som i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter.

14. Fastighetsägare, Brottkärr 38:1, Västergårdsvägen 9

anför följande:

Vi ser positivt på förändringarna i planen sedan samrådet i 2020: att nockhöjderna sänks något, att husen flyttas längre ifrån Västergårdsvägen, att det blir ett hus färre, att några siktlinjer säkras från Västergårdsvägen söderut tack vara remsor som inte får bebyggas, och att en del av vegetationen i form av större almar bevaras.

Dock är förändringarna ganska små: nockhöjden sänks med bara 20-30cm mitt emot oss; husen flyttas bara en meter längre bort; den mesta vegetation (inklusive många almar) försvinner ändå.

Vi känner fortfarande att vi påverkas kraftigt av dessa planer.

Husens höjd

Attrapper har satts upp på marken för att visa hur nockhöjden förhåller sig till omnejden. Vi kan bara konstatera att de upplevs som chockerande höga från vägen och från var trädgård (speciellt med tanken på att husväggen blir mycket närmare än vad attrapperna är). Det är kombinationen av det stora antalet hus och deras höjd som är så chockerande. Från vårt hus kommer de nya husen att ta hela utsikten över dalgången; vi kommer inte ens att kunna se Brottkärrsvägen på andra sidan. (Sektion A-A i planen är lite missvisande då den visar sektion mot *havet*, och inte mot syd/sydväst, dit vårt hus vetter; dit är den förslagna nockhöjden 13,5m, inte 12,6m). Dessutom försvinner många träd som är en del av vår utsikt idag. Istället för grönska får vi en utsikt över husvägg och tak. SBK skriver angående vårt hus: *Stadsbyggnadskontoret bedömer att en betydande delar av utsikten över dalen kommer att finnas kvar från bostadshuset på fastigheten*. Men utsikten över själva dalen kommer inte att finnas kvar. Höjdreducering som har skett, av 20-30cm, en bara en mycket blygsam förbättring—vår bedömning är att en höjdreducering i storleksordning två meter behövs.

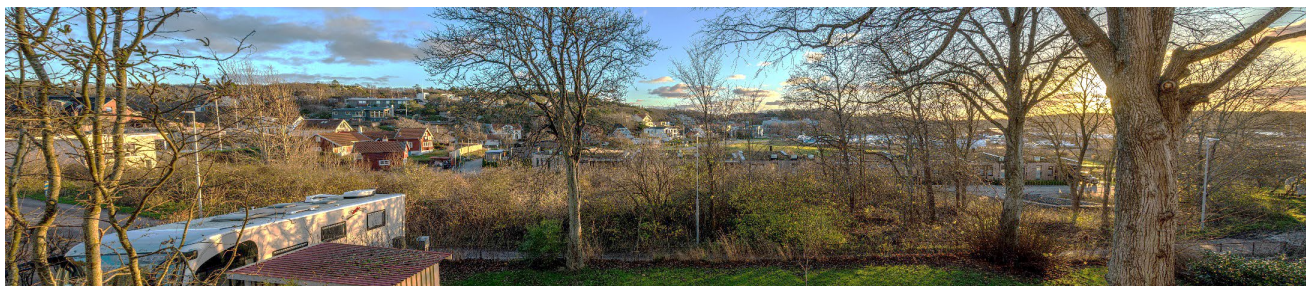
Husens placering och träddungen

Västergårdsvägen har idag karaktären av en idyllisk byväg, med mycket ljus, grönska, fågelkvitter och öppenhet; den är en populär promenadsträcka ner till havet och badplatsen som uppskattas av många, inte bara de boende. Vi uppskattar även träddungen i västra delen av området väldigt mycket; förutom en trevlig utsikt från vår uteplats är det också viktigt för småfåglarna, ekorrar, osv. Dungen är också erkänt viktig p.g.a. almarna

som växer där, och almbloomböcken som bor i dem. SBK skriver (samrådsredogörelsen, sidan 8): *Planförslaget har justerats för att förbättra möjligheterna att bevara almarna och en del av miljön närmast Västergårdsvägen. Träddungen värdesätts även som en viktig naturmiljö som är en del av platsens karaktär. Området med mark som inte får bebyggas i norr och i väster har utökats något. Avstånden mellan byggrätten och almarna har därmed ökats. På så sätt bedöms risken att träden skadas minska.* Området med mark som inte får bebyggas har utökats med en meter i väster, och två meter i öster, så att husväggarna hamnar 9m från Västergårdsvägen i väster, och 10m från Västergårdsvägen i öster. Denna skillnad förefaller konstig, inte minst med tanke på att almarna som det är frågan om växer ju i den västra delen! Om 10m avstånd mellan hus och väggkanten bedöms lämplig i östra delen, så kan inte 9m räcka i väst. Minst en meter till bör hållas byggfri här. Dessutom, om man lägger Naturcentrums inventering av almarna över plankartan, ser man att de flesta inventerade almar (och alla de ”klana almar”) försvinner ändå:

Av arton inventerade almar, varav sjutton inom planområdet, sparas bara fem. Miljönämnden fann ju att det lämpligaste alternativet vore ”att undvika exploatering i området där almarna växer”, men i den här planen är det bara (större delen av) de allra grövsta almarna som sparas.

Att utöka a1-området (med krav på marklov för fällning av större träd) lite längre mot öster för att inkludera de inventerade almarna, och minska antalet hus med ett i västra delen, skulle möjliggöra för många fler almar att sparas, inklusive en riktigt grov.



Dagens utsikt från vardagsrummet, bild från fastighetsägarna Brottkärr 38.1



Fotomontage från fastighetsägarna Brottkärr 38:1, Utsikt efter byggnation till max nockhöjd

Diket utmed Västergårdsvägen hotar möjligheten att köra tunga fordon in i vår tomt

Ett dike planeras för att leda bort dagvattnet från Västergårdsvägen. Placering av detta dike är mycket viktigt för oss.

Västergårdsvägen har idag en väldigt smal vägbana (3m), som inte räcker för att köra stora fordon (såsom vår egen husbil) in i och ut från vår tomt. Det löser vi idag genom att köra lite ute på vägrenen på södersidan. Det planeras att spara en remsa på 2m bredvid Västergårdsvägens vägbana, för eventuell framtida breddning av vägen, och delvis för att spara lite grönska intill vägen. Denna remsa löser vårt problem gott och väl—om det inte vore för diket. Grävs det ett dike rakt igenom remsan, finns det ingen garanti att det över huvud taget blir möjligt att komma ut från vår tomt med husbilen. Och oavsett var diket grävs inom denna remsa, kommer det att begränsa varje eventuell framtida breddning av

vägen. Grävs diket nära den befintliga vägbanan, kan det bli omöjligt att bredda vägen över huvud taget utan att gräva om diket—och att i detta framtida läge gräva om det inom kvartersmarken, rakt igenom folks trädgårdar, blir en omöjlighet. Ska 2m reserveras för vägens utbyggnad, så ska den verkligen reserveras!

Kretslopp och Vatten efterlyste samma förtydligande i planen, *att dike utmed Västergårdsvägen anläggs inom kvartersmark* och det anser vi är alldeles nödvändigt. Men det har inte införts. Tvärtom skriver SBK: *Diket utmed Västergårdsvägen kommer troligen att kunna anläggas i den ca 2 meter breda zonen på södra sidan av vägbanan som ligger utanför planområdet. Det är även möjligt att anlägga diket inom kvartersmarken i norra delen av planområdet.*

Men att *inte* kräva att diket grävs i kvartersmarken riskerar att beröva tvåmetersremsan hela sin funktion.

Vi anser att det även borde förtydligas att kostnaderna för dikesgrävning inte drabbar befintliga boende eller vägföreningen, utan att det är exploatörens ansvar.

Förtätningsgraden är alldeles för hög

Den planerade tätheten vida överstiger annan bebyggelse i närheten. Med åtta fastigheter, som i designskissen, blir genomsnittstomten 468m². Vi förstår att man inte ska jämföra detta med de mycket större befintliga villatomter på Västergårdsvägen. Men vi jämför istället med de nya husen på Banvaktsvägen, som är mycket tätare placerade. Dessa hus har tomter på i genomsnitt 574m² var—*hela 22% större* än enheterna i denna plan. De nya bostäderna blir alltså med råge de trängsta i hela området—de kan inte anses passa in. Skulle dessa nya enheter ha samma tomtyta som grannarna på Banvaktsvägen, skulle det inte finnas plats till fler än sex stycken. Det vore en mycket rimligare förtätning.

Kommentar:

Förslaget revideras inför antagande på ett sätt som bedöms innebära en förbättring för fastighetsägaren och i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter. Den värdefulla naturen sparas i större utsträckning vilket i sin tur innebär en mindre omfattande byggrätt. Tillåten nockhöjd för den mellersta byggrätten inom planområdet sänks med 20 cm inför antagandet och görs mindre. Den västra byggrätten i planområdet flyttas österut.

Området med almar i planens västra del västra del, samt utmed en del av Västergårdsvägen, får ett högre skydd inför antagande av planen genom utökad lovplikt för fällning av träd samt förbud mot att fälla träd som utgör biotop för almbloombeck.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den bild som bifogats och som illustrerar utsiktsbortfall från huvudbyggnaden på Brottkärr 38:1 visar siluetter av byggnader som är betydligt högre än vad planförslaget tillåter. Bilderna visar dock att landskapets siluetter fortfarande är synliga från vardagsrumsfönstret och att olägenheten som nya byggnader enligt granskningsförslaget inte kan anses som så betydande för fastighetsägarna till Brottkärr 38:1 att förslaget är olämpligt ur denna synpunkt. En tillräcklig stor del av utsikten kvarstår enligt stadsbyggnadskontorets bedömning. Högsta tillåtna nockhöjd föreslås efter ändring vara +13,3m respektive +12,6m. Dessa höjder är lägre än golvbjälklaget i huvudbyggnaden på Brottkärr 38:1. De nya byggnaderna ligger dessutom relativt långt från huvudbyggnaden på Brottkärr 38:1, ca 14 m. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte utgör någon betydande olägenhet för fastighetsägarna till Brottkärr 38:1.

Souterrängbyggnader med i stort sett platta tak vars tak ligger ca 4 m högre än vägbanan på Västergårdsvägen enligt förslaget bedöms inte som höga byggnader i förhållande till Västergårdsvägen. Genomblickar genom kvarteret garanteras i planbestämmelserna och stadsbyggnadskontoret bedömer inte att bebyggelsen kommer att uppfattas som någon ogenomtränglig mur.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att exploateringen för planområdet inte är för hög med tanke på att sammanbyggda byggnader kan ha mindre friytor än friliggande bostadshus.

Planförslaget medger att ett dike för dagvatten kan utföras inom planområdet utmed Västergårdsvägen. Planens avgränsning medger att Västergårdsvägen, utanför planområdet skall kunna breddas i framtiden och att en tillfart som är bättre lämpad än den nuvarande kan ordnas för Brottkärr 38:1 oavsett planförslaget.

15. Fastighetsägare, Brottkärr 1:40, Västergårdsvägen 11 b

anför följande:

Vi invänder fortfarande starkt mot detaljplaneförslaget i dess nuvarande utformning och anser att underlagen visar en alltför ensidig bild av projektet. Beslutsfattaren måste ha möjlighet att få en objektiv helhetsbild av konsekvenserna för nuvarande och framtida boende i området och hur boendemiljön påverkas av förslaget i och med borttagna grönområden, förlorad utsikt och avgränsat ljusinsläpp.

Vi anser inte att det underlag som tagits fram ger en fullständig och korrekt bild för att det ska vara möjligt att utläsa konsekvenserna av den detaljplan som föreslås. Höjdmarkörer har nu satts upp för att visa den verkliga höjden på tänkta hus, vilket indikerar den stora påverkan som förslaget kommer att innebära. Vi anser att upplevelsen i verkligheten skiljer sig grovt mot skissade förslag och föreslår att beslutsfattare besöker platsen för att skaffa sig en realistisk bild.

Det vi invänder starkast mot är höjden på byggnaderna och antalet hus. En mer passande byggnation vore att planera för fastigheter som påminner om byggnaderna på övriga Banvaktsvägen med 3–5 stycken mindre enplanshus med grästak. Det är en mera rimlig detaljplan, för att värna om områdets karaktär. Från Västergårdsvägen kommer byggnaderna som nu planeras att framstå som en kompakt vägg, som skymmer både ljus och utsikt. Det är inte acceptabelt att avskärma området runt befintliga fastigheter på Västergårdsvägen med så som blir konsekvenserna av denna planläggning.

Det blir mycket trångt att klämma in husen mellan Västergårdsvägen och Banvaktsvägen, då vägarna både behöver diken och breddas, vilket krymper ytan som är byggbar. Det ser inte ut som den nödvändiga breddningen av Banvaktsvägen är inritad i det nya detaljplaneförslaget.

Vi önskar även betona att det behöver göras en mer realistisk beräkning av konsekvenser för trafik, infrastruktur och behov av bilparkeringar med anledning av fler bostäder, vilket inte har gjorts i nuvarande förslag.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret anser att planprocessen ger en så korrekt bild av förutsättningarna för planprocessen som det är möjligt samt att förslaget är lämpligt på platsen efter det att granskningsförslaget anpassats inför antagandet av planen. Förslaget modifieras inför antagande på ett sätt som i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter.

16. Fastighetsägare, Brottkärr 1:149 (del i Brottkärr GA:25)

Anför följande:

Vi önskar framföra följande i granskningsskedet av ovan rubricerat planförslag, i tillägg till tidigare lämnade synpunkter:

Uppdatering av planen för föreslagen byggnation är marginell och få av de synpunkter som tidigare framförts av boenden i området har beaktats.

Endast små justeringar av total bruttoarea för bostäder i det aktuella området har gjorts (1900m² till 1700 m²) i planförslaget, vilket innebär en fortsatt alltför stor förtätning,

som påverkar den befintliga boendemiljön negativt och riskerar att medföra trafik- och parkeringsproblem i området.

Vidare har endast minimala justeringar av nybyggnationens tillåtna nockhöjder gjorts. I den uppdaterade planen föreslås fortfarande byggnation som kommer att upplevas som en hög vägg längs med Västergårdsvägen. Husens maximalt tillåtna nockhöjder måste kraftigt sänkas för att inte få påtagligt negativa effekter för Västergårdsvägen, dess boende i anslutning till byggnationen som förlorar utsikt och för de boende längs Banvaktsvägen.

Den plan som utvecklas som ett pilotprojekt med exploatörmedverkan av en eventuell framtida exploatör tar inte hänsyn till omgivningens karaktär, befintlig bebyggelse eller ökad belastning i området utan innebär en okänslig förtätning, driven av exploatörens intressen.

Vi är generellt positiva till denna typ av pilotprojekt, men är tveksamma till om det är lämpligt att i det här fallet, givet den föreslagna fastighetens karaktär och exploatörens egenintressen i projektet.

Vi är oroade för hur detta pilotprojekt kan påverka Stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en saklig och opartisk granskning av planförslaget när exploatören, som bekostar planarbetet, har ingått avtal med Byggnadsnämnden. Det framgår inte minst när kommunen nu frångår sina tidigare löften och planer för det aktuella området.

Vi anser att Stadsbyggnadskontorets tidigare förslag för det aktuella markområdet (2014), att bygga färre och lägre bostäder, som integreras väl i omgivningen, till exempel 3 (-6) enplans hus skulle uppfylla de behov som beskrivs i det aktuella planunderlaget.

Sammanfattningsvis delar vi inte Stadsbyggnadskontorets bedömning att det är lämpligt att gå vidare med det aktuella förslaget. Det är endast marginella justeringar av det tidigare planförslaget som gjorts och man tar inte hänsyn till viktiga synpunkter som framförts. Förslaget är fortsatt fokuserat på exploatörens intressen, snarare än en helhetssyn som värnar om kommunens invånare och en sund och långsiktig utveckling av miljön i området

Kommentar:

Planförslaget revideras inför antagandet genom att skyddsvärda träd får ett högre skydd samt att byggrätterna justeras vad gäller omfattning, utbredning och höjder. Att planarbetet utgör ett sk pilotprojekt för exploatörmedverkan påverkar inte byggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets myndighetsutövning eller opartiska bedömning av förslaget.

17. Fastighetsägare och boende på Banvaktsvägen,524:3

Fastighetsägaren har skickat in två yttranden. Synpunkter framförs främst om trafik, parkering och trafiksäkerhet på Banvaktsvägen. Resonemang och åsikter förtydligas genom kommentarer till och citat från planbeskrivning och utredning angående mobilitet och parkering. Fastighetsägaren redovisar även förslag på hur bebyggelsen skulle kunna utformas på ett annat sätt.

Fastighetsägaren menar att planeringen bör utgå ifrån att alla planerade bostäder kommer att ha två bilar. Det bör finnas plats att parkera två bilar per bostad och ökningen av trafiken bör beräknas på att alla har två bilar. Därför ifrågasätts uppgifter uppgifterna i planbeskrivningen och mobilitets- och parkeringsutredningen som utgår ifrån att endast en bil ska behövas.

Planen kommer att få mycket stor påverkan på trafikflödet på Banvaktsvägen. Fastighetsägaren bedömer att antalet fordon på Banvaktsvägen kommer att öka med 167%. Därför ifrågasätts beskrivningen att ”de tillkommande bostäderna inom

planområdet bedöms ha en mycket marginell påverkan på trafikflödet...". Fastighetsägaren verkar tveksam till om en breddning av Banvaktsvägen utmed planområdet kommer att innebära några förbättringar eftersom den södra delen av vägen vid utfarten till Brottkärrsvägen inte kommer breddas.

Att barns bästa har beaktats ifrågasätts; "Med en så trafikerad gata som Banvaktsvägen kommer att bli så har man inte tänkt på Barns bästa utan enbart på att exploatören ska kunna bygga så många hus som möjligt."

Har kommit till slutsatsen att "de 8 planerade bostäderna är för många för att de som bor på Banvaktsvägen, nu och i framtiden, ska kunna ha ett vettigt boende med trafik, bekvämlighet och barn närvarande sida vid sida". Föreslår istället att det blir sex bostadshus och att höjderna varieras så att det blir omväxlande en respektive två våningar. Då upplevs inte byggnationen som en mur och utsikten för dem på andra sidan Västergårdsvägen skulle inte påverkas i lika hög grad. Förslaget till ändringar beskrivs och motiveras ingående. Skriver vidare att "Jag förstår att detta förslag kommer att kunna uppfattas negativt av exploatören då antalet bostäder till salu kommer att minska med 2, men jag är också övertygad om att exploatören kommer att kunna ta ut ett högre pris på 6 bostäderna som i så fall byggs då dessa kommer att vara mer ändamålsenliga för den målgrupp som kan vara intresserad av dess bostäder och därmed villiga att betala ett högre styckpris. Jag kan inte, och ska inte, göra en bedömning vad slutförtjänsten kommer att bli för exploatören men den skillnad som kommer att bli kommer att vara försumbar samt ge de 6 nya bostadsägarna ett fungerande mervärde än vad dagens förslag kommer att innebära".

Kommentar:

Fastighetsägaren är ny ägare till fastigheten sedan samrådet.

Beräkningen av parkeringstalen för förslaget utgår från *Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering*. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns plats att göra fler parkeringsytor på tomtmarken vid behov. Utformningen av Banvaktsvägen bedöms som förenligt med barnperspektivet. Det kommer att bli en stor förändring av trafiken på Banvaktsvägen, men stadsbyggnadskontoret bedömer att det är en acceptabel ökning. Bredningen av Banvaktsvägen kommer medge bättre manöverutrymmen vid angöring till tomterna. Genom att säkerställa god sikt vid carportar och parkeringsytor bedömer stadsbyggnadskontoret att Banvaktsvägen kan fungera som en gårdsgata med blandad trafik för kvarterets behov. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns möjlighet att åstadkomma en bättre trafiksituation i den sydvästra delen av Banvaktsvägen inom ramen för den gällande detaljplanen.

Kontoret har inte några synpunkter på det förslag till utformning som fastighetsägaren framför.

18. Fastighetsägare, Brottkärr 1:153 (del i Brottkärr GA:25), Västergårdsvägen 15

har inkommit med ett omfattande skrivelse om granskningsförslaget. Sammanfattningsvis anser fastighetsägarna följande:

De anser att planförslaget medger alldeles för fria händer för exploatören, volymer, plushöjder ochnockhöjder är alltför generösa. "Vi ifrågasätter metoden för pilotprojektet och upplever att SBA gynnar exploatörens kommersiella intressen snarare än att samråda med oss boende i området. Vi vänder oss starkt emot att planområdet exploateras i den orimliga omfattning som föreslagits." "Bebyggelsen bör halveras och utföras som enplansbyggnader eller som grönområde".

De anser att fastigheten utgör ett naturområde som inte bör bebyggas. "Den unika, pittoreska småskaligheten med lummiga små vägar i anslutning till Brottkärns gamla by

försvinner. Brottkärr har förlorat det ena grönområdet efter det andra, i takt med den kraftigt ökade byggnationen. Den storskaliga exploateringen och kraftigt ökade trafiken sätter alltmer sin prägel på området. Att då också ta naturområdet mellan Banvaktsvägen och Västergårdsvägen i anspråk för byggnation kan inte vara rimligt”.

De hänvisar till att det pågår planering i närområdet i Brottkärr med tillkommande bostäder och att detta område behöver vara orört för upplevelsen av natur och kulturvärden mellan Brottkärns by och Säröbanan. ”De av de boende (och många besökande) upplevda kulturvärdena synes vara okända för Stadsbyggnadskontoret. ...Liksom i föregående planförslag talar SBK:s nya lätt modifierade formulering för att man ser obebyggd mark (natur) som något som måste ”överbryggas”. Det motsatta synsättet kan hävdas med samma självklarhet: bevara natur där den tillför stort mervärde i form av boendemiljö, fågelsång, vegetation och utblickar. Västergårdsvägen är en av de få kvarvarande småskaliga, lummiga och pittoreska vägarna i området. Med tanke på det mycket stora antalet bostäder i olika former som på senare tid byggts och fortfarande byggs i Nya Hovås och Brottkärr torde tillskottet av 8 hus väga lätt, mot värdet att bevara en unik, småskalig vägmiljö omgiven av grönska och djurliv, en miljö som kommer de boende men också det mycket stora antalet förbipasserande tillgodo, på deras färd ned mot havet och Säröbanans gång- och cykelstråk”.

De anser att bedömningen att det enskilda intresset att kunna bebygga marken bedöms vara starkare än grannars önskemål om att bevara marken obebyggd är en felaktig slutledning av stadsbyggnadskontoret och att byggnadsnämnden går kommersiella intressen till mötes i alltför hög grad.

De rödlistade arterna och trädbeståndet får ett för dåligt skydd och sparas i alltför liten grad. Planen innebär förlust av den biologiska mångfald som är mycket rik i det aktuella området, genom att planområdets natur nästan helt elimineras.

Planförslaget innebär en alltför stor olägenhet för de närmsta grannarna. Västergårdsvägen förlorar sin charm.

Otillräcklig hänsyn till hälsoeffekter av grönytor, naturvärden och estetiska värden.

Att påstå att ” byggnationen kommer att passa in i omgivningen och inte innebära några betydande olägenheter för grannarna ” är ett direkt hån mot de grannar som tappar sin utsikt

Enligt fastighetsägaren finns det tecken på almbloombock i ett större område *Tillsammans med det nu aktuella planområdet skulle dessa områden, om de lämnas orörda, kunna utgöra en unik orörd biotop för bevarande av rödlistad alm, ask och almbloomsbock. På köpet skulle övrigt djur- och växtliv, liksom det pittoreska intrycket bevaras till de boendes och förbipasserandes fromma.* En utredning om fågelbeståndet bör också göras, planområdet utgör ett mycket livligt småfågelstilhåll. Med tanke på att det finns ett flertal ytterligare livaktiga almar med mindre diameter än 20 cm vore det lämpligare att utöka lovplikten för fällning i området till även smalare almar. Dessa kan tillväxa och husera almbloombock i framtiden. Allra bäst ur detta perspektiv är att lämna hela planområdet orört, till gagn för almbloombock, andra insekter, fåglar och växter av olika slag. Här finna alltså förutsättningar att skapa en unik, skyddsvärd almbloombocksbiotop, omfattande planområdet och de åt öster och väster direkt gränsande områdena

Fastighetsägarna menar att planbeskrivningen sid 25/28 innehåller floskler i beskrivningen av samspel och identitet.

Fastighetsägarna anser att de stiliserade volymstudierna/illustrationerna är dåliga och inte fyller någon funktion.

Kommentar:

Förslaget modifieras inför antagande på ett sätt som i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter. Alternativet att lämna platsen helt obebyggd eller att

minska exploateringen ytterligare, än som görs inför antagandet för att göra området till ett naturområde är inte aktuellt.

19. Fastighetsägare, Brottkärr 1:309 (del i Brottkärr GA:25)

Västergårdsvägen 11 c

anför följande:

Det är med stor besvikelse som vi har tagit del av byggnadsnämndens nya förslag som vi förväntade oss skulle tillgodose grannarnas synpunkter i större grad. I vårt senaste yttrande sammanfattade vi våra viktigaste invändningar och argument och synpunkter till SBK i samrådet att anpassa placering, storlek, höjder och utformning av byggnaderna till utsikter och miljö. Vi anser fortfarande att SBK inte anpassat planförslaget tillräckligt för närmsta grannar och för oss som bor i området kring de planerade fastigheterna. Vi vill att ni åter igen beaktar vår boendemiljö och våra utsikter och ändrar planen ytterligare efter våra synpunkter nedan:

Brottkärns fina miljö hotas av den hänsynslösa exploateringen och fortsatt förtätning

Detaljplanen för Brottkärr 524:1 har som avsikt att tränga in så många byggnader som möjligt på liten yta utan hänsyn till vare sig den idylliska miljön eller påverkan på befintlig bebyggelse. Utökningen från tidigare tre byggrätter i detaljplanen för bostäder ”Norr om Brottkärsvägen”, vilken kommunen återkallade 2014, till dagens föreslagna omfattning är anmärkningsvärd. Peter Kinde AB försökte 2015 få till stånd en utökning från tre till fyra byggrätter för Brottkärr 524:1 vilket avlogs. Varför skall nu åtta stora fastigheter accepteras 6 år senare?

Vi motsätter en fortsatt förtätning av vårt närområde och förväntar oss att en eventuell byggnation som ska ”länka samman” Banvaktsvägen och Västergårdsvägen präglas av en, gentemot alla boende i Brottkärr, respektfull och harmonisk helhetssyn med bevarande av ljusinsläpp, grönska och fria horisontlinjer.

Pilotprojektet gynnar exploatören

Brottkärr 8:3 är delad i två delar. Husen söder om Banvaktsvägen byggdes först. För dessa hus fanns tydliga planbestämmelser med reglerad byggnadshöjd och takvinklar för att säkerställa fortsatta utblickar från angränsande bostäder i norr och nordost. Hänsyn togs också till andra faktorer som lyfts fram som viktiga och känsliga för området. I samband med byggnationen behövde man höja husen med cirka 1,7 m eftersom Banvaktsvägen ”hamnade” högre än planerat. Till följd av att husen söder om Banvaktsvägen behövde höjas ändrades förutsättningarna för byggnation av suterränghus på tomten Brottkärr 524:1. Det är helt uppenbart att exploatören under projektets gång pressat SBK till kompromisser både vad gäller höjd och volymenheter på bekostnad av andra viktiga värden. Den andra delen; Brottkärr 524:1, ingår i ett ”Pilotprojekt” där ett avtal tecknats mellan exploatören och Byggnadsnämnden. Förutsättningarna, jämfört med husen söder om Banvaktsvägen, ändrades och både utblickar från befintliga hus på Västergårdsvägen och andra faktorer känsliga för området försvann och enligt exploatören ”gäller de inte längre” (Informationsmöte våren 2020). Vi anser att ”Pilotprojektet” har försämrat möjligheterna ”att säkerställa att bebyggelsens utformning är lämpliga i området. Vi ifrågasätter hela idén med ”projektet” eftersom det innebär en ökad risk för att kommersiella intressen blir drivande med minskat inflytande för både SBK och de boende i området som följd.

Höjderna och volymerna är centrala i hela planen då båda dessa parametrar kommer att påverka omgivande miljö och bebyggelse.

Konsekvensen av de föreslagna maximala nockhöjderna påverkar utsikt och ljusinsläpp på befintliga hus betydligt mer än vad som anges i planen. Vi tycker att både

plushöjderna ochnockhöjden i de nya husen ska sänkas. Avvägningen mellan olika intressen i "projektet" är ett tydligt exempel på kompromisser där exploatören har för stort inflytande och att det finns tydliga ekonomiska incitament för maximala plus-och nockhöjder. Detta för att kunna erbjuda sina kunder havs-och horisontutsikt.

Olägenheten av minskad utsikt

Enligt SBK (telefon handläggare 2020-11-12) ska olägenheten vara betydande och man kan bli tvungen att som enskild husägare i området "släppa ifrån sig del av sin horisontutsikt". SBK bedömer inte att hus B och C har havsutsikt, som kan vara en juridisk fråga, utan bara horisontutsikt. Vi anser att det kommer att utgöra en betydande olägenhet om 8 stora byggnader skall placeras framför befintliga hus längs med Västergårdsvägen.

Vi uppfattar inte att hänsyn tagits till "att bebyggelsens utformning ska vara lämpliga för området". De planerade husen kommer att ligga i rad två av tre vilket innebär att även de boende i de nya husen måste acceptera att "släppa ifrån sig del av sin havs-och horisontutsikt" för att bebyggelsen ska harmoniera.

Oacceptabla volymer

Vi tycker att de planerade huskropparna är alldeles för många och står alldeles för tätt. De bildar en ogenomtränglig vägg gentemot Västergårdsvägen. Västergårdsvägen och husen norr därom kommer att ligga i total skugga under stora delar av året. Dessutom passar de föreslagna byggnaderna inte in i områdets atmosfär, karaktär och omgivande miljö. Konceptet med lådliknande byggnader för att få ut maximalt antal kvm per byggnad debatteras nu i media som exempel på "förfulande" inslag i boendemiljön. Vi föreslår endast ett fåtal fristående eller parhus i ett plan med lägre plus och nockhöjder med tillräckligt stora mellanrum för att säkra ljusinsläpp från söder upp mot Västergårdsvägen samt bevara växtligheten längs vägen. Husen ligga så nära Banvaktsvägen som möjligt för att kunna bevara så mycket som möjligt av träden och växtligheten längs med Västergårdsvägen.

Trafik, gröna vistelseytor, lekområden samt väg till havet

Byggnationen kommer att generera ytterligare ökad gång-och cykeltrafik på Västergårdsvägen som enda förbindelselänk till "Säröbanan" och havet. Denna ökade trafik påverkar de boende utefter Västergårdsvägen som redan idag används av de tusentals nya boende i området både från nya Hovås och området norr om Brottkärrsvägen. Den ökade belastningen har medfört att flera incidenter mellan bilar, cyklar och gångtrafikanter redan skett. Vi förutsätter att de nya fastigheterna inte bereds access till Västergårdsvägen från tomterna.

Det finns inga gröna vistelseytor eller lekområden inplanerade. Alla gröna ytor längs med Västergårdsvägen kommer att försvinna med negativ påverkan på både människor, växter och djur. Den oas av grönska som Västergårdsvägen är känd för måste beaktas och delvis bevaras utefter hela Västergårdsvägens sträckning för att bibehålla atmosfären som "byväg till havet".

Sammanfattning:

Planförslaget medger alldeles för fria händer för exploatören, volymer, plushöjder och nockhöjder är alltför generösa. Vi ifrågasätter metoden för pilotprojektet och upplever att SBA gynnar exploatörens kommersiella intressen snarare än att samråda med oss boende i området. Vi vänder oss starkt emot att planområdet exploateras i den orimliga omfattning som föreslagits. Vi vill behålla området som grönområde. Det planeras mer byggande norr om Brottkärrsvägen och vid Matildehemsvägen. Behovet att bygga på den aktuella tomten är alltså inte trängande. Varför genomföra denna exploatering? För att tillfredsställa exploatörens profitintresse?

Vi anser att detaljplanen inte håller måttet som underlag för samråd och att den behöver göras om.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt vad gäller volymer och exploatering efter det att granskningsförslaget revideras. Vegetation i planområdets nordvästra del bevaras i högre grad och uppvuxna almar skyddas i detaljplanen. Västergårdsvägen berörs inte av planförslaget och belastas inte ytterligare.

Synpunkterna som framförs är i stora delar desamma som vid samrådet och de har bemötts i samrådsredogörelsen. Se kommentar till yttrande 24 i samrådsredogörelsen.

20. Fastighetsägare, Brottkärr 38:2, Västergårdsvägen 5

anför följande:

Vi har skickat in argument och synpunkter till SBK i samrådet att anpassa höjder och nivåer till utsikter och miljö. Vi anser fortfarande att SBK inte anpassat planförslaget tillräckligt för oss som bor bakom de planerade fastigheterna.

Höjdstakning har nu utförts för att vi skall få klarhet i hur utsikter påverkas i föreslagen plan. Detta har utförts på två platser på fastigheten 524:1. En i Sektion C-C som har max höjd på FG +14,6 meter och en i Sektion B-B som har en max höjd på FG +13,5 meter.

Vårt utsiktsbortfall har blivit graverande och nu bevisats bli en betydande olägenhet för oss.

Refererar till planens illustrationer Illustrationsbild med föreslagna volymer och höjder från Västergårdsvägen 5 (jämför sektion C-C) bild från ca 1,2 m över bjälklag i andra plan i byggnaden (Bornstein Lyckefors Arkitekter) (sidan 16 i planbeskrivning granskning).

Med byggnadsytor och höjder som föreslås kommer vi från vår vinkel mot fastigheten 524:1 inte se i mellan de planerade fastigheterna utan fastigheterna kommer bilda en hög vägg av husväggar längs hela fastigheten 524:1. Mer eller mindre all befintlig naturutsikt fastigheten bjuder på idag kommer bebyggas med fastigheter och försvinna förutom några få almar kommer sparas längst bort i planområdet från oss. Utsikten mot viken, hamnen och inloppet vi har idag och som var anledningen till att vi flyttade till Västergårdsvägen kommer den betydande delen att försvinna med föreslagen plan (se bild 1).



Yttrandets bild 1. Foto från övervåning, Brottkärr 38:2, föreslagna höjder utsatta med markeringar

Grönområdet i syd och mot sydväst som ligger framför de befintliga enplanshusen på Banvaktsvägen som vi idag har utsikt över och som lyfts fram och skyddats som värdefull utsikt och natur för oss i planen för Södra Brottkärr, även den utsikten skulle försvinna från vår övervåning i föreslagen plan.

Utsikten för en fullvuxen person stående blir i stället en lång vägg av husväggar och man kan skymta kommunens grusplan som Amundö marina lägger upp båtarna för vintern.

Utsikter från vår första våning är helt borta med föreslagna höjder och endast en mur av husväggar skulle bli vår utsikt från vår nedre bostadsdel (se bild 2).



Yttrandets bild 2. Foto från tomt framför huvudbyggnaden på Brottkärr 38:2, föreslagna höjder utsatta med markeringar

Vårt förslag för samrådet var att byggnation av 524:1 kunde anpassas så utsikter kunde bevaras, detta genom att få samma byggnadshöjd som de befintliga husen på Banvaktsvägen.

Stadsbyggnadskontorets svar och kommentar på våra synpunkter från sidan 44 i samrådsredogörelsen, Stadsbyggnadskontoret anser att bestämmelser som endast medger en våning som utgår ifrån Banvaktsvägen skulle vara en sämre lösning och inte erbjuda lika bra boendemiljöer. Med föreslagna höjder är det vi som får betydligt försämrade boendemiljöer.

(Citat) Från planbeskrivningen: sidan 13. De illustrerade byggnadsvolymer föreslås ha plana tak med låg lutning för att minimera påverkan på utsikt från befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Nockhöjderna regleras dels till +12,6 m, +13,5 m och +14,6 m över nollplanet/havsnivån, dels till 7 meter från marknivån längs byggnadernas södra fasader för att säkerställa att utsikten mot havet.

Maxhöjderna har reglerats marginellt från samrådet och max nockhöjd på 7 meter ligger kvar i planförslaget på byggnaderna.

Vi vill att ni åter igen beaktar vår boendemiljö och våra utsikter och anpassar planen ytterligare.

Vi har tittat på andra liknande projekt och detaljplaner i Hovås för att se vilka angivelser som gäller för dem och refererar till fastigheterna som är byggda på Flaggberget och som

då även är byggda i liknade miljö och nivåer som här. Exempelfastighet, Hovås 509:6, adress Flaggberget 10, 436 50 Hovås. Husen är mer anpassade till omgivningens nivå. Husen är i 2 plan med en byggnadshöjd på 5,5 meter (se bild 3).

Med 524:1 planens totalhöjder på +12,6 m, +13,5 m och +14,6 m över nollplanet och en nockhöjd på hela 7 meter så har inte tillräcklig hänsyn tagits till oss boende och omgivande miljö.

Där Banvaktsvägens nivå är + FG 6 meter tillåts + FG för byggnader i C-C sektionen att läggas från +FG 7,9, hela 190cm upp från Banvaktsvägens nivå (se bild 4). För sektion B-B tillåts även här högt + FG 6,8 meter och banvaktsvägen är + FG 5,5. Dessa nivåer kan sänkas och anpassas mer i nivå med Banvaktsvägen.

En nedjustering av max föreslagna totalhöjder på +12,6 m, +13,5 m och +14,6 m över nollplanet kan sänkas med minst 1,5 meter i varje sektion till +11,1, +12,0 och 13,0 m över nollplanet. Dessa föreslagna höjder skulle inte medföra försämrade boendemiljö för de som skall bo i fastigheterna. Justeras nockhöjden till högst 6 meter så ger detta utrymme till byggnader i 2 våningar med högt i tak och en generös boendemiljö.

8 st byggnader bildar fortfarande en vägg. Anpassa förslaget till 6 st byggnader. Mer attraktivt för merparten intressenter och även skulle skapa en bättre boendemiljö för boende på banvaktsvägen med minskad trafikbelastning och med detta ökad säkerhet för barn och vuxna.

Ett planförslag som vi ser är än mer anpassat till platsen och fler värden kan bevaras.

Om antalet fastigheter i planen minskas till 6 st, men tillåter husen i östra delen i sektion C-C som har den högsta nivån mellan Banvaktsvägen och Västergårdsvägen bebyggs med 2 st tvåplanshus i stället för 3st hus, men dessa med FG max höjd på + 13,0, och max nockhöjd för byggnad till 6 meter. Sektion B-B och

Sektion A-A där marknivå fortsätter att falla av i + höjd över nollplanet mot väster och Västergårdsvägens nivåer kan 4st enplanshus byggas med anpassning till + FG strax över Banvaktsvägen som befintliga hus på gatan och får byggnadshöjd som befintliga fastigheter på banvaktsvägen med 4,5 i nockhöjd. Med detta förslag tar man mer hänsyn till utsikter och miljön. Känslan av en mur av höga fasadväggar minimeras även för boende och besökare (se bild 5).

Bifogar bilder på fastigheten med de utstakade höjdreglarna och området från olika vinklar och väderstreck för att visa hur höga byggnaderna skulle påverka med föreslagna maxhöjder. Även om bilderna visar på att de stora delarna av våra utsikter försvinner så får man en mycket tydligare bild och känsla av det här på plats (se bild 6).

Med detta vill vi bjuda in er från Stadsbyggnadskontoret hit på plats för att med egna ögon se hur vår boendemiljö kraftigt skulle påverkas negativt och bli en betydande olägenhet för oss med föreslagna maxhöjder och täta bebyggelse.



Yttrandets bild 6. Foto från Brottkärrsvägen mot Banvaktsvägen och Västergårdsvägen. Föreslagna höjder utsatta med markeringar.

Kommentar:

Planförslaget revideras inför antagande på ett sätt som bedöms innebära en förbättring för fastighetsägaren och i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter. Den värdefulla naturen sparas i större utsträckning vilket i sin tur innebär en mindre omfattande byggrätt. Tillåten nockhöjd för den mellersta byggrätten inom planområdet sänks med 20 cm inför antagandet och görs mindre. Den västra byggrätten i planområdet flyttas österut.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget har anpassats väl för att undvika betydande olägenhet för ägarna till Brottkärr 38:2 vad gäller utsiktsbortfall. Kontoret bedömer att utsikten från huvudbyggnadens övre plan som utgör de huvudsakliga vistelseytorna till stor del fortfarande kommer att ha kvar utsikt över dalgången och mot havet. Från souterrängplan kommer utsikten dock skymmas oaktat att den mittersta byggrättens tillåtna nockhöjd sänks till +13,3 inför antagandet av planen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta utsiktsbortfall i sammanhanget inte kan betraktas som en betydande olägenhet som skulle göra förslaget olämpligt.

De exempel på liknande projekt och detaljplaner i Hovås (Flaggberget) som fastighetsägarna refererar till har höjdbestämmelser som motsvarar förslagets tillåtna höjder. Byggnadshöjd respektive nockhöjd är inte samma mättekniska begrepp. De tillåtna nockhöjderna i planförslaget motsvarar i huvudsak bestämmelserna i detaljplanen för det sk Flaggberget (DP 1480-II4900). I den planen är högsta tillåtna nockhöjd dock 8 m, en meter högre än i det aktuella planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte utgör någon betydande olägenhet för fastighetsägarna till Brottkärr 38:1.

21. Fastighetsägare, Brottkärr 1.31 m.fl, Västergårdsvägen 25, (del i Brottkärr GA:25)

anser följande:

Argument och synpunkter till SBK har sänts in i samrådet för att anpassa höjder och nivåer till utsikter och miljö. Vi anser att SBK inte anpassat förslaget. Liggande förslag påverkar boende på Västergårdsvägen så det väsentligt begränsar utsikten och miljön. Om det skulle byggas enligt förslag skulle det bli en stor mur som dels skapar kraftiga olägenheter för de som bor "bakom" men även för oss andra på Västergårdsvägen då

vacker utsikt går om intet. Vi skulle vilja se en detaljplan för hela området. Det ligger även ärende inne på SBK om ett bygglov i slutet av Västergårdsvägen som skulle skapa en 45 med lång mur som tar bort all utsikt.

När man på Västergårdsvägen promenerar över backkrönet i riktning mot havet möts man idag av en mycket vacker utblick över havet åt väster och nordväst Västergårdsvägen med sin småskalighet och omgivande miljö är ett särskilt uppskattat promenadstråk, som utnyttjas av mängder av promenerande, joggande och cyklande. Antalet besökande i området har ökat explosionsartat sedan tillkomsten av Nya Hovås, och till detta kommer besökande från stan som utnyttjar Säröbanans gång- och cykelbana för rekreation. Den lokala miljön, inklusive byggnation och utblickar mot hav och berg, är alltså inte en angelägenhet bara för de närboende i området.

En nedjustering av max föreslagna totalhöjder samt en minskning av antalet hus skulle göra det hela anpassningsbart och på så vis kunna behålla attraktiviteten i området. Självklar förstå vi att det behövs byggas i Göteborg och i närområdet, men vi hävdar att en helhetsplan måste tas fram skyndsamt då överblicken och påverkan för området saknas.

Vi anser att 8 st byggnader bildar alldeles för tät vägg. Anpassa förslaget till 5-6 st byggnader och minska höjden Detta blir mer attraktivt för merparten av intressenter skulle även skapa en bättre boendemiljö för boende på Banvaktsvägen med minskad trafikbelastning och med detta ökad säkerhet för barn och vuxna.

Kommentar:

Förslaget modifieras inför antagande på ett sätt som i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter.

22. Fastighetsägare, Brottkärr 1:34, Västergårdsvägen 22 del i Brottkärr GA:25)

anser följande:

- Förtätningen av hus på Brottkärr 524:1 är fortsatt oacceptabelt för stor. Reducera antalet hus så det kan bli attraktivt för de nya bostadsinnehavarna och för oss boende.
- Bygghöjderna är fortsatt alltför höga. Dessa går att sänka åtminstone 1,5 m.

Det planeras vad vi kan se från stadsbyggnadskontoret sida upp till sex stycken hus till på Västergårdsvägen, med planeringsstart 2023. Avsaknaden av ett helhetsgrepp över exploateringen i närområdet är förödande för boendemiljön förr oss boende. Det är sammantaget en betydande olägenhet för vår boendemiljö med nuvarande planerade byggnation. Detta åskådliggörs också på bildmaterial som bifogas yttranden från fastighetsägare som drabbas värst och som vi idag inte lämnar in då dessa fastighetsägare redan gör detta.

Vi har inte hört en enda positiv reaktion på det planerade bygget från någon person boende i området, hur kan detta komma sig?

Kommentar:

Förslaget modifieras inför antagande på ett sätt som i viss mån tillmötesgår fastighetsägarnas synpunkter.

23. Ellevio

Ellevio ser positivt på att möjliggöra för flera bostäder med en förtätning.

Vi har ledningar inom planområdet och för att kunna trygga elförsörjningen behöver vi sätta upp en ny transformatorstation. I granskningshandlingarna har ni pekat ut ett område för en transformatorstation, för att kunna använda området som är utpekad behöver två problem, som ligger utanför ramen för detaljplanen, lösas.

- Markåtkomst till nätstationsområdet söder ifrån (det angivna området i planen är för smalt).
- Markens tillgänglighet. Marken för nätstationen är idag belägen på en avsats med en höjdskillnad till vägen. Vi behöver komma åt marken med anläggningsmaskiner i samband med att nätstationen byggs och vi behöver även komma åt marken med lastbil för drift och underhåll när stationen väl är byggd.

Om de två angivna problemen ovan inte kan lösas behöver ett område för ny transformatorstation placeras inom området för Bostäder, helst så långt nordväst ut som möjligt.

Kommentar:

Placeringen av transformatorstationen har ändrats. Det utökade planområdet i granskningsskedet för en nätstation är inte längre aktuell. Ett nytt, bättre läge för nätstation inom planområdet är avstämt med Ellevio och andra ledningsägare inför antagandet.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Utöver mindre justeringar revideras förslaget på följande punkter:

- Planområdets utökning västerut i granskningsskedet har tagits bort. Byggrätt för en teknisk anläggning i form av en nätstation har fått ett nytt läge i planområdets sydvästra del i anslutning till befintligt ledningar.
- Den västra gränsen för byggrätten flyttas ytterligare österut. Större del av trädningen, där spår av almbloomböck hittats, undantas därigenom från byggrätt.
- Utbredningen av bestämmelse om utökad marklovplikt för fällning av träd i västra och nordvästra delen av planområdet har ändrats.
- Planbestämmelserna n_1 och n_2 införs som anger att trädet får endast fälla som det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller om det krävs för att utföra åtgärder på ledningar.
- Läge för mark som inte får bebyggas mellan byggnader justeras.
- Största sammanlagda bruttoarea för bostadshus ändras från 1700 m² till 1500 m².
- Bestämmelsen om att högsta tillåtna antalet sammanbyggda bostadshus är 8 stycken har tagits bort
- Högsta nockhöjd över nollplan har ändrats i den mittersta byggrätten: från +13,5 till +13,3.
- En planbestämmelse införs som anger att komplementbyggnad/carport ska utformas så att fri sikt vid utfart uppnås.
- Illustrationer har uppdaterats.
- Texter som beskriver förslagets innebörd har ändrats.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning

Mari Tastare
Planchef

Martin Norvenius
Planarkitekt

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret

Fastighetskontorets tillgänglighetsavdelning

Grundskoleförvaltningen

Kretslopp- och Vatten

Kulturförvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Park- och naturnämnden/förvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Socialförvaltningen Sydväst

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet

Ellevio

Naturskyddsföreningen

Bilaga 2 – Länsstyrelsens yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2021-09-14

Diarienummer
402-39114-2021

Sida
1(2)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer 0129/20

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Banvaktsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade i september 2021 för granskning enligt 5 kap. 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess ordalydelse före 1 januari 2015, standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planändring kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Vattenvård

Granskningshandlingar har en uppdaterade dagvattenutredning som redovisar att möjligheten finns att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Länsstyrelsen betonar att det är angeläget att åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen vidtas för att kunna uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Avseende de åtgärderna som beskrivs att göra med diket längs med Banvaktsvägen hänvisar Länsstyrelsen att upplysningar i vårt samrådsyttrande (dt 23 november 2020/ dnr 402-50354-2020) om reglerna för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken, kvarstår.

Vidare framgår från planhandlingarna att vattnet från planområdet kommer att rinna via en befintlig större bäck innan utsläpp i Askimsfjorden.

Länsstyrelsen anser att naturvärdena i bäcken behöver beaktas vid dagvattenutsläpp samt vid åtgärder med diket längs Banvaktsvägen. Det på grund av att Länsstyrelsen har, exempelvis, uppgifter från elfisken 2018 och 2020 i bäcken då man hittade bl.a. ål och öring.

Naturvård

Länsstyrelsen har inga vidare synpunkter berörande hantering av naturmiljö i planhandlingarna.

Detta ärende har arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa handlagt, föredragit och beslutat. I den slutliga handläggningen har även sakkunnig inom Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Länsstyrelsen/

Vattenavdelning-enheten för vattenärenden