

Utfärdat: 2021-09-01

Diarienummer: 0129/20

Aktbeteckning: 2-5580

Martin Norvenius

Telefon: 031-368 17 62

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Banvaktsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standardplanförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 4 november 2020 – 24 november 2020. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Askims bibliotek, Askims Torg 5, Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt. Under samrådstiden fanns möjlighet, för den som önskade mer information eller hade frågor, att boka en tid för ett digitalt möte med handläggarna.

Sammanfattning.

Inkomna yttranden berör i huvudsak följande:

- att samrådsförslaget har en för hög exploatering.
- att platsens natur-och kulturvärden påverkas för mycket.
- att de föreslagna byggrätterna skymmer utsikt från Västergårdsvägen och de närmsta grannarna
- att trafiksituationen i området påverkas negativt av förslaget
- att hanteringen av dagvatten inte är tillräckligt beskriven
- hur förekomsten av almbloombock i almarna i det västra delen av planområdet hanteras.

Stadsbyggnadskontoret har inför granskningen gjort flera ändringar i planförslaget och bedömer därmed att flera relevanta synpunkter har kunnat beaktas inför granskningsskedet.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Vissa av de inkomna synpunkterna har sammanfattats nedan, andra återges i sin helhet. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret har inget att erinra mot planförslaget

2. Kulturnämnden

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger strax väster om Brottkärns gamla bymiljö. Brottkärns by är upptagen i stadens bevarandeprogram (miljö nr 86:6, Askim). Byn omfattar ett antal äldre byggnader på den gamla byplatsen samt en utflyttad gård, Brottkärr 2:225. Delar av det äldre vägsystemet är bevarat. På senare år har nyare villor tillkommit i anslutning till den äldre bymiljön och flera av de äldre byggnaderna har moderniserats.

På platsen finns inga kända fornlämningar. Bebyggelsen i de närmaste omgivningarna har en sentida karaktär och i anslutning till platsen finns relativt nytillkommen villabebyggelse. Kulturförvaltningen har ur kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot att platsen prövas för småskalig bebyggelse.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att kulturfrågor berör planförslaget i väldigt liten utsträckning under förutsättning att bebyggelsens skala är måttlig och är anpassad till platsens förutsättningar.

3. Kretslopp- och vattennämnden

Kretslopp och Vatten inleder med en övergripande bedömning där de önskar följande ändringar i planhandlingarna:

- Följande text ska finnas som allmän bestämmelse i plankartan: *"För att anslutning med självyfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem."*
- Planbeskrivningen, avsnittet *Dagvatten* under *Teknisk försörjning* sidan 17: Döp om avsnittet till *Dagvatten och skyfall*
- På sidan 17, 6e stycket, förtydliga att dike utmed Västergårdsvägen anläggs inom kvartersmark.
- Sista stycket under avsnittet under avsnitt *dagvatten* på sidan 18 flyttas upp till sidan 17 och läggs under andra stycket under avsnitt *dagvatten*.
- På sidan 18 i planbeskrivningen under rubriken *Vatten och avlopp* ändra texten *"Planområdet föreslås ansluta till spillvattenledning vid det sydöstra hörnet. Nya ledningar...."* och skriv istället *"Planområdet föreslås ansluta till dricks- och spillvattenledning vid det sydöstra hörnet. Om Brottkärr 524:1 delas upp i mindre fastigheter krävs troligen utbyggnad av allmänna VA-ledningar i Banvaktsvägen"*.
- På sidan 18 i planbeskrivningen under rubriken *Vatten och avlopp* önskas följande text läggas till: *"I god tid inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten och skicka in en*

VA-beställning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.”

De skriver även att Brottkärr 524:1 belastas av ledningsrätter för befintliga ledningar och att byggnader eller andra konstruktioner, som kan förhindra åtkomsten av VA-ledningarna, inte får placeras inom ledningsrätten. Ledningsrätterna ska stödjas i plankartan med u-områden.

Kretslopp och vatten lämnar även ett stort antal kompletterande uppgifter och rekommendationer avseende avfall, förutsättningar för VA-anslutning, brandvatten, dagvatten, trädplantering nära ledningar samt hur ekonomin påverkas beroende på om det blir en eller flera fastigheter.

Kommentar:

Både VA-utredningen och dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskningen. I planbeskrivningen har texten under rubriken dagvatten justerats. Beskrivningen av vatten och avlopp har kompletterats med uppgifter om brandvatten och att en ny brandvattenpost behövs.

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.

Text angående anslutning med självfall läggs till som en upplysning på plankartan. Den är inte lämplig som planbestämmelse enligt Boverkets föreskrifter.

4. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan.

Kommentar:

Detaljplanen berör inte lokalnämndens verksamhet.

5. Miljönämnden

Miljö- och klimatinämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Synpunkterna gäller naturmiljö, markmiljö och dagvatten.

Naturmiljö

Det behöver göras en ny naturinventering inriktad på almbloombock, som en del av det fortsatta planarbetet. Exploatering bör undvikas i den del av planområdet där almbloombocken förekommer.

Det är en värdefull upptäckt att insekten almbloombock finns i området. Det är den första observationen sedan 1840-talet i Göteborg. Almbloombock är en cirka 15 mm lång skalbagge som är rödlistad med beteckningen starkt hotad. Den lever i alm, men kan även leva i ek enligt det åtgärdsprogram som Naturvårdsverket tagit fram för arten. Alm är rödlistad art och betecknas som akut hotad. De almar som växer inom planområdet är drabbade av almsjukan och kommer så småningom dö till följd av den.

Utifrån de kunskaper vi har om insekten almbloombock, alm och almsjuka föreslår vi att en ny bedömning ska göras i planbeskrivningen avseende hanteringen av dessa naturvärden. I Naturvårdsverkets åtgärdsprogram för almbloombock står inget om hur denna fråga ska hanteras i exploateringssammanhang. Därför anser

vi att det behöver göras en ny naturvärdesinventering inriktad på almbloomcock, som en del av det fortsatta planarbetet. Detta för att öka kunskapen om artens förekomst och lämpliga livsmiljöer i ett större geografiskt område. Det behöver även presenteras lämpliga åtgärder för att arten ska kunna fortleva. Inventeringen ska också ge svar på vilken påverkan en exploatering har på arten.

Exploateras området enligt planförslaget är vår bedömning att mycket få eller ingen av almarna inom planområdet kommer kunna sparas.

Stadsbyggnadskontoret skriver att de ska ta reda på vilka individer av alm som kan behållas och skyddas i plan och genomförande. Men vi vill påpeka att almarna kommer dö på grund av almsjuka och de därmed blir riskträd. Riskträd är ett begrepp som används för skadade träd som riskerar att göra betydande skada på människa, byggnad eller bil. Det är därmed inte lämpligt att bevara dessa träd i direkt anslutning till nya bostäder med hjälp av planbestämmelser som stadsbyggnadskontoret föreslår. Att bevara almarna i ett skogsområde som är avskilt från byggnaderna är dock möjligt, men i så fall behöver hela almbeståndet i områdets västra del undantas exploatering. Detta kan vara ett första steg innan kommunen fått fram mer kunskap om vilka möjligheter populationen av almbloomcock har att långsiktigt överleva.

Vi ser alltså två alternativ. Ett alternativ är att fortsätta planarbetet men att undvika exploatering av almbeståndet. Området med almarna bör betecknas som Natur i detaljplanen. Det andra alternativet är att pausa planarbetet och göra den kompletterande inventeringen som vi nämnt ovan och sedan vidta de bevarandeåtgärder som inventeringsrapporten resulterar i. Därefter kan granskningshandlingen tas fram för planförslaget.

Utifrån stadens riktlinjer för kompensationsåtgärder ska i första hand negativ påverkan undvikas. Vår bedömning i nuläget, baserad på dessa riktlinjer, är att det mest lämpliga alternativet vore att undvika exploatering i området där almarna växer.

Markmiljö:

En översiktlig markundersökning behöver göras för att säkerställa att massor och eventuella föroreningar hanteras på ett korrekt sätt.

Naturvärdesinventeringen visar att det kan finnas rester av gammalt avfall i nordvästra delen av området. En översiktlig markundersökning behöver därför göras för att säkerställa att massorna hanteras på ett korrekt sätt. Det behöver också kontrolleras om avfallet lett till markföroreningar som behöver hanteras.

Dagvatten:

Planen behöver tydliggöra vilken dagvattenlösning som ska användas och visa att de beräknade föroreningshalterna är korrekta. Planen behöver också visa att tillräckliga ytor finns avsatta för fördröjning och rening.

Informationen om val av utformning och beräknade föroreningshalter efter rening är otydlig i dagvattenutredningen (Sweco 2020). Utredningen föreslår magasin under parkeringsytor men de beräknade föroreningshalterna är däremot baserade på makadamdiken. Det framgår inte heller om föroreningshalter efter rening (tabell 4 i utredningen) är beräknade på den planerade utformningen av diket eller enbart schablonvärden för typanläggning. Planen behöver tydliggöra vilken dagvattenlösning som ska användas och visa att de beräknade föroreningshalterna

är korrekta. Planen behöver också visa att tillräckliga ytor finns avsatta för fördröjning och rening.

Kommentar:

Naturcentrum AB har genomfört en fördjupad studie på almar. Totalt inventerades 18 almar. Tre träd hade utgångshål av almbloomböck, tre hade möjliga angrepp av almsplintborre och inget av träden visade spår av almsjuka. Planförslaget har justerats så att byggrätten inte går riktigt lika långt västerut och norrut. Bestämmelse om utökad marklovplikt för fällning av träd med en diameter större än 20 cm har införts. Eftersom det finns ledningsrätt i det aktuella området kan fällningsförbud inte införas. Flera av träden växer i det område som föreslås som u-område eftersom där finns ledningar. Både ledningar och träd finns där idag och kontoret har därför bedömt att det inte bör innebära någon konflikt. Genom ändringarna bedöms planen ge förutsättningar att spara tre större almar med spår av almbloomböck samt två grövre almar.

Det finns inte några allmänna vägar/gator som leder till planområdet. Det skulle därmed bli svårt för kommunen att få åtkomst till marken och förvalta den. Strax söder om Banvaktsvägen finns redan ett större område med allmän plats. Det bedöms inte finnas något allmänt intresset att skapa allmän plats som överväger intresset att bygga bostäder. Kontoret bedömer därför inte att det skulle vara lämpligt att planlägga trädningen eller någon annan mark i planområdet som allmän plats/natur.

Några möten har genomförts för att diskutera eventuella kompensationsåtgärder på frivillig basis. Eftersom området är helt privatägt kan staden inte ställa krav på kompensationsåtgärder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att avstånd mellan potentiella riskträd och ny bebyggelse kan undvikas genom ett lämpligt avstånd från byggrätt och de aktuella träden. Det är fastighetsägarens ansvar att hålla fastigheten en i ett sådant skick att fara inte uppkommer.

De rester av avfall som nämns i naturvärdesinventeringen återfanns vid gränsen mellan Brottkärr 524:1 och Brottkärr 1:40. Där planeras inga förändringar. Stadsbyggnadskontoret har därför bedömt att det inte behövs någon markmiljöundersökning.

Dagvattenutredningen har justerats. Det är inte lämpligt att i planförslaget låsa fast en viss lösning för dagvattenhanteringen om det kan vara möjligt att lösa hanteringen på olika sätt. Det bedöms finnas tillräckligt med ytor för att få plats med fördröjning och enklare rening av dagvattnet på tomten.

6. Park- och naturnämnden

Sammanfattning

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats som park- och naturnämnden senare kommer att förvalta.

Förvaltningen bedömer att förslaget till ny detaljplan är möjligt förutsatt att detaljplanen omarbetas och tillräcklig hänsyn tas till almbloomböcken. Almbloomböcken är en rödlistad långhorning (typ av skalbagge) som påträffats inom planområdet. Möjligheten att genomföra detaljplanen bedöms bero på hur förekomsten av almbloomböcken hanteras i det fortsatta arbetet.

Förvaltningen bedömer att vidare utredning om almbloombockens förekomst och överlevnad i området behöver göras i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Eventuella åtgärder för att skydda arten eller lämpliga kompensationsåtgärder behöver därefter utredas. Att detta hanteras inom detaljplanen bedömer förvaltningen är en förutsättning för att kunna arbeta vidare med detaljplanen.

De bostäder som föreslås i detaljplanen bedöms få god tillgång till bostadsnära park, naturområde och stadspark enligt Grönstrategins riktvärden. Däremot bedöms bostäderna få en bristande tillgång till stadsdelspark enligt Grönstrategin, samt brist på lekplats enligt förvaltningens lekplatsriktlinje.

Bedömning ur ekologisk dimension

Mark som idag har ekologiska värden, bland annat i form av uppvuxna träd, tas i anspråk och bebyggs. Andelen hårdgjord yta ökar vilket leder till ett ökat behov av dagvattenhantering.

En nedtagning av rödlistade eller särskilt skyddsvärda träd som växer inom planområdet innebär särskilt en förlust av ekologiska värden knutna till träden och en negativ påverkan på förutsättningarna för biologisk mångfald. Det får även en negativ påverkan på de ekosystemtjänster som träden bidrar med, exempelvis rening av luft.

Om förekomsten av arten almbloombeck bekräftas och om artens livsmiljö försvinner får det en stor negativ konsekvens för säkerställandet av biologisk mångfald och stadens ansvar i artskyddsfrågor.

Bedömning ur social dimension

Ur ett grönstrukturperspektiv har stadsdelen god tillgång till naturområden, däribland Amundöns naturreservat. Närheten till naturområden är positiv ur folkhälsosynpunkt då grönområden bidrar till både psykiskt och fysiskt välmående.

Däremot finns det relativt få parker i stadsdelen i stort. Planområdet har tillgång till en bostadsnära park inom 300 meter, i form av Brottkärrs park, samt tillgång till stadsparken Billdals park inom 30 minuter med kollektivtrafik.

Det råder brist på stadsdelspark inom 1 kilometer från planområdet, med möjlighet till sociotopvärdena vila, mötesplats, lek, sällskapslek, picknick och promenad.

Ur ett barnperspektiv har området bristande tillgång till offentliga lekplatser enligt riktvärdena i förvaltningens lekplatsriktlinje. Riktlinjen anger att det bör finnas en områdeslekplats inom 500 meter gångavstånd från bostaden och en stadsdelslekplats inom 1000 meter. Detta är viktigt för att säkerställa barns rätt till lek, i linje med barnkonventionen. Den närmaste lekplatsen ligger cirka 1,3 kilometer från planområdet.

När det gäller äldre barn är det ur ett barnperspektiv positivt att det finns närhet till kollektivtrafik. Samt att det finns cykel- och gångbanor till skolor och andra målpunkter i området som gör att barnen har möjlighet till viss rörelsefrihet på egen hand.

Förvaltningens bedömning

Inledning – helhetsbedömning

Förvaltningen bedömer att detaljplanen är ett gott exempel på förtätning i ytterstaden utifrån aspekten att befintliga infrastrukturresurser utnyttjas, med tillgång till kollektivtrafik inom 200–300 meter.

Naturvärden bedöms dock försvinna i och med genomförande av detaljplanen och dessa har i tidigare delar av planprocessen inte utretts för kompensationsåtgärder. Förvaltningen saknar vidare utredningar av inventerade arter och kompensationsåtgärder, och betonar därför vikten av att i det fortsatta arbetet med detaljplanen utreda inventerade arter och kompensationsåtgärder vidare. I korthet handlar det om att en fördjupad undersökning av förekomsten av almblombocken behöver genomföras, möjliga kompensationsåtgärder behöver utredas och att möjlighet till lek samt kopplingar mellan Västergårdsvägen och Banvaktsvägen behöver studeras.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

Fördjupad undersökning gällande förekomsten av almblombocken

Planområdet innehåller flera särskilt skyddsvärda arter. I den naturvärdesinventering som genomförts av Naturcentrum AB inom ramen för arbetet med detaljplanen har bland annat tecken på den rödlistade arten almblombock uppvisats.

Eftersom arten är hotad och sällsynt och inte har påträffats i Göteborg sedan 1800-talet, bedömer förvaltningen att en större inventering av populationen och dess möjliga livsmiljöer behöver göras i syfte att göra en bedömning av värdet av förekomsten.

Förvaltningen bedömer att en fortsatt utredning av almblombockens förekomst behöver göras inom ramen för det fortsatta arbetet med detaljplanen, för att detaljplanen ska vara möjlig att gå vidare med. Detta kan innebära att tidplanen för detaljplanen påverkas och/eller att den föreslagna exploateringen behöver minskas så att almskogsdungen i planområdets västra del bevaras. Förvaltningens nuvarande bedömning är att byggrätten skulle behöva minskas till ungefär hälften av det förslag som nu är ute på samråd. En fortsatt utredning av frågan behöver också undersöka var och hur kompensationsåtgärder behöver utföras i det fall att det blir aktuellt.

Utred möjlig kompensation för rödlistade och hotade arter som påverkas

Inom planområdet finns även andra hotade arter, bland annat alm, ask och idegran. I planbeskrivningen finns ingenting beskrivet om eventuell kompensation för någon av dessa arter. Enligt stadens riktlinje för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster ska dessa utredas tidigt i plan- och exploateringsprocessen. Riktlinjen ska tillämpas om Göteborgs Stad äger marken och i annat fall bör kompensationsåtgärder frivilligt beskrivas i exploateringsavtal. Förvaltningen ska kallas till möte om kompensationsåtgärder även i exploitörsdrivna planprocesser och förväntar sig att detta görs i det kommande arbetet med detaljplanen.

Dispens från länsstyrelsen

Förvaltning vill informera om att idegran är en fridlyst art enligt artskyddsförordningen. Det krävs därmed dispens från länsstyrelsen för att påverka förekomsten av arten.

Säkerställ möjlighet för lekmiljö/lekplats på kvartersmark

Enligt förvaltningens lekplatsriktlinje bör det finnas en områdeslekplats inom 500 meter från bostaden. Närmaste lekplats, nr 45 Bassåsvägen, ligger ca 1,3 kilometer från planområdet. Förvaltningen bedömer att det råder en generell brist på tillgängliga offentliga lekplatser i området kring detaljplanen och det finns ett uppdämt behov av sådana platser i området. Frågan om tillgång till lekplats inom planområdet behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

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.

Dagvattenrecipient

Recipienten för detaljplanens dagvatten föreslås vara ett naturligt vattendrag, söder om planområdet. Detta vattendrag förvaltas idag av park- och naturförvaltningen. Den aktuella delen av vattendraget är slutet på ett större avvattningsområde från flera nya exploateringar. Förvaltningen föreslår att förvaltandet av även denna del övergår till Kretslopp och vatten, likt andra delar av vattendraget tidigare gjort. Anledningen till detta är att de naturliga processerna är såpass påverkade av exploateringar i området att de kräver en annan typ av skötsel för att säkerställa dagvattenhantering, än den park- och naturförvaltningen utför inom ramen för sitt uppdrag.

Kommentar:

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. Eftersom det finns ledningsrätt i det aktuella området kan fällningsförbud inte införas. En bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller större har införts i planområdets västra och nordvästra del.

Staden har riktlinjer gällande kompensationsåtgärder. Behovet av kompensation avgörs utifrån en bedömning av hur värdefulla funktionerna är och hur stor påverkan blir. Riktlinjerna säger att vid exploateringar ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan på ekosystemtjänster, genom skyddsåtgärder. Först om detta inte är möjligt ska kompensation övervägas. Kompensationsåtgärder är frivilliga när det gäller privat mark och brukar därför inte alltid utredas.

Några möten har genomförts för att diskutera eventuella kompensationsåtgärder på frivillig basis. Eftersom området är helt privatägt kan staden inte ställa krav på kompensationsåtgärder. Ändrad avgränsning av byggrätten och därmed bevarande av några av de större träden var vad stadsbyggnadskontoret kom fram till kan vara lämpligt.

ProNatura har på uppdrag av länsstyrelsen utrett förekomst av almbloomböck i hela länet. Misstänkt aktivitet från almbloomböcken noterades på 5 olika platser i Göteborgsregionen, från tre platser i Uddevallatrakten och på fyra platser i

Skövde-Falköpingstrakten. Inom planområdet har Naturcentrum gjort en mer detaljerad inventering av almarna inom planområdet. Eftersom planförslaget kunnat justeras har stadsbyggnadskontoret bedömt att inga ytterligare utredningar behövs.

De flesta större almarna och de som har almbloombock återfinns på den mark som redan idag omfattas av ledningsrätt där marken inte får bebyggas. Både ledningar och träd finns där idag och kontoret har därför bedömt att det inte bör innebära någon konflikt.

Länsstyrelsen har meddelat att det inte krävs dispens för att ta bort idegranen inom området.

Det finns inte några allmänna vägar/gator som leder till planområdet. Det skulle därmed bli svårt för kommunen att få åtkomst till marken och förvalta den. Strax söder om Banvaktsvägen finns redan ett större område med allmän plats. Det allmänna intresset att skapa allmän plats just på denna mark bedöms inte överväga intresset att bygga bostäder. Kontoret bedömer därför inte att det skulle vara lämpligt att planlägga trädungen eller någon annan mark i planområdet som allmän plats/natur. Stadsbyggnadskontoret bedömer, av samma anledning, att det inte är möjligt att säkerställa kopplingar mellan Västergårdsvägen och Banvaktsvägen och inte heller att anlägga en offentlig lekplats där. Inom planområdet kommer det vara möjligt att leka på kvartersmarken.

Att det är långt till vissa typer av allmänna anläggningar beror bland annat på att stora markområden inte är planlagda och att där inte finns kommunal mark. Vid planläggning av andra större områden med kommunala vägar bör möjligheterna att tex anlägga lekplatser beaktas. Redan idag finns möjlighet att anlägga lekplats i Brottkärrs park strax öster om aktuellt planområde.

Synpunkten att ansvaret för dagvattenanläggningen strax söder om det aktuella planområdet tas över av kretslopp och vatten har inget med det aktuella planarbetet att göra utan rör en lagakraftvunnen plan. Frågan bör därför utredas mellan dem som förvaltar kommunal mark – antingen direkt med kretslopp och vatten eller med hjälp av fastighetskontoret.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

Framkomlighet

Befintlig väg utanför planområdet (Banvaktsvägen) möjliggör för utryckningsfordon att i en akut situation ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadsentré inte överstiger 50 meter.

Tillgång till brandvatten

Enligt räddningstjänstens kartstöd är brandvattenförsörjningen tillgodosedd avseende avstånd till brandpost enligt riktlinjer i VA V P83. Räddningstjänsten saknar uppgift om brandpostkapacitet.

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har inte kännedom om någon verksamhet inom 150 meter från områdets ytterkant som genererar ett behov av riskutredning.

Bedömning

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planen i samrådsskedet.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att räddningstjänstens synpunkter beaktas och väl kan tillgodoses genom planförslaget. Enligt kretslopp- och Vatten behövs en ny brandpost. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

8. Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo

Stadsdelsnämnden tillstyrker detaljplan för bostäder vid Banvaktsvägen.

Kommentar:

Noteras.

9. Trafiknämnden

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att trafikkontorets synpunkter beaktas.

Trafikkontoret har några synpunkter på utformning av planområdet samt mobilitet- och parkeringsutredning, då dessa till viss del har förändrats sedan startmötet.

Utfarter

Trafikkontoret ställer sig frågande till lämpligheten att anlägga utfarterna från de tre östra radhusen så som de är presenterade i illustrationskartan. Utfarterna är placerade i en kurva vilket ur ett trafiksäkerhetsperspektiv inte är bra då det försvårar sikten. Det medför också en begränsad möjlighet att se andra trafikanter, både för de som backar ut från tomterna och de som rör sig på gatan.

Trafikkontoret ser även en risk att det kan bli svårt för de boende att kunna backa ut från parkeringsplatserna på grund av dess placering och att gatan är relativt smal.

Mobilitet och parkering

Den mobilitet- och parkeringsutredning som har presenterats i samrådshandlingarna blandar parkeringstalen för flerbostadshus och för en- och tvåbostadshus. För en- och tvåbostadshus är parkeringstalen 1,1 parkeringsplats/bostad om besöksparkering löses gemensamt alternativt 2 parkeringsplatser/bostad om besöksparkering löses på den egna fastigheten. Plankartan och illustrationen möjliggör för detta, men för att mobilitet- och parkeringsutredningen ska kunna godkännas av trafikkontoret behöver texten justeras.

Kommentar:

Planförslaget och illustrationen har justerats. Banvaktsvägen kan breddas en meter. Detta innebär att sikten förbättras vid angränsningarna och gatumiljön kan bli säkrare. Gästparkeringar föreslås uppföras i planområdets sydöstra del.

Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**10. Lantmäterimyndigheten**

På sidan 21 under rubriken ”Ansökan om lantmäteriförrättning” framgår att det är respektive ledningshavare som ansöker om ledningsförrättning däremot framgår inte vem som ska betala förrättningskostnaden.

När det gäller Brottkärr ga:76 kan jag inte hitta något som bekräftar att kapaciteten inom befintlig gemensamhetsanläggning är tillräcklig för 8 - 12 nya bostäder. Vid en omprövningsförrättning kommer frågan att prövas, men det är ända viktigt att frågan är belyst i planen för att undvika ett scenario där det visar sig det inte går att ansluta 8 – 12 nya fastigheter till gemensamhetsanläggningen.

Andra stycket, under rubriken gemensamhetsanläggningar på sidan 21 ser inte ut att fylla något syfte och borde kunna tas bort.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Texten under rubriken ”Ansökan om lantmäteriförrättning” har ändrats. Andra stycket, under rubriken gemensamhetsanläggningar har tagits bort.

Planförslaget har justerats så att det är möjligt att bredda Banvaktsvägen en meter. Detta innebär att sikten förbättras vid angränsningarna och gatumiljön kan bli säkrare. Vägen bedöms därmed kunna klara av den ytterligare trafik som tillkommer.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett mindre antal bostäder inom ett område med befintlig bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen delar bedömning att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse och anser att förslaget är förenligt med de intressen vi har att bevaka. Till granskningen önskar Länsstyrelsen att ni gör några förtydliganden gällande dagvattenhanteringen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Dagvatten

I dagvattenutredningen så framgår det att vid bedömning av flöden med mera har det antagits att Brottkärr 524:1 bebyggs med 4 st. bostadshus, som totalt innehåller 12 lägenheter. Enligt utredningen är det detta som ger den högsta hårdgöringsgraden av de existerande förslagen till exploatering. I planbeskrivningen så anges det att planen medger 8-12 bostäder med det framgår samtidigt att dessa kan inrymmas i fler än 4 bostadsbyggnader. Illustrationsritningen visar till exempel 9 byggnader. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande om utredningens antaganden är detsamma som den maximala exploateringen som plankartan medger.

Vidare så framgår det av utredningen och planbeskrivningen att befintligt dike utmed Banvaktsvägen bör justeras. Länsstyrelse förstår inte vad som menas med att diket bör justeras. Innebär det åtgärder i diket som kan klassas som

vattenverksamhet? Vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken (MB) kräver anmälan till Länsstyrelsen om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 § MB). Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. Ni bör förtydliga vad ni menar med justering av befintligt dike.

Naturmiljö

Länsstyrelsen delar er bedömning att idegränsen inom planområdet är en så kallad trädgårdsrymning. Länsstyrelsen bedömer att trädgårdsrymligar normalt inte omfattas av fridlysning. Någon artskyddshänsyn behövs därmed inte för artens skull.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar:

Planförslaget har justerats så att det ska vara möjligt att bredda Banvaktsvägen. För att göra det planeras diket flyttas. Diket planeras kulverteras vid infarterna till tomterna. Dagvattenutredningen har uppdaterats så att den överensstämmer med planförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringen av diket invid Banvaktsvägen inte utgör någon anmälningspliktig vattenverksamhet.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

12. Skanova AB

Skanovas befintliga anläggningar bedöms ligga utanför planområdet och därför inte påverkas av detaljplanen och Skanova har därför inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

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.

13. Västergårdsvägens vägsamfällighet, Brottkärr GA:25

Västergårdsvägen gränsar mot planområdet i dess norra del. Planbeskrivningen/Samrådshandlingen beskriver flera förhållanden kring den planerade nybyggnationen som potentiellt kan ha betydelse för Västergårdsvägen och dess samfällighet. Synpunkterna redovisas nedan.

Förtätning

Medlemmarna i Västergårdsvägens vägsamfällighet accepterar inte en fortsatt förtätning av vårt närområde. Utökningen från tidigare tre byggrätter i detaljplanen för bostäder "Norr om Brottkärrsvägen", 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 ett väsentligt större antal fastigheter accepteras 5 år senare?

Det är inte, som Stadsbyggnadskontoret säger att "tidigare bebyggd omgivning förtätas måttligt" det handlar om - tvärtom, det är maximal förtätning.

Nytt dike

På sidan 17 beskrivs att ett nytt dike behöver anläggas utmed Västergårdsvägen, som underhålls av Västergårdsvägens vägsamfällighet. Hur garanteras att Västergårdsvägen inte riskerar att undermineras? Vem står för eventuella skador på vägen?

Västergårdsvägens vägsamfällighet förutsätter att diket inte inkräktar på den zon på 2 meter man uppges lämna i norr för framtida vägförbättringar (sid 16: "Planens avgränsning mot norr, två meter från den nuvarande körbanan innebär att planarbetet inte skall påverka möjligheten att senare förbättra Västergårdsvägen utanför planområdet.").

Restfastigheter

På sidan 20 beskrivs att vid fastighetsbildning enligt planen kommer två restfastigheter att bildas utanför planområdet: "Det är en remsa intill Västergårdsvägen i norr där delar av Västergårdsvägens körbana ligger. Denna del av fastigheten kan komma att ingå i Brottkärr S:39. En restfastighet kommer också att bildas väster om planområdet intill vändplatsen." Det framgår inte i samrådshandlingen vad dessa restfastigheter innebär juridiskt och praktiskt för Västergårdsvägens vägsamfällighet - detta måste förtydligas av SBK.

Gemensamhetsanläggningar

På sidan 20 anges att "Omprövning av fastighetens delaktighet i befintliga gemensamhetsanläggningar vid Banvaktsvägen och Västergårdsvägen kan bli aktuellt". Vad kan detta komma att innebära för Västergårdsvägens vägsamfällighet? Detta måste förtydligas av SBK.

Servitut

På sidan 21 anges att befintligt avtalsservitut för Ellevios ledningar kan ligga kvar längst i väster i planområdet. Det är oklart för Västergårdsvägens vägsamfällighet vad detta innebär. Ligger ledningarna strikt inom planområdet, eller berörs Västergårdsvägen?

Det anges också på sidan 21 att befintligt avtalsservitut om parkering behöver upphävas. Samrådshandlingen ger dock inget besked om vilken parkering och vilket servitut som avses - detta måste klargöras.

Byggtrafik på Västergårdsvägen

Västergårdsvägens vägsamfällighet vill tydligt framhålla att vi motsätter oss alla typer av byggtrafik på Västergårdsvägen i samband med exploateringen.

Miljön vid Västergårdsvägen

Vår samfällighet vill framhålla att Västergårdsvägen är en av få återstående vägar i området med bibehållen småskalig, pittoresk utformning, inte minst tack vare den omgivande vegetationen som ramar in vägen mot planområdet direkt söder om vägen.

Västergårdsvägen är som miljö uppskattad av inte bara de boende utan också av det ökande antalet promenerande, joggande och cyklande, som genom Västergårdsvägen når havet och Säröbanans gång- och cykelbana.

I det angränsande planområdet finns riklig växtlighet i en diversifierad biotop, och området är säte för rödlistade djur- och växtarter, samt mycket rikligt med småfåglar. Planerad byggnation i planområdet skulle drastiskt förändra Västergårdsvägens miljö, med det angränsande växt- och djurliv ersatt av en drygt 100 meter lång vägg av byggnation, som upptar nästan all markyta.

Vägsamfälligheten vill också framhålla att Västergårdsvägen utgör en direkt fortsättning på gamla Brottkärrens by, som naturlig passage mot havet till den gamla järnvägen (numera gång- och cykelbana) och stationshuset. Brottkärrens by ingår i Kulturhistoriskt Värdefull Bebyggelse, Program för bevarande 1999.

Vägsamfällighetens anser att även den småskaliga, pittoreska miljön kring Västergårdsvägen är viktig att bevara.

Handläggarens på Stadsbyggnadskontoret förslag nummer 2 till beslut för byggnadsnämnden i Tjänsteutlåtande utfärdat 2020-09-25 om att förslaget till detaljplan "Inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan" måste anses rimma illa med den föreslagna planen.

Sammantaget vänder sig Västergårdsvägens vägsamfällighet mot att planområdet exploateras i den orimliga omfattning som föreslagits.

Avslutningsvis vill vi framhålla en relevant paragraf i Plan- och Bygglagen:

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner: 1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Man bryter dessutom mot miljöbalken då Länsstyrelsen veterligen inte har utsett en tillsyningsman när naturmiljön väsentligen föreslås förändras. Miljöbalken föreskriver att samråd skall ske och att tillsyningsman utses.

Kommentar:

Planområdet utgör en relativt liten och avgränsad del av Brottkärrensområdet. Exploatering enligt förslaget är större än i tidigare planförslag på fastigheten vad gäller antal bostäder, men är fortfarande att betrakta som en måttlig förtätning, sett till omgivande bostadskvarter. Området föreslås kompletteras med andra typer av bostadsformer än vad som finns i området idag vilket innebär en något högre exploateringsgrad än i tidigare avbrutet planarbete. Varje gång ett nytt planförslag tas fram kan tidigare ställningstaganden omprövas.

Västergårdsvägen går delvis inne på Brottkärr 524:1. Planområdet har avgränsats ca 2 m från väggkanten. Exploateringen inom området skall kunna ske utan att Västergårdsvägen påverkas. Det kan vara möjligt att utnyttja marken intill Västergårdsvägen för att i ett senare skede kunna förbättras och bredda vägen. 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.

Eventuella skador som uppkommer på intilliggande fastigheter eller vägar på grund av exploateringen regleras civilrättsligt mellan fastighetsägarna.

Den smala remsan mellan Västergårdsvägen kommer att vid bildandet av kvarteret utgöra en restfastighet. Inför en framtida eventuell breddning av Västergårdsvägen finns möjlighet att knyta denna restfastighet till Brottkärr GA:25 vilket skulle innebära en långsiktig lämplig fastighetsbildning för vägändamål.

Planområdet har utökats för att lösa behov av transformatorstation. Restfastigheten mellan Brottkärr GA:76 och Brottkärr 1:40 kommer därför att ingå i planområdet.

I dagsläget har Brottkärr 524:1 del i GA:25. Planens syfte är att angöring till fastigheten skall ske från Brottkärr GA: 76, från Banvaktsvägen. Den nya bostadsfastigheten bör därför utträda ur Brottkärr GA:25 och inträda i Brottkärr GA: 76, Banvaktsvägen.

Ellevios ledningar är placerade nordsydlig riktning inom U- området i planens västra del. Ellevio har också befintliga ledningar utefter Västergårdsvägen i östvästlig riktning på Brottkärr 524:1 i den remsan om ca två meter som ligger utanför planområdet. Vi planlägger så att befintliga ledningar med ledningsrätt skall kunna ligga kvar. Den marken får inte bebyggas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta inte innebär några förändringar för vägföreningen.

Servitut för parkeringar avser en rättighet för parkeringsplatser för fastigheten Brottkärr 524:8. Det bedöms inte länge vara aktuellt.

Efter samrådet har förslaget förändrats bland annat genom att byggrätten dras något söderut för att bibehålla ett mera öppet gaturum utmed Västergårdsvägen. Det gör det möjligt att bibehålla mer vegetation utmed Västergårdsvägen. Genomblickar från Västergårdsvägen tillskapas. I och med exploateringen kommer Västergårdsvägens karaktär dock att förändras. Kontoret bedömer att eftersom bebyggelsen är låg och förslaget justerats efter samrådet kommer påverkan på miljön att vara måttlig.

Stadsbyggnadskontoret menar att man följer plan- och bygglagen och att miljöbalkens bestämmelser angående tillsyn inte är tillämpliga vid framtagande av detaljplan. Planförslaget innebär en förändring och en påverkan på miljön inom planområdet. Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Planen bedöms inte innehålla några verksamheter eller åtgärder som medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt enligt sitt samrådsyttrande.

14. Fastighetsägare, Brottkärr 524:8

Fastighetsägaren har synpunkter på formerna för framtagandet av planförslaget och anser att planarbetet skulle ha föregåtts av ett s.k. förtida samråd med de sakägare som berörs. Fastighetsägaren anser att tidigare förslag som innebar 5 -6 fristående villor skulle vara en bättre anpassning till omgivningen än det nuvarande förslaget med nio radhus. Belastningen på Banvaktsvägen vad gäller trafik kommer bli för stor. Det finns brist på parkeringsplatser för besökande på Banvaktsvägen, vilket kommer att förvärras i och med förslaget. Det finns inte några gångbanor på Brottkärrsvägen, vilket är ett problem eftersom Banvaktsvägen används som genväg mot Säröbanan. Korsningen

Banvaktsvägen/Brottkärrsvägen är idag riskabel ur trafiksäkerhetssynpunkt. Ytterligare exploatering ökar riskerna. Exploatören måste revidera förslaget och beakta vad som anges ovan såvitt avser anpassningskravet, omgivningskravet, trafikökningen, parkeringen och den farliga utfarten till Brottkärrsvägen.

Alla som äger fastigheter utmed Banvaktsvägen har på ett eller annat sätt varit medvetna om att det förr eller senare kommer bli byggnation på fastigheten Göteborg Brottkärr 524:1 ("Brottkärrsfastigheten"). För egen del är jag således inte motståndare till att Brottkärrsfastigheten bebyggs. Däremot har jag kraftiga synpunkter dels mot förfarandet vid framtagande av DP-förslaget och dels specifikt mot vissa delar i DP-förslaget.

Under de år som exploatören via avtal haft kontroll över Brottkärrsfastigheten har jag vid åtskilliga tillfällen förklarat för dom och särskilt den person som driver planen för exploatören att "var aktiv och kör med förtida samråd" med fastighetsägarna på Banvaktsvägen och Västergårdsvägen. Förtida samråd kom HSB och Next Step Group att tillämpa vid byggnation i Nya Hovås vilket mottogs mycket positivt och flera problem och konstigheter klarades av innan DP-processen inleddes.

Exploatören har, såvitt vi fastighetsägare utmed Banvaktsvägen erfarit, ägt rum såvitt avser de boende på Västergårdsvägen. Planförslaget visar också tydliga inslag av att synpunkter som de boende på Västergårdsvägen tidigare har haft nu beaktats i DP-förslaget. Motsvarande förtida samråd med fastighetsägarna utmed Banvaktsvägen har lyst med sin frånvaro och detta trots åtskilliga gånger av påpekande härvidlag. Det är mycket förvånande och nonchalant.

Inför att vi fastighetsägare köpte fastigheter på Banvaktsvägen fick vi information om /signaler på att Brottkärrsfastigheten i framtiden skulle komma att bebyggas med upp till ca fem villafastigheter. Det förslag som visades var det som fanns i det gamla förslaget som den tidigare byggherren haft korrespondens med SBK om. Det förslag som presenterades för oss som köpte fastigheter bifogas, bilaga 1 ("Förslaget").

Förslaget ser mycket trevligt ut och i vart fall för egen del så har jag inga som helst synpunkter på dylikt förslag. Jag har inte heller synpunkter på om exploatören skulle öka exploateringsgraden till sex (6) avstyckade villatomter under förutsättning att vad som anges nedan beaktas.

Vid SBKs framtagande av DP södra Brottkärr, inkl Banvaktsvägens sju atriumtomter, kom SBK, förutom allt annat som ska beaktas vid framtagande av en detaljplan, att noga beakta "omgivningskravet" och anpassningskravet" i PBL. DP-förslaget som exploatören och dennes arkitekt tagit fram för Brottkärrsfastigheten har enligt mig totalt missat att beakta båda dessa krav. Vid en okulärbesiktning utmed Banvaktsvägen kan det konstateras att SBK och SBKs planarkitekter lyckades mycket väl med att beakta de två kraven såvitt avser byggnationen som ägt rum utmed Banvaktsvägen.

DP-förslaget är inte heller anpassat för att uppfylla omgivningskravet och anpassningskravet i förhållande till de fastigheter som finns i anslutning till Västergårdsvägen.

DP-förslaget synes enbart ta i beaktande maximal ekonomisk utkomst för exploatören förutom på bekostnad av anpassningskravet och omgivningskravet

också på bekostnad av ett antal andra faktorer som vardera måste innebära att DP-förslaget måste revideras. Dessa faktorer är bland annat, men inte begränsat till:

Trafikökning: DP-förslaget anger 9 nya byggrätter. Vardera av de nya fastigheterna kommer att ha minst två bilar. Banvaktsvägen klarar inte av den ökande trafikbelastningen. Banvaktsvägen klarar inte i dess nuvarande smala utformning och utan gångbanor och utan breddning av Banvaktsvägen ytterligare trafikbelastning.

Parkering Även om, med viss svårighet, det enligt DP-förslaget synes framgå att vardera av de nio nya fastigheterna klarar en p-norm på 2, d.v.s. två bilar per nybildad fastighet så är det trångt. Dessutom finns det överhuvudtaget inte utrymme för besökande. De nuvarande sju fastigheterna har via GA 77 tillgång till extra parkeringsplatser. Den rätten tillkommer inte kommande fastigheter enligt DP-förslaget.

Frånvaron av gångbanor Exploatören maximerar exploateringsgraden på Brottkärrsfastigheten bland annat på bekostnad gångbanor. Vad exploatören missat att idag är det ett relativt omfattande flöde av personer som promenerar (med och utan barnvagn) och som cyklar på Banvaktsvägen. Det använder Banvaktsvägen som genväg till Säröbanan.

Farlig utfart till Brottkärrsvägen DP-förslaget är undermåligt såvitt avser trafikutredning.

Redan idag är situationen näst intill ohållbar såvitt avser säkerhetsaspekter när det gäller att köra ut från Banvaktsvägen till Brottkärrsvägen. Risken för allvarlig trafikolycka är hela tiden överhängande då fordon (både bilar och bussar) kommer i relativt hög fart upp från Brottkärrsvägen och ner mot Brottkärr där backe och skymd sikt gör situationen farlig.

Innan exploatering av Brottkärrsfastigheten måste exploatören i samråd med Trafikkontoret presentera en trafikutredning som visar hur den redan farliga trafiksituationen ska lösas och som kommer att bli ännu värre med ökande fordonstrafik på Banvaktsvägen.

Exploatören måste revidera förslaget och beakta vad som anges ovan såvitt avser anpassningskravet, omgivningskravet, trafikökningen, parkeringen och den farliga utfarten till Brottkärrsvägen.

Om och när exploatören tagit i beaktande vad som anförs ovan så ser i vart fall jag det som positivt att Brottkärrsfastigheten bebyggs.

Kommentar:

Fastighetsägaren är missnöjd med att exploatören inte har kommunicerat med närboende om planförslaget i s.k. förtida samråd, före det att planprocessen inleddes. Det är inte möjligt för stadsbyggnadskontoret att bemöta eller ha synpunkter på detta eftersom detta ligger utanför planprocessen enligt PBL.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att relativt låga sammanbyggda bostäderna enligt illustrationen är en lämplig form för framtida bebyggelse på platsen, såväl som fristående enbostadshus enligt tidigare planförslag. Platsen och trafikkapaciteten bedöms vara lämplig för en något tätare bebyggelse än tidigare, ej aktuella planförslag. Den förslagna bebyggelsen har dock justerats något inför granskningskedet vad gäller höjd och placering och omfattning.

Banvaktsvägens kapacitet som tillfart för fastigheterna som har sin angöring därifrån bedöms vara tillräcklig för de föreslagna bostäderna efter det att samrådsförslaget har förändrats inför granskningsskedet. Banvaktsvägen görs något bredare för bättre svängradier för infarter till parkering på fastigheterna och en gästparkering i planområdets östra del möjliggörs. Banvaktsvägen är en säckgata på privat tomtmark och ansluter inte mot gamla Säröbanan för gångtrafik. Några krav på trottoarer i detta läge kommer inte att ställas.

Synpunkter som gäller trafiksäkerhet i korsningen Brottkärrsvägen och Banvaktsvägen rör ett redan planlagt område som ligger utanför planområdet. Trafikkontoret har inte haft några synpunkter på den nuvarande utformningen av infarten i samrådet. Brottkärrsvägen har fartbegränsningar invid utfarten från Banvaktsvägen och en högsta tillåtna hastighet till 30 km/h. Sikten bedöms som tillfredsställande vid korsningen. Önskemål om högre trafiksäkerhet i korsningen kan ställas till trafikkontoret, men bedöms inte kunna vara ett formellt krav i samband med det nu aktuella planförslaget.

15. Fastighetsägare, Brottkärr 524:2, Banvaktsvägen 2

Anpassnings – och omgivningskravet (inom Plan och bygglagen)

Bebyggelsen är alldeles för tätt placerad. Detta är en ren överexploatering. Vi anser att det blir väldigt inklämt och inte passar ihop med övrig bebyggelse, detta oberoende av estetisk utformning av husen i slutändan.

Trafik

- Trafikökningen som genereras av förslaget känns inte rimlig.
- Idag är det ca 15 st bilar på gatan. Vid 9 st nya hus, kommer det öka med 18 st bilar (2st per hushåll). Totalt blir det då minst 33 st bilar. Detta är utan besökare. Om besökare kommer finns ingen besöksparkering heller för dessa fastigheter.
- Eftersom tillfart sker via Banvaktsvägen och vi är första huset på gatan kommer vi få all trafik utanför vårt hus.
- Dessutom är gatan väldigt smal och det är svårt redan idag att få möte på vägen.
- Det genereras en ökning av risk för våra barn som kan springa ut i gatan med denna ökning och inga gångbanor finns tillgängliga.
- Risk för morgonkö utanför vårt hus när bilar skall ut från Banvaktsvägen till Brottkärrsvägen
- Trafikfarlig korsning (ref: Brottkärrsvägen 79, smal trottoar 8062/19 samt dnr 7125/19 Banvaktsvägen)

Föreslår färre tomter med mer luft emellan, detta minskar även trafiken. Till exempel 4-5 tomter torde vara inom rimlighetens gränser.

Det är inget krav från SBK att det skall vara ett visst antal tomter, utan det är upp till exploitören, detta enligt samtal med SBK onsdag den 28 okt 2020.

Kommentar:

Förslaget anpassas efter samrådet vad gäller genomblickar genom kvarteret. Placering av byggrätten flyttas för en bättre anpassning av förslaget till omgivande bebyggelse. Förslaget har anpassats så att endast 8 bostäder medges. Gästparkeringar ordnas i planområdets sydöstra del. Banvaktsvägen föreslås göras bredare genom att en remsa om 1 m i planområdets södra del görs till

gemensamhetsanläggning och knyts till Banvaktsvägen för att Banvaktsvägen skall fungera bättre för trafikrörelser och för säkerhet. Banvaktsvägen är en säckgata på privat tomtmark för angöring till bostadsfastigheterna inom kvarteren. Stadsbyggnadskontoret bedömer att vägbanan är lämplig att användas för både biltrafik och för gångtrafik till bostäderna även med en komplettering med 8 bostäder. Med en måttlig breddning av gatan och med låga hastigheter bedömer stadsbyggnadskontoret att separata trottoarer inte är nödvändiga. Några krav på trottoarer utmed Banvaktsvägen kommer därför inte att ställas. De tillkommande bostäderna bedöms kunna innebära att trafiken på Banvaktsvägen i princip kan fördubblas. Trots det bedöms det vara mycket lite trafik på vägen. Ökningen av trafiken på Brottkärrsvägen bedöms vara marginell. Staden arbetar för att på olika sätt minska biltrafiken och bilresor. De som flyttar in i bostäderna ska förhoppningsvis kunna klara sig med en bil per bostad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att trafikökningen som förslaget innebär samt att det finns risk för köer vid rusningstrafik inte utgör en så stor olägenhet att förslaget är olämpligt ur det perspektivet.

16. Fastighetsägare, Brottkärr 38:3, Västergårdsvägen 7

Fastighetsägarna har skickat in varsitt likalydande yttrande. De sammanfattas och bemöts gemensamt. De anser att fastigheten Brottkärr 38:3 är en av de hårdast drabbade fastigheterna i hela området, då den med det presenterade förslaget blir nästan helt gömd bakom föreslagna fastigheter. Sammanfattningsvis vill de påpeka två aspekter på den samrådsplan som presenterats:

1. Ur miljösynpunkt, såväl personligen för vår berörda familj som för området som helhet, är den skisserade förändringen från på den aktuella tomten ursprungligen planerade tre småhus, plus en grön fri sluttning. Denna fria gröna sluttning var tänkt att ge utblick samt kontakt mellan Västergårdsvägen och nedanför liggande äng. Nu skissas en massiv exploatering med nio tätt inklämda höga souterrängvillor. Detta är helt oacceptabelt och medför på alla sätt en mycket uttalad miljöförstöring i området.

2. Det material som cirkulerats på remiss för samrådet är inte komplett och väljer ut aspekter som inte på ett adekvat sätt beskriver konsekvenserna för alla inblandade. Detta är juridiskt felaktigt och därför måste samrådet göras om och göras rätt.

Den aktuella tomten har under lång tid under 1900-talet planerats för byggnation av tre villor i souterräng, samt en grön sluttning. Detta ökades efter remissrunda på 1990-talet till fyra villor i souterräng och det gröna fria området togs bort, för att ytterligare en tomt skulle kunna styckas av och säljas av markägaren. Byggnation söder om det som senare blev Banvaktsvägen var inte aktuell p.g.a. fridlysta djurarter samt för låg höjd över havet. Trots detta påbörjades byggnation av sex av sju tomter, vilka tidigare alltså ursprungligen ej var aktuella för byggnation. I samband med byggstart märkte man att marken behövde höjas avsevärt (motsvarande större delen av ett våningsplan!), vilket alltså gjordes mellan beslut att få bygga och byggstart. På tomter söder om Banvaktsvägen har sedan 6 enplanshus byggts. En tomt är fortfarande obebyggd. Den aktuella tomten, som alltså under 1990-talet bedömdes klara byggnation av tre småhus, uppvisas nu med en skiss på en byggnation med hela nio hus, efter att tomten valts ut till ett projekt där exploatören skall göra bakgrundsarbetet, istället för som

tidigare kommunens tjänstemän eller av kommunen inhyrda konsulter. Arbetet med planen är nu i stadiet samråd.

Enligt fastighetsägarna som har yttrat sig har förslaget inte en lämplig utformning och placering och att de begränsningar som planförslaget anger innebär för stora olägenheter vad gäller höjder och skymd sikt för ägarna till Brottkärr 38:3 enligt 2 kap PBL genom nio hus, sammanbyggda till en över 100 meter lång tätt sammanhängande rad av huskroppar. De anför också att förslaget utgör en betydande miljöpåverkan för omgivningen som inte har belysts tillräckligt.

1. Den illustration som presenteras i samrådshandlingarna är ej representativ för Västergårdsvägen 7 (Brottkärr 38:3), vilken får ALL havsutsikt förstörd. Detta hus ligger ca 2,2 meter lägre än Västergårdsvägen 5, vilket är det hus som använts som referens, trots att ansvarig arkitekt (HJ, tidigare anlitad av kommunen, numera anställd av exploatören!) även har fotografier från det lägre belägna huset, Västergårdsvägen 7, vilket han även besökte för att fotografera tillsammans med mig, (A.B.)! Dessa bilder och kopplade konsekvensillustrationer finns även tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, varför det är för mig outgrundligt att man bortser från dessa bilder och beräkningar i det utskickade underlaget. Beslutsunderlaget blir därigenom felaktigt! Ett nytt beslutsunderlag med adekvat bildmaterial från relevanta punkter måste göras, då det existerande alltså är felaktigt.

Utblick från fastigheten Brottkärr 38:3 mot vattenytan vid Amundö Marina och Amundöarna kommer med liggande förslag att närmast helt försvinna från såväl första som andra plan, något man kan se på icke medskickat och icke för remissinstanserna presenterat material! Att selektivt för samrådet välja ett hus (Brottkärr 38:2) som inte alls drabbas lika dramatiskt miljömässigt som vårt, Brottkärr 38:3, är helt främmande för mig vad gäller allmän medmänsklig ärlighet och hederlighet, och jag ämnar även få detta agerande prövat juridiskt om man endera inte tar adekvat hänsyn till våra krav eller gör om samrådet med rätt handlingar, d.v.s. beskriver konsekvenserna för 38:3, vilka är så allvarliga att de kräver inlösen eller adekvat kompensation!

2. Föreslagen byggnation passar inte alls in på Västergårdsvägen/Banvaktsvägen då den till sin karaktär helt avviker från områdets bebyggelse. Den skapar, om de föreslagna höjderna för byggnation blir verklighet, en lång skuggning av vägen med omöjliggörande av utblick. Vägen används alltmer för vandring av de tusentals människor som nyligen flyttat till Nya Hovås, och en lång sträcka blir i så fall mörklagd och utan någon större utblicksmöjlighet ens mellan byggnader. De mycket smala strimmor av trädgård som föreslås mellan husen gör att gående på Västergårdsvägen endast kan få korta glimtar av naturen söderut när de passerar. Att ändra till tre eller fyra något nedsänkta enplans parhus skulle ge mycket bättre utblick söderut.

3. Banvaktsvägen och dess existerande byggnation fick, efter att beslut om byggnation tagits, höjas avsevärt (nästan ett helt våningsplan), varför höjdskillnaden mellan Banvaktsvägen och Västergårdsvägen minskats så mycket att endast enplanshus kan vara aktuellt. Slutningen är nu för flack, och höjden räcker inte till för två våningsplan mot Banvaktsvägen, efter dess höjning.

I utställningens huvudposter används simulerad bild från översta våningen på Västergårdsvägen 5 (Brottkärr 38:2), vilket ger en falskt positiv bild av hur mycket utsikt som kan bevaras för t.ex. fastigheten Brottkärr 38:3

(Västergårdsvägen 7). Läsaren tror ju lätt att detta är ”worst case”, vilket det alltså inte är. Observera: Ovanstående bild beskriver vyn, enligt material från Stadsbyggnadsnämnden, från Västergårdsvägen 5, som ligger nästan ett helt våningsplan över högsta plan på Västergårdsvägen 7. Den ger alltså en alltför positiv bild av konsekvenserna av det föreslagna byggandet. Ytterligare material finns på Stadsbyggnadskontoret för Västergårdsvägen 7, men detta har av någon outgrundlig anledning ej medsänts i materialet och det visar att i stort sett all utsikt kommer att försvinna från Västergårdsvägen 7.

Höjdnivåerna för Västergårdsvägen 5 är 13,1 för våning 1 samt 15,5 för våning 2.

Höjdnivåerna för Västergårdsvägen 7, våning två, på sida 15 skriven till 13,3, meter dvs. i jämförbar höjd med våning 1 på Västergårdsvägen 5. Bilden är dock tagen från Våning 2 med FG 15,5 samt som ovan nämnd bild ytterligare höjd till 17,2. Med tanke på att det inte nämns tydligt i handlingarna kan man få intrycket att bilden från Västergårdsvägen 5 är från våning 1 med FG 13,1. Sammantaget ger det ett felaktigt underlag och underlaget är därmed inte representativt, samrådet därför göras om med rätt material presenterat, och höjderna måste sänkas markant.

Sammanfattande synpunkter/krav:

1. Förslaget som presenterats ger till alla som fått det på remiss en felaktig bild av verkligheten, då man använt fel bildmaterial för konsekvensbeskrivningen. Det mest drabbade huset (Brottkärr 38:3, Västergårdsvägen 7) har ej beskrivits och utskicket måste i sin helhet förkastas och helt omarbetas och samrådet göras om. Presenterat underlag har varit undermåligt och falskt och refererar inte till alla byggnader som berörs utan till sådana som inte påverkas maximalt.

2. Man har i beskrivningen av planen gjort ytterligare ett allvarligt fel! På sida 13 under rubriken ”Bebyggelse” står skrivet följande: ”Berörda fastigheter utmed Västergårdsvägen ligger alla på en marknivå om ca 3-5 meter över Västergårdsgårdsvägens nivå.” Detta gäller definitivt inte för Västergårdsvägen 7 (Brottkärr 38:3), vars första plan ligger på samma nivå som Västergårdsvägen. Dessutom ligger hela huset Västergårdsvägen 11 i gatunivå, då detta bara har ett plan. Denna skrivning ger alltså en helt falsk bild av verkligheten och motiverar återigen att samrådet måste göras om med korrekt beskrivning.

3. Då Banvaktsvägen och de sju tomterna söder om den i efterhand höjdes betydligt förstördes kanske möjligheten att rymma souterränghus på den kvarvarande sluttningen. Därför MÅSTE höjden hållas nere så mycket som möjligt, för att inte skapa väsentliga olägenheter för området i enlighet med 2 kap 6 paragrafen PBL. Enplanshus med entré från Banvaktsvägen torde vara det rimligaste och en mindre sluttning ner mot norrväggen är helt möjlig att byggnadstekniskt åstadkomma. Detta kan man se på vår fastighet, Västergårdsvägen 7, där man vid byggandet fick sänka huset pga önskemål från bakomliggande fastighet.

4. Nio separata hus kan ej på ett normalt sätt rymmas inom området utan innebär en drastisk överexploatering och inte i linje med det uppdrag som finns enligt PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Jag föreslår, OM byggnation skall ske, t. ex. en lösning med tre eller fyra enplans enfamiljs- eller parhus placerade

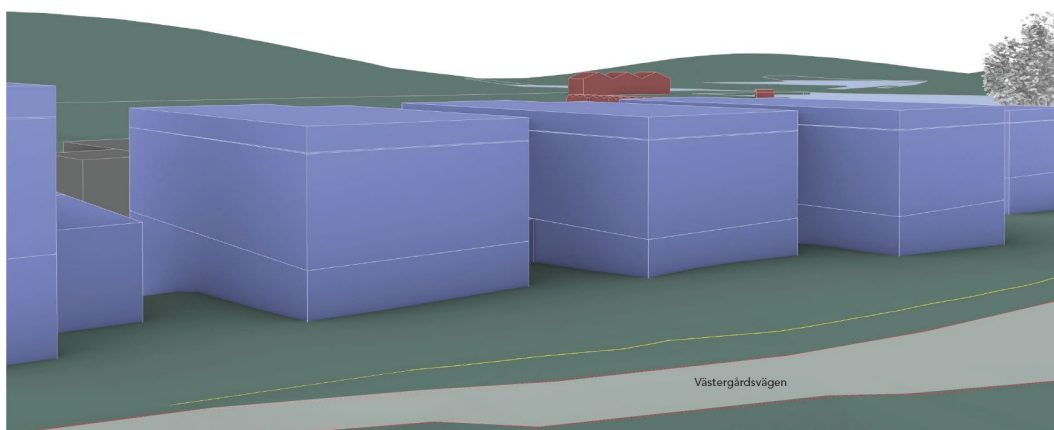
någon meter under Västergårdsvägens nivå, istället för nio separata hus för att utblickarna skall förbättras genom betydligt lägre nockhöjd och genom att trädgårdsutrymmet mellan husen då mer än fördubblas i sin bredd för att inte avvika från områdets karaktär.

5. Vi kräver, inför nästa samråd, att man omgående placerar stolpar med markerad maxhöjd längs hela det tänkta stråket så att riktig volymsuppfattning kan erhållas och att det säkerställs att nuvarande höjder stämmer med de verkliga höjderna.

Kommentar:

Fastighetsägarna till Brottkärr 38:3 menar att det saknas ett perspektiv från deras fastighet i samrådsbeskrivningen som de anser är relevant för dem och att detta utgör ett formellt fel. Stadsbyggnadskontoret delar inte fastighetsägarnas åsikt att samrådshandlingarna därmed har varit så missvisande eller felaktiga att samrådsskedet måste göras om. Planhandlingarna har inför granskningen kompletteras med perspektiv även från Brottkärr 38.3. Fastighetsägarna till Brottkärr 38:3 anser emellertid att byggnaderna i förslaget skymmer all havsutsikt från fastigheten och innebär för stora olägenheter vad gäller höjder och skymsikt. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att utsikten över landskapet och mot havet från bostadshusets huvudsakliga vistelseplan på ca + 13,3 m i all väsentlighet finns kvar och att någon betydlig olägenhet i lagens mening vad gäller utsiktsbortfall inte uppkommer i samrådsförslaget. Det är inte rimligt att all utsikt från den nedre, södra delen av tomten på Brottkärr 38:3 och från källarvåningen måste bibehållas på grund av den påtalade olägenheten, med tanke på att det är ca 250 m till havet, att det redan finns bebyggelse i den riktningen samt att utsikten mot Amundöarna och havet finns kvar från de huvudsakliga vistelseytorna i bostadshuset.

Vy från hus Västergårdsvägen 7
Kamerahöjd ca + 15,0



Illustrationsbild med föreslagna volymer från Västergårdsvägen 7, Kamerahöjd +15,0. Bornstein och Lyckefors arkitekter.

Det är dock rimligt att synpunkter från de mest berörda grannarna tas om hand efter samrådsskedet och arbetas in i planförslaget. Detta är en naturlig del av att ta

fram en lämplig detaljplan och att det är en väsentlig del av syftet med planprocessen. Detaljplaneförslaget modifieras därför något bland annat genom att tillåtna nockhöjder sänks, att byggrätten dras något längre söderut från Västergårdsvägen samt att vissa genomblickar genom kvarteret säkerställs genom mark som inte får bebyggas, samt att antalet kedjehus som planen möjliggör ändras från 9 st. bostäder till 8 st.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt att bygga hus i endast ett plan under Västergårdsvägens nivå eftersom det skulle innebära en olämplig utformning av marken och att tillgänglighet från Banvaktsvägen till bostadshusen inte kan uppnås och skulle inte innebära lämpligt utformade bostäder. Det rimligaste sättet att bebygga det sluttande planområdet är souterrängbyggnader i två plan med angöring från Banvaktsvägen. Tidigare planförslag för det nu aktuella planområdet (som aldrig vunnit laga kraft) innehöll färre bostadshus, men de hade infart från Västergårdsvägen och högre byggnadshöjd. Det skulle sannolikt påverka utsikten från Brottkärr 38:3 i högre grad än det nuvarande förslaget.

Planförslaget innebär en förändring och en påverkan på miljön inom planområdet. Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Planen bedöms inte innehålla några verksamheter eller åtgärder som medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt enligt sitt samrådsyttrande.

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

Som boende i området har utgångspunkten för våra synpunkter varit att granska om detaljplanen ”säkerställer att bebyggelsens utformning är lämplig i området” och har följande invändningar och synpunkter på detaljplanen

1. Brottkärr utgör ett karaktäristiskt inslag i ett historiskt jordbrukslandskap. De senaste åren har det skett en kraftig exploatering av södra Brottkärr som saknat övergripande idéer om att bevara delar av detta landskap. Den K-märkta ”Ugglegården” blickar nu ner över ett gytter av osammanhängande byggnader utan inbördes relation och utan helhetssyn. Detta uppfattas som ett resultat av ”snuttifierade” detaljplaner med syfte att skapa så många kvadratmeter boyta som möjligt på liten markyta.

Detaljplanen för Brottkärr 524:1 följer samma mönster och syfte, dvs att tränga in så många byggnader som möjligt på liten yta utan hänsyn till vare sig historisk miljö eller påverkan på befintlig bebyggelse. Vi motsätter oss detta och förväntar oss att den 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.

2. 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. Den andra delen; Brottkärr 524:1, ingår i ett "Pilotprojekt" där ett avtal tecknats mellan en namngiven exploatör 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).

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 värden. "Pilotprojektet" har försämrat möjligheterna "att säkerställa att bebyggelsens utformning är lämpliga i området" (sid 5). 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.

3. Enligt plan- och bygglagen kapitel 4 ska planbeskrivningen innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Volymstudien från nordost (sid 14) är gjord från våning två (balkongen) i hus C. Kamerahöjd anges till FG ca +17,2 m. Att använda sig av en enstaka volymstudie utförd från en annan våning än första bostadsplanet och därefter hänvisa till att denna volymstudie skulle fungera som underlag för att bedöma hur fastighetsägares utsikt blir påverkad efter nybyggnationen är mycket tveksamt. Då har man inte tagit hänsyn till bostadens FG på första våningsplanet. Istället har man i utdrag ur volymstudien använt sig av bostadens andra våningsplan med FG +15,5. Bilden är dessutom tagen från balkongen som inte är inritad i sektionen. I sektionen anges inte FG för våning två utan det är bara FG för bottenvåningen som anges. Personen med kameran som utfört volymstudien har valt att stå på andra våningsplanet för att ta sin bild. Hade personen stått på första våningen och tagit bilden hade resultatet blivit markant annorlunda och visat att utsikten helt försvunnit från första våningsplanet efter nybyggnationens färdigställande. Det saknas också volymstudier från Hus B. Sektionsstudien stämmer således inte överens med volymstudien. Dessutom är husen på Västergårdsvägen oproportionerligt stora i förhållande till de hus som ska byggas. Enligt SBK är sektionsstudien gjord av ExArk arkitekter och volymstudien av exploatörens arkitekt. Ny volymstudie utförd och bifogas (bilaga 1 pdf).

Vi anser att informationen i detaljplanen är vilseledande och har försvårat tolkningen och förståelsen av handlingarna och därmed olämpliga som granskningsunderlag för samrådet.

Ny volymstudie, efter mått angivna i planunderlag och sektionsritning, från både sektion B och C bifogas för att illustrera hur nybyggnationen i dess nuvarande utformning kommer att påverka utblicken, något som inte tydligt framgår i den utskickade detaljplanen.

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

Höjder; Höjdskillnaden mellan Banvaktsvägen och Västergårdsvägen är 3,7–4,6 meter enligt sektionsstudien. Berörda fastigheter utmed Västergårdsvägen, uppges i planen, "alla ligga på en marknivå om ca 3–5 m över vägen". Enligt sektionsstudien som bygger på stadens digitala kartor och som bedöms väldigt

exakta, kan man utifrån att studera höjdkurvor och jämföra med husens FG se att hus A ligger 4,5 m över vägen, hus B; 2,8 m och hus C; 2,1 m. De planerade husens Nockhöjd anges till 7 m från marknivå från husens södra fasad. Den är väl tilltagen och det finns även anledning att se över höjden mellan Banvaktsvägen och marknivån från södra fasade i sektion B och C. För avrinning av dagvatten krävs inte mer än ca 0,5 m. Mellan Banvaktsvägen och de nya husens FG i sektion B och C är det 1,2 respektive 1,7 m. Husen i sektion B och C kan, nockhöjderna likaså vilket skulle innebära en avsevärd minskning av plushöjderna. Alternativet är enplanshus i de sektionerna.

Konsekvensen blir att de föreslagna maximala nockhöjderna påverkar utsikt och ljusinsläpp på befintliga hus betydligt mer än vad som anges i planen. Vi tycker att både plushöjderna och nockhöjden från den södra fasaden samt nivån mellan FG i de nya husen och Banvaktsvägen ska sänkas.

5. Olägenheten för minskad utsikt ska enligt SBK (telefon med biträdande handläggare 2020 11 12) 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. Att denna kommer att utgöras av flera 14 m intilliggande avlånga tak anses inte utgöra en ”betydande olägenhet”.

Vi tycker att denna balansgång och 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. 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.

6. Volymer; Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter för 8–12 bostäder då området saknar mindre tillgängliga bostäder. Enligt planen ska de utgöras av mindre flerbostadshus eller lägre en-tvåplanshus, de ska ”bidra till en större variation av bostadsbeståndet” och göra det möjligt för andra åldersgrupper att komma in i området. I detaljplanen finns nu 9 fristående suterränghus om ca 140 kvm samt en ”sammanlänkande” förrådsbyggnad om ca 20 kvm. Det är stora hus, att betrakta som lyxhus, som inte stämmer överens med syftet. Tillsammans bildar alla huskropparna inklusive förrådsutrymmena en ca 100 m lång ”mur” utefter Västergårdsvägen med kraftigt minskat ljusinsläpp som följd. Västergårdsvägen och husen norr därom kommer att ligga i total skugga under stora delar av året.

Vi tycker inte att syftet uppfylls och att de planerade huskropparna är alldeles för många och står alldeles för tätt. De bildar en ogenomtränglig mur gentemot Västergårdsvägen. 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 färre antal hus med lägre plus och nockhöjder. De kan vara fristående eller parhus med tillräckligt stora mellanrum för att säkra ljusinsläpp från söder upp mot Västergårdsvägen.

7. Trafik, gröna vistelseytor, lekområden samt väg till havet

De planerade husen kommer att attrahera familjer med god ekonomi och en småbarnsfamilj i Brottkärr behöver två bilar, oavsett hur ofta bussarna går, för att få ihop "livspusslet". Det kommer att innebära påtagligt ökad trafik i området. Detaljplanen förordar att biltrafiken förläggs till Banvaktsvägen. Den huvudsakliga boytan i suterränghusen föreslås ligga på våning två. Uteplats finns redan inritade i norr. 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.

Nya anslutningar till "Säröbanan" och havet i form av gång- och cykelvägar behövs för att avlasta Västergårdsvägen som "byväg till havet" en funktion som den haft i 100 tals år. Det finns inga gröna vistelseytor eller lekrområden inplanerade. Alla gröna ytor 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: Detaljplanens innehåll är på flera ställen motsägelsefull, illustrationerna ger inte tillräckligt tydlig information, planförslaget medger alldeles för fria händer för exploitören, plushöjder och nockhöjder är för generösa. BTA ytan anges men det finns inga begränsningar av byggnadsytan (avtrycket på marken). Man kan också fundera över om jäv föreligger då ExArk under många år utfört uppdrag för SBK i samma område men har exploitören som uppdragsgivare i detta projekt. Vi anser inte att detaljplanen håller måttet som underlag för samråd, att den behöver göras om och att föreslagna förändringar beaktas.

Kommentar:

Fastighetsägaren till Brottkärr 1:301 är sakägare i detaljplanearbetet genom sin del i Brottkärr GA:25, Västergårdsvägen.

1. Ny byggnation i ett tidigare glest bebyggt område påverkar och förändrar områdets karaktär, ovillkorligen. Det tidigare agrara landskapet förändras mot ett bostadsområde med tätare, men fortfarande låg bebyggelse. Vid tidigare försök att planlägga fastigheten ingick den i ett betydligt större planområde. När arbetet att planlägga Brottkärr tas upp igen är syftet att området skall förtätas med bostäder, men det sker det nu i mindre planetapper än innan, men följer intentionerna i program för Brottkärr (godkänt 1998) och i tidigare planförslag att marken skall bebyggas med bostäder.

Den dominerande byggnadstypen i området är fortfarande friliggande enbostadshus. Planförslaget utgör i detta sammanhang ett litet område inom Brottkärr. De föreslagna byggnaderna är relativt låga suterränghus som anpassas till terrängen och förhållandet mellan de lägre husen söder om Banvaktsvägen och de friliggande enbostadshusen norr om Västergårdsvägen. Eftersom planförslaget medger sammanbyggda hus är det möjligt att skapa möjligheter för fler bostäder än om samma yta bebyggs med friliggande enbostadshus. Byggnadsnämndens intentioner är att komplettera området med boendeformer som kompletterar det bostadsutbud som finns i området i dag. Stadsbyggnadskontoret bedömer att

relativt låg, sammanbyggd bebyggelse inom planområdet harmoniserar med den omgivande landskapsbilden och bebyggelsen i närområdet.

Efter de synpunkter som inkommit vad gäller ljusinsläpp, grönska och fria horisontlinjer har samrådsförslaget bearbetats för att anpassa förslaget till det bättre vad gäller dessa aspekter. Ändringarna beskrivs i slutet av denna redogörelse.

2. Varje gång en ny detaljplan tas fram kan tidigare ställningstaganden omprövas t.ex. gällande byggnadshöjd, hur stor yta som får bebyggas, antalet byggrätter mm. Pilotprojektet har bland annat inneburit att exploatören har kunnat handla upp fler utredningar än vad som var brukligt och ta fram en del underlag till planhandlingarna. Man testade även en annan typ av finansiering av planarbetet.

Sedan pilotprojektet startades har byggnadsnämndens taxa ändrats ungefär i linje med den modell som testas i pilotprojektet. Riksdagen har även beslutat om ändringar i plan- och bygglagen som innebär att den privata initiativrätten stärks och det blir möjligt för exploatörer som så önskar att ta fram en del planeringsunderlag innan kommunens planarbete startas.

Det är fortfarande kommunen som ansvarar för planarbetet, planhandlingarna och gör avvägningarna mellan olika intressen. I slutändan är det byggnadsnämnden som tar beslut om att anta detaljplanen eller ej.

3. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det material som har presenterats har varit adekvat och tillräckligt fylligt för att förslaget skall kunna bedömas och att sakägare skall kunna ta ställning till förslaget. Samrådshandlingarna har dock innehållit några mindre felaktigheter som har rättats inför granskningsskedet (skalangivelser, mm). Proportioner mellan befintliga byggnader och förslaget är enligt stadsbyggnadskontoret korrekta. Valen av punkter för perspektivbilder från intilliggande bostadshus som samrådsförslaget visar ifrågasätts även av sakägare som berörs direkt av detta. Synpunkter och kritik vad gäller detta i yttrandena från de direkt berörda sakägarna bemöts i sak i kommentarerna till dessa yttranden. Planförslaget har modifierats och förtydligats vad gäller perspektivpunkter, förslagets volymer och dess negativa påverkan på omgivningen.

4. Se punkten 3

5. Se punkt 3

6. Samrådsförslaget ger möjlighet till flera former av bebyggande av planområdet. Det kan bebyggas med radhus/kedjehus enligt det aktuella illustrationsförslaget, men kan också bebyggas fristående enbostadshus. Önskemålet om vilken typ av bebyggelse har förändrats något från exploatören sedan planarbetet påbörjades från mindre flerbostadshus till sammanbyggda enbostadshus. Byggnadsnämnden efterfrågar bland annat fler stadsradhus som komplement till andra former av markbostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslagets omfattning, disponering och volymer är lämplig efter det att förslaget modifieras något inför granskningsskedet vad gäller placering, volymer och genomsiktighet genom kvarteret. Byggnadernas slutliga utformning prövas i bygglovskedet.

7. De föreslagna bostäderna kommer att ha sin angöring från Banvaktsvägen. Viss gång- och cykeltrafik kan komma att öka utmed Västergårdsvägen vilken dock inte ingår i planarbetet. Plangränsen mot norr invid Västergårdsvägen är emellertid placerad ca 2 m från den befintliga körbanan. Det kan därmed finnas

möjlighet för Västergårdsvägens vägsamfällighet att bredda och förbättra Västergårdsvägen i ett senare skede. All bil- och gångtrafik till bostäderna planeras ske från Banvaktsvägen, men det finns inte möjligheter att hindra allmänheten att röra sig utefter Västergårdsvägen. Banvaktsvägen slutar i väster med en kort gångväg som leder vidare längs en upptrampad stig över planerad naturmark mot gamla Säröbanan. Detta område ligger utanför planområdet.

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

Fastighetsägarna beskriver att de inte accepterar en fortsatt förtätning av närområdet. Utökningen från tidigare tre byggrätter i detaljplanen för bostäder ”Norr om Brottkärsvägen” vilket kommunen återkallade 2014, till dagens föreslagna nivå är milt sagt anmärkningsvärd. Peter Kinde AB försökte 2015 få till stånd en utökning från tre till fyra byggrätter men beviljades inte detta för Brottkärr 524:1. Varför ska nu nio hus accepteras fem år senare? Vi flyttade in 2015 och förhörde oss om hur mycket som skulle kunna vara aktuellt och då hörde vi att det skulle kunna bli 3 byggrätter! Det är 1/3 av vad som planeras!

Det är inte som stadsbyggnadskontoret säger att ”tidigare bebyggd omgivning förtätas måttligt”, det är maximal förtätning driven av fastighetsägaren.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar ju själva att området inte är prioriterat för ytterligare bostadsbyggande. Det överordnande argumentet för oss boende är att inte förstöra Västergårdsvägen som är en byväg med höga kulturhistoriska och estetiska värden. Den är och har varit en för allmänheten idyllisk gångväg från Brottkärns by för att smidigt nå havet och promenadstråket längs den gamla Säröbanan. Det blir omöjligt att behålla vägens idylliska karaktär med den föreslagna exploateringsgraden. Är det inte tillräckligt byggt i Brottkärr redan? Några grönområden bör väl kunna bevaras.

Bygghöjder

I detaljplanen för ”Södra Brottkärr, Bostäder och Småbåtshamn, Diariern: 0841/03” från 2008 står uttryckligen på sidan 12 att bebyggelsen ”Norra byn” d.v.s. de sju enplanshusen söder om Banvaktsvägen ska ges ”särskilda planbestämmelser, som reglerar byggnadshöjd och takvinkel, hållas låga för att säkerställa fortsatta utblickar från angränsande bostäder i norr och nordost”. Denna skrivning om säkerställandet av utblickar kan rimligen inte försvinna, bara för att det gått några år? Det är fortsatt lika angeläget för berörda fastighetsägare och fotgängare att ha kvar sina utblickar mot havet och Amundön.

Det förefaller som om kopplingen till tidigare planarbete och resonemang tappats bort, hur detta nu kan ske i ett så omdiskuterat område.

Vi vill ha svar på frågan hur högt kommer huset närmast vårt hus att vara i förhållande till Västergårdsvägen? Vi tycker inte det framgår av ritningarna som skickades ut. Där anges att vårt hus ligger högre över havet än verkligheten. Därmed känns det som om byggnationen som föreslås blir långt högre och det som vi skall yttra oss om har presenterats helt felaktigt. Vi är inga arkitekter men en oberoende arkitekt bör syna det material som vi skall yttra oss om.

Grönområdet som utgör Brottkärr 524:1 är en värdefull uppehålls- och matplats för områdets alla småfåglar där de får ett bra skydd. Hela grönområdet bidrar till att skapa en grön boendemiljö, vilket vi alla som bor här anser. Det finns dessutom rödlistade arter inom området. Handläggarens på stadsbyggnadskontoret förslag nummer två, till beslut för byggnadsnämnden i ”Tjänsteutlåtande utfärdat

2020-09-25” om att förslaget till detaljplan ”inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan” är omdömeslöst.

Västergårdsvägen är en av få återstående vägar i området med bibehållen småskalig, pittoresk utformning, inte minst tack vare den omgivande vegetationen som ramar in vägen mot planområdet direkt söder om vägen. Västergårdsvägen är som miljö uppskattad av inte bara de boende utan också av det ökande antalet promenerande, joggande och cyklande, som genom Västergårdsvägen når havet och Säröbanans gång- och cykelbana - Se bifogade bilder hur gatan skall se ut nu och i framtiden. I det angränsande planområdet finns riklig växtlighet i en diversifierad biotop, och området är säte för rödlistade djur- och växtarter, samt mycket rikligt med småfåglar. Planerad byggnation i planområdet skulle drastiskt förändra Västergårdsvägens miljö, med det angränsande växt- och djurliv ersatt av en drygt 100 meter lång vägg av byggnation, som upptar nästan all markyta.

Vi vill också framhålla att Västergårdsvägen utgör en direkt fortsättning på gamla Brottkärrens by, som naturlig passage mot havet till den gamla järnvägen (numera gång- och cykelbana) och stationshuset. Brottkärrens by ingår i Kulturhistoriskt Värdefull Bebyggelse, Program för bevarande 1999. Vi anser att även den småskaliga, pittoreska miljön kring Västergårdsvägen är bevarandevärd.

Kommentar:

För planområdet har det funnits flera tidigare förslag men ingen detaljplan som vunnit laga kraft. När en ny detaljplan tas fram kan tidigare ställningstaganden omprövas t.ex. gällande byggnadshöjd, hur stor yta som får bebyggas, antalet byggrätter mm. En lägre exploatering med friliggande enbostadshus enligt tidigare avbrutna planarbeten är inte längre aktuellt. Byggnadsnämndens avsikt med planförslaget är att komplettera bebyggelsen i området med något tätare bostadsbebyggelse som kompletterar det utbudet som finns i området med andra bostadsformer än friliggande enbostadshus. Eftersom byggnaderna placeras på en lägre nivå än tidigare förslag och har sin angöring från Banvaktsvägen bedömer vi dock att mer av Västergårdsvägens nuvarande karaktär och en viss del av lövträdsbeståndet kan bibehållas jämfört tidigare planförslag där de då aktuella bostadshusen skulle angöras från Västergårdsvägen.

De synpunkter som gäller byggnadernas höjder, placering och att det inte finns någon tydlig genomsikt mellan byggnaderna i förslaget från Västergårdsvägen vägs in i bedömningen av samrådsförslaget. Inför granskningsskedet förändras planförslaget genom att den norra gränsen för byggnader flyttas längre söderut från Västergårdsvägen samt att tillåtna nockhöjder sänks, samt att detaljplanen säkerställer att det bildas luckor mellan bostadshusen så att det bli siktlinjer mellan några av husen, sett från Västergårdsvägen. Beståndet av almar i planområdets nordvästra del får möjlighet att finnas kvar till väsentlig del.

Stadsbyggnadskontoret bedömer då att planförslaget i tillbörlig omfattning anpassas till Västergårdsvägens småskaliga karaktär och till vägens kulturhistoriska kopplingar till Brottkärrens bykärna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya bebyggelsen påverkar fastighetsägarna till Brottkärr 1:300 i mycket liten omfattning vad gäller utsiktsbortfall eller andra olägenheter.

19. Fastighetsägare, Brottkärr 38:1, Västergårdsvägen 9

Fastighetsägarna känner att de påverkas kraftigt av de nuvarande planerna.

Vår utsikt försämras dramatiskt

Volymstudien och alla tvärsnitt som vi har sett utgår ifrån utsikten mot havet. Vårt hus vetter dock inte mot havet. Tvärtom, fönstren i vårt vardagsrum och matsalen vetter mot söder, och idag har vi en vidsträckt utsikt över dalgången, med mycket grönska. Hur denna utsikt påverkas har inte studerats över huvud taget.

Nockhöjden mitt emot oss föreslås vara 13,8m, vilket är högre än vår egen FG, och därmed tar nästan all vår utsikt. Jag har själv beräknat var nocken hamnar i vår utsikt från ögonhöjd på vår första våning—se bilderna på sista sidan.

Försämringen blir dramatisk. Vi kommer inte ens att kunna se Brottkärrsvägen.

Vår uteplats, där vi tillbringar mycket tid under sommaren, ligger ännu sämre till, då den är lägre än huset—bara 12m över nollnivån.

Vår trädgård skuggas

Vår trädgård ligger till stor del framför huset, intill vägen. Vår huvudgräsmatta ligger 9,7m över nollnivån. Detta innebär att nockhöjden på 13,8m är drygt 4 meter högre än gräsmattan; då nocken kan hamna bara 9,5m från vår tomtgräns, innebär detta en betraktningvinkel på drygt 23 grader uppåt från gräsmattskanten. En del av gräsmattan kommer alltså att skuggas mitt på dagen mellan mitten av oktober och slutet av februari. Hela denna gräsmatta skuggas mellan mitten av november och slutet av januari. Under hösten, vintern, och tidig vår kommer alltså denna del av vår trädgård ligga i skugga en stor del av dagen. Det blir en köldhåla, med dålig tillväxt som följd.

Diket hotar möjligheten att köra tunga fordon in i vår tomt

Ett dike planeras för att leda bort dagvattnet från Västergårdsvägen. Det är inte möjligt att utläsa från planen om diket ska anläggas i restfastigheten intill vägen, eller längre bort inom planområdet. Västergårdsvägen har idag en väldigt smal vägbanan, och i dagsläget är det nödvändigt att köra utanför vägbanan om man ska komma in i eller ut från vår tomt med ett större fordon—såsom vår egen husbil. Om diket grävs intill vägbanan blir det alltså omöjligt för oss att komma in och ut med husbilen. Jag förstår att ett dike kan täckas över med galler, eller fyllas med grus, så att det går att köra tunga fordon ovanpå, men det går inte att utläsa från planen om detta kommer att bli nödvändigt, eller i så fall vems ansvar det är att se till att diket får en sådan utformning.

Vägens karaktär förändras helt

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—och inte bara under sommarhalvåret. Med denna plan försvinner grönskan helt på ena sidan, och ersätts med 100m oavbruten vägg. Utsikten från vägen söderut försvinner helt. Åtminstone mitt emot vårt hus hamnar hela vägbanan i skugga, hela dagen, från mitten av september till början på april. Det blir mörkt, kallt, och oattraktivt—någon slags bakgränd.

Vägens karaktär skulle kunna bevaras genom att hålla de nya husen lägre, flytta de längre bort, lämna gluggar emellan för siktens skull, och genom att lämna en bredare remsa med träd och buskar för grönskan och fågellivet.

Förtätningsgraden är alldeles för hög

Planen ska säkerställa att bebyggelsens utformning och placering är lämplig i området. Men den planerade tätheten vida överstiger annan bebyggelse i närheten. Med nio fastigheter, som i designskissen, blir genomsnittstomten 416m². Vi

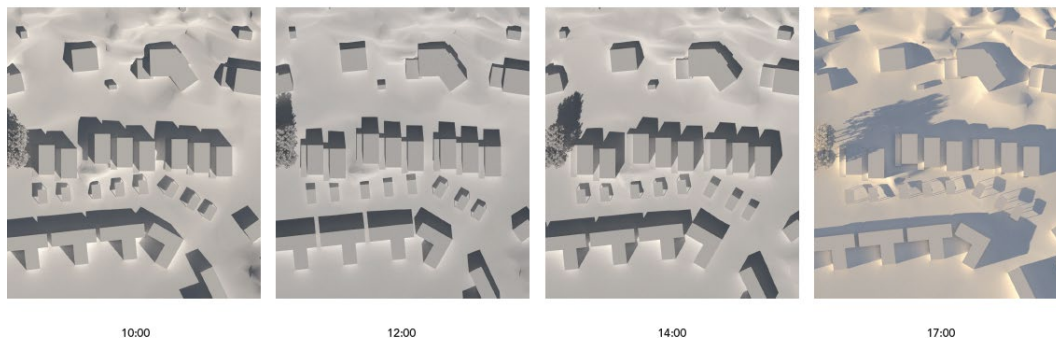
förstår att man inte ska jämföra detta med de mycket större befintliga villatomter på Västergårdsvägen. Men vi jämför istället med de nya husen på Banvaktsvägen, som är mycket tätare placerade. Dessa hus har tomter på i genomsnitt 574m² var—hela 37% större än enheterna i denna plan. De nya bostäderna blir alltså med råge de trängsta i området.

Skulle dessa nya enheter ha samma tomtyta som grannarna på Banvaktsvägen, skulle det inte finnas plats till fler än sex stycken. En sådan minskning av antalet bostäder, tillsammans med lägre nockhöjd, skulle göra mycket för att mildra deras negativa påverkan.

Kommentar:

Utsikten från fastighetsägarnas bostad kommer att förändras genom att den föreslagna byggnationen kommer att begränsa utsikten över Brottkärredalgången från bostadshuset i viss mån. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att förändringen inte kan betecknas som en betydande olägenhet ur lagens mening och att grannar och sakägare måste acceptera att utsikter förändras när ett bostadsområde förtätas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en betydande del av utsikten över dalen kommer att finnas kvar från bostadshuset på fastigheten. En del av vegetationen (almar i planområdets nordvästra del) kommer att sparas. Planförslaget ändras inför granskningen vad gäller höjd och placering samt så att vissa genomblickar mellan byggnadskropparna säkerställs. Västergårdsvägens karaktär förändras men kommer att bibehålla viss genomsikt genom kvarteret, sett från Västergårdsvägen samt genom att de större almarna söder om Brottkärr 38:1 kan sparas.

Följande solstudie har tagits fram som visar hur skuggorna från de nya byggnaderna ser ut vid vår/höstdagjämning kl 10, 12, 14 respektive 17.



Solstudie vår/höstdagjämning 20 mars/22 september. Bornstein och Lyckefors arkitekter

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att beskuggningen av gräsmattan vintertid på den södra delen av Brottkärr 38.1 innebär en betydande olägenhet som är ett hinder för förslaget.

Västergårdsvägens körbana följer inte riktigt de nuvarande fastighetsgränserna då körbanan delvis är förlagd inne på Brottkärr 524:1. Plangränsen har därför lagts två meter från Västergårdsvägens körbana. Det gör det möjligt att ha kvar vägen där den ligger utanför planområdet. Då kan det även vara möjligt att bredda vägen i vägföreningens försorg. Planarbetet försämrar därför inte möjligheterna att tillskapa en lämplig angöring på Brottkärr 38:1. Stadsbyggnadskontoret bedömer

att de ändringar av förslaget inför granskningen i viss mån tillmötesgår de synpunkter som gäller exploateringen av fastigheten.

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

Övergripande invändningar:

- Vi invänder starkt mot detaljplaneförslaget i dess nuvarande utformning och anser att underlagen visar en alltför ensidig och vilseledande bild av projektet. Beslutsfattaren kan omöjligt få en objektiv helhetsbild av konsekvenserna för redan boende i området, med de formuleringar och beskrivningar av områdets karaktär, som görs i underlagen.
- Vi anser inte att det underlag som tagits fram ger en fullständig och korrekt bild för att vi ska kunna förstå och utläsa konsekvenserna av den detaljplan som föreslås. Flera uppgifter vad gäller antal byggnader och storlek på byggnationen i underlagen skiljer sig åt, vilket förvirrar och minskar möjligheten att förstå vad vi behöver ha konkreta synpunkter på, och utgör därför inte ett fullödigt underlag för samråd.
- Vi ser även att olika intressen och perspektiv inte har beaktats i de överväganden och konsekvenser i den sammanfattande Planbeskrivning som vi fått del av. Vi befärar att ett stort fokus på kommersiella intressen hos exploatören skapar en ensidig och partisk bild av konsekvenserna ur ett helhetsperspektiv för området och dess karaktär, vilket påverkar många fler än oss, som är närmast boende. Vi anser inte att planen säkerställer att bebyggelsens utformning och placering är lämplig i området.
- Vi är tveksamma till om kommunen verkligen tillräckligt har säkerställt att planförslaget har tagits fram på opartiska och sakliga grunder, vilket är en förutsättning även för ett sådant här pilotprojekt med exploatörsmedverkan.

Fördjupande synpunkter:

Områdets karaktär och växtlighetens mervärde och miljö

Planområdet beskrivs i underlagen som en mindre tomtmark, där byggnation av marken kommer att knyta ihop och överbrygga äldre och nyare delar av Brottkärr. Inledningsvis i Planbeskrivningen hävdas att planen innebär ett litet tillskott av bostäder i en attraktiv miljö. Beskrivningar av växtligheten betonar på flera ställen att området består av sly, ris, mindre träd och buskar. Sammantaget kan dessa beskrivningar ge läsaren en uppfattning om utgångspunkten att det odiskutabelt är en positiv gärning att bebygga det aktuella området enligt plan. På sid 24, första st, anges följande: ”Området söder om planområdet är nyligen planlagt och bebyggt med bostäder. Planarbetet medför att ett mindre obebyggt område i en sedan tidigare bebyggd omgivning förtätas måttligt.” Vi invänder kraftfullt mot denna beskrivning. Det är inte fråga om en måttlig förtätning, utan en omfattande och kraftig förtätning på ett mycket begränsat område. Intrycket man kan få när man läser underlagen är att det inte skulle spela någon större roll, utan snarare vara till gagn, för områdets karaktär om denna byggnation sker, vilket är mycket missvisande. Vi vill ge en kompletterande beskrivning av konsekvenserna av att växtligheten och en viktig ”lunga” i området helt försvinner. Noteras bör även att de bilagda undersökningarna har gjorts under vintermånader, då grönskan av årstidsskäl inte framträder. Vi vill hävda att den attraktiva miljön till stor del bygger på att växtlighet och grönska bevaras i området, vilket helt riskerar att försvinna med den exploatering som skett och sker i hela Brottkärr, och att

argumentationen för den förslagna utformningen av projektet därför talar emot sig själv.

Västergårdsvägen är en sträckning med en idyllisk, smal gammal byväg till havet, som används av många boende i Brottkärr och Hovås, för att ta sig gående och cyklande till gamla Säröbanan och badplatserna. Den är en förlängning av de strövområden som finns i anslutning till Brottkärr och Amundön och en av de få kvarvarande vägarna med omgivande grönska, som finns kvar sedan gammalt. Att bibehålla växtlighet utmed denna sträckning är avgörande för hela områdets karaktär och fungerar som rekreation för många boende och tillresta, som vill njuta av natursköna promenadområden i anslutning till havet. Vi tycker det är anmärkningsvärt att dessa perspektiv inte omnämns någonstans i handlingarna, och önskar att kommunen tar ett större ansvar i att beakta ett helhetsperspektiv för hur området utvecklas i samband med planerad exploatering. I planunderlagen anges att troligen all växtlighet kommer att försvinna, vilket är oacceptabelt med hänsyn till de naturvärden och rödlistade arter som anges i Naturvärdesinventeringen. Vi önskar att det görs fortsatt utredning av vilka träd som kan och bör bevaras, samt att det tydligare sker anvisningar om kompensatoriska åtgärder för de naturvärden som anges i Naturvärdesinventeringen, men också ur ett bredare perspektiv. Det finns idag ett frodigt djurliv i form av fasan, rådjur, räv, igelkott, hare, ekorre, groddjur och ett rikt fågelliv. Dessa djur håller till i detta område, och riskerar att helt försvinna från området om växtligheten avverkas och kompakt byggnation uppförs istället. I en plan bör finnas angivelser för och utrymme för nyplanerad växtlighet, för att säkerställa områdets miljö och karaktär.

Kraftig förtätning - oklara och ensidiga (ofullständiga) underlag för detaljplan

På senare år har en kraftig förtätning skett i närområdet, och många olika typer av bostäder har byggts i Nya Hovås, Brottkärr och nära Amundön. De argument som används i Planbeskrivningen om att "ett bredare utbud av mindre, tillgängliga bostäder med varierande upplåtelseformer skulle komplettera den nuvarande bebyggelsen och göra det möjligt för andra åldersgrupper..." motsägs av underlag, där det t.ex. i parkeringsutredningen beskrivs att 9 st radhus med lägenheter å 134 km är det som planeras. I VA-utredningen beskrivs att utredningen är gjord baserat på 4 bostadshus. Det finns även fler varianter på antal hus och byggnader som beskrivs. Det gör att det sammantaget är svårt att förstå underlagen och den plan som presenteras i samrådet. Att påstå att det behövs bostäder i området rimmar illa, då det byggs bostäder för tusentals personer i bland annat Nya Hovås, ett stenkast härifrån.

Oavsett storlek på lägenheter och antal hushåll, så är utformningen på bebyggelsen helt oacceptabel både i form, storlek och höjd. Det är inte fråga om en mindre förtätning, utan ett maximalt utnyttjande av den mycket begränsade tomtmark som är aktuell. Förslag på höjd och storlek, samt utformning motsätter vi oss helt, vilket inte alls passar inte i området. Vi kan inte acceptera att det byggs en lång kompakt "vägg" av hus, med en nockhöjd som gör att ljus, siktlinjer och atmosfär totalt förändras. Det är ytterst olämpligt med sammanbyggda, eller nästan sammanbyggda, hus vilka kommer att förmörka hela området norr om Västergårdsvägen. Detaljplaneförslaget tillåter en alldeles för omfattande bebyggelse och begränsar inte heller markarealen som får bebyggas. Vi kräver att ny volymstudie och nya beräkningar görs, där konsekvenser för samtliga hus utmed sträckningen norr om Västergårdsvägen utreds, och inte som

idag enbart för två hus. Ljuspåverkan, ljudpåverkan, ventilation, matos etc blir följden av en så kraftig förtätning, vilket påverkar hela området. Beräknade behov för VA är gjort på 4 hus, det beräknas i parkeringsutredningen att 9 parkeringsplatser/carportar blir behovet, men dessa (olika) förutsättningar är förknippat med stora osäkerheter om detaljplanen går igenom.

Det anges i handlingarna att bebyggelsen troligen ska värmas upp med bergvärme, vilket inte kommenteras närmare, vilket förvånar, då bergvärme kräver omgivande förutsättningar. Är detta ens realistiskt, då borrhål för bergvärme bör ske med minst 20 meters mellanrum, och påverkas även av omgivande befintliga bergvärmeanläggningar?

Överväganden och konsekvenser

Respektive utredning i underlaget är gjorda med ett riskperspektiv inom varje specifikt sakområde, med utgångspunkt i den planerade byggnationen, utan konsekvensanalys av helheten, för området i stort, och utan att beakta konsekvenser för redan boende och befintlig miljö.

Att själva Västergårdsvägen inte kommer att beröras ifrågasätter vi starkt. Ytan inom planområdet är så pass liten, vägen är redan smal, och byggnationen kommer att ske så tätt inpå Västergårdsvägen att det är osannolikt att påverkan kan undvikas.

Konsekvensbeskrivning och överväganden (sid 22) i planbeskrivningen är undermålig och svävande, brister i saklighet och beskriver överhuvudtaget inte konsekvenser för de redan boende på Västergårdsvägen och i området ovanför planområdet. Beskrivningarna på sista delen av sid 22 och första halvan av sid. 23 ter sig, i ljuset av den undermåliga konsekvensbeskrivningen i sak även för de redan boende på Västergårdsvägen, som direkt felaktiga och bristfälliga (sociala konsekvenser och barnperspektiv, sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet, hälsa och säkerhet).

Kommunen behöver i mycket större utsträckning säkerställa att bebyggelsens utformning och placering inte maximeras på den lilla yta det är fråga om, och att helhetskonsekvenser för områdets exploatering beaktas. Exploateringen av Brottkärr och omgivande områden går mycket fort och en maximal förtätning kan omöjligt "ängras" i efterhand. De totala konsekvenserna för de havs- och naturnära områdena måste vägas mot bebyggelse och bostäder. I stycket överväganden och konsekvenser, sid 22, första stycket kan vi läsa: "Denna del av Göteborg ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering..." Vår slutsats blir då att det inte finns några argument för att tränga ihop så många hus på en så liten yta, med oklara och negativa konsekvenser för så många redan boende, annat än av kommersiella skäl för privata exploatörer.

Vi ifrågasätter opartiskhet och saklighet

Vi är med anledning av ovanstående synpunkter oroad för att stadsbyggnadskontoret inte har varit tillräckligt kritiskt granskande i förhållande till exploatören, inom ramen för detta pilotprojekt med exploatörsmedverkan och att kommunen därmed riskerar att inte ta sitt ansvar gällande att säkerställa att planförslaget har tagits fram opartiskt och sakligt. Vi förordar ett avvisande av det föreliggande planförslaget och en betydande omarbetning, med tydliga och begränsande angivelser för omfattning av byggnation och bevarande och planering av växtlighet. Vi förstår och respekterar att en fastighetsägare vill

bebygga sin tomtmark. Vi kan acceptera mindre, låg bebyggelse, t.ex. ett par glest, fristående enplanshus, som anpassas för att bevara områdets karaktär och ge fortsatt utrymme åt växtlighet, luft, rymd och ljus, i en miljö till fortsatt glädje för alla boende i Brottkärr som njuter av stråket för promenader, cykling och jogging ner mot havet.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget tas fram och utformas i enlighet med lagar och regler samt att avvägningar görs på opartiska och sakliga grunder. Synpunkter som framförts under samrådet har lett till att flera utredningar uppdaterats och att planförslaget har justerats inför granskningen. Dessa avvägningar påverkas inte av att planen ingått i pilotprojektet för utökad exploateringsmedverkan.

Måttlig förtätning syftar på att planområdet utgör en liten del av Brottkärrområdet som helhet och att exploateringen gäller ett litet antal tillkommande bostäder. Planförslaget ger möjlighet till sammanbyggda hus/radhus vilket innebär att tomtplatser kan göras mindre, jämfört med friliggande enbostadshus. Exploateringen är därför något högre än om marken skulle planeras för enbostadshus. På grund av de relativt låga byggnaderna och markens lutning, samt att planområdet kommer att nås från söder bedömer inte stadsbyggnadskontoret att den något högre exploateringen påverkar Brottkärr 1:40 på ett negativt sätt. Förslaget ändras inför granskningsskedet genom att en något mindre exploatering tillåts än i samrådsskedet, att byggnaderna flyttas något söderut samt att tillåtna höjder för byggnaderna sänks något och att genomblickar genom kvarteret från Västergårdsvägen säkerställs. Förslaget ändras också så att väsentliga delar vegetationen i form av större almar och andra naturvärden kan sparas i planområdets nordvästra del invid Västergårdsvägen, delvis för att i viss mån bevara karaktären utmed vägen.

Det har gjorts tidigare försök att planlägga fastigheten. Avsikten från byggnadsnämnden har aldrig varit att bevara fastigheten som naturmiljö (*Program för Brottkärr 1998* samt *Detaljplan Brottkärr - bostäder norr om Brottkärsvägen*, avbruten 2014). Inriktningen har då alltid att utveckla marken för bostäder.

Farhågorna om störningar genom ljudpåverkan, ljusstörningar och matos mm är, enligt stadsbyggnadskontorets bedömning, överdriven och faller under miljöförvaltningens tillsynsverksamhet. Frågan om bergvärmeanläggning är inte tillståndspliktig enligt plan- och bygglagen och prövas inte i detaljplanen, utan genom anmälan till miljöförvaltningen. Tekniska egenskaper och utformningen hos byggnaderna prövas och säkerställs i bygglovsprocessen enligt plan- och bygglagen (PBL) och förordningen (PBF).

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

Planens syfte är gott, att säkerställa att eventuell framtida bebyggelses utformning och placering är lämplig i området. Att bygga enstaka bostäder som integreras väl i omgivningen, som till exempel de 3 enplans hus som ursprungligen föreslagits av Stadsbyggnadskontoret för det aktuella markområdet (2014), förefaller rimligt. I det förslaget togs hänsyn till omgivande bebyggelse och miljön i området för att skapa lätt tillgängliga bostäder och länka samman dem med befintlig byggnation.

Den plan som nu utvecklats som ett pilotprojekt av en eventuell framtida exploatör tar inte hänsyn till omgivningens karaktär och miljö utan innebär en

orimlig förtätning i området. Planbeskrivningen och övriga handlingar som utgör underlag för Samråd är delvis motsägelsefulla och på flera ställen inte baserade på korrekta faktaunderlag. Detaljplanen i nuvarande skick förefaller snarare stödja exploatörens egna intressen än en helhetssyn för att värna om en sund och långsiktig utveckling av miljön i området.

Därför önskar vi framföra följande:

Planbeskrivningen är på många punkter oklar och i vissa delar direkt vilseledande, varför ställningstagande är vanskligt att göra på utskickat underlag för Samråd.

Från planbeskrivningen:

”Bebyggelsen i området består idag av i huvudsak småhus i varierande storlek och ålder. Området saknar tillgängliga mindre bostäder. Den vanligaste bostadsarean i primärområdet Billdal är 121 kvadratmeter (80%) av bostadsutbudet. Ett bredare utbud av mindre, tillgängliga bostäder med varierande upplåtelseformer skulle komplettera den nuvarande bebyggelsen och göra det möjligt för andra åldersgrupper att in i området.” För det första reflekterar texten inte det aktuella området utan refererar generellt till ett betydligt större område, vilket inte ligger i direkt närhet till fastigheten Brottkärr 524:1.

Texten är också vilseledande vad gäller att området saknar tillgängliga mindre bostäder. I nära anslutning till det aktuella området har det nyligen uppförts ett stort antal bostäder längs Brottkärsvägen (Brottkärns Park), nära Amundön, (Ugglegården etc) och i Nya Hovås, vilka innehåller en stor variation av boenden, såväl mindre som större, lätt tillgängliga bostäder med varierande upplåtelseformer. Vidare planeras det för nybyggnation av flerbostadshus i planområdet norr om Brottkärsvägen.

Trots detta sammanfattas behovsanalysen för planarbetet enligt följande:

”Överväganden och konsekvenser

Denna del av västra Göteborg ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering, men platsen uppfyller kravet att vidareutveckla ett befintligt sammanhang och tillför ett antal lägenheter som kompletterar större villabebyggelse”

I planbeskrivningen upprepas konsekvent att området saknar små lägenheter och att den föreslagna byggnationen skall råda bot på denna avsaknad.

Det här blir ytterligare vilseledande då exploatörens samtidigt inkluderar en planskiss i Samrådshandlingarna innehållande 9 stycken stora radhus om 6–7 rum och kök, med ca 134 kvm BOA.

Således ingår Brottkärr 524:1 inte i någon strategisk byggplan för staden med specifika krav på nybyggnation avseende antal bostäder eller storlek, utan det är exploatörens intressen som driver förslaget och som innebär en orimlig förtätning på denna begränsade yta, insprängd i befintlig bebyggelse.

I enlighet med telefonsamtal med Stadsbyggnadskontorets handläggare (201112) blir vi upplysta om att planskissen med 9 radhus är en schematisk ”volymkiss” och inte representerar planerad byggnation, vilket ju kan anses bekräftas av att det i planbeskrivningen på flera ställen står att ett antal lägenheter planeras.

Tillsammans blir informationen än mer otydlig i relation till plankartan, då bifogade utredningar med respektive konklusioner är baserade på olika antal bostäder som faktaunderlag.

Dagvatten- och skyfallsutredningen är i detalj utförd för 4 hus med upp till 12 lägenheter, med relaterade takareor, parkeringsmark etc som hårdgjorda ytor, avrinningsförhållanden och eventuella konsekvenser för Västergårdsvägen, medan Mobilitets- och parkeringsutredningen är baserad på 9 radhus.

För oss som inte är professionellt insatta i nomenklaturen för detaljplaner är det omöjligt att förstå vad som föreslås i underlaget för Samråd. Innefattar det aktuella förslaget, fyra eller nio hus? Är bifogad plankarta med volymförslag ett sätt att dolt tillåta byggnation av ett större antal lägenheter, så länge man respekterar den totala volymen? Hur många bostäder planerar man egentligen för?

Dessutom har, som i detalj beskrivits av andra berörda fastighetsägare längs Västergårdsvägen, angivna höjdnivåer inte beräknats på korrekta faktaunderlag, bland andra gällande marknivåer.

Planen för trafik och tillgänglighet måste förtydligas och bör även innefatta en strategisk helhetssyn för kvartersområdet.

Detaljplanen måste vara helt tydlig avseende angöring till eventuell nybyggnation. Det måste framgå att Västergårdsvägen inte på något sätt ska belastas varken under byggnation eller i framtiden för angöring till bostäder på fastigheten Brottkärr 524:1.

Västergårdsvägen är enskild, underhålls och bekostas av oss boende genom vår vägsamfällighet. Vägens primära syfte är angöring till Västergårdsvägens fastigheter. Vägen är smal med begränsad sikt och tillåter inte möten mellan bilar eller samtidig passage av bil och cykel/moped- eller gångtrafik.

Med den förtätning som skett i Hovås-Brottkärr är vägen redan idag kraftigt överbelastad, inte minst då den används som en passage från Brottkärrsvägen till gång-och cykel (G/C) banan längs havet för cykel/mopedtrafik- och gångtrafik, vilket förvärrar framkomlighet för oss boende. Dagligen sker incidenter, främst med cyklar och mopeder som inte ser eller respekterar utfarter till och från fastigheterna.

Således har Västergårdsvägen inte kapacitet att på något sätt utnyttjas för angöring till eventuell nybyggnation i området (Brottkärr 524:1), vilket tydligt måste framgå av en detaljplan. Därför behövs en strategisk helhetssyn av G/C vägar i området ske av staden och ytterligare anslutningar anläggas från Brottkärrsvägen till G/C banan längs havet, till exempel över ängen nedanför, innan en eventuell detaljplan som angränsar till Västergårdsvägen kan Banvaktsvägen slutföras.

Sammanfattningsvis är föreslagen detaljplan och planbeskrivning för det begränsade området Brottkärr 542:1 delvis motsägelsefull och innehåller direkta faktafel. Exploatörens förslag uppfyller inte planens syfte, att säkerställa att eventuell framtida bebyggelses utformning och placering i området är lämplig.

Nuvarande planförslag skulle innebära en orimlig förtätning på en insprängd liten ”lucka” med uttalad negativ påverkan för närliggande fastigheter, liksom för miljö-och naturvärden i området.

Kommentar:

Fastighetsägarna till Brottkärr 1:149 är sakägare i detaljplanarbetet genom sin del i Brottkärr GA:25, Västergårdsvägen.

Pilotprojektet går ut på att pröva ett annat sätt att ta fram underlag som ligger i linje med vad politiker i Göteborg önskat. Riksdagen har nyligen beslutat om ändringar för att underlätta för s.k. ”privat initiativrätt” som också ligger i linje med detta. Det är fortfarande kommunen som ansvarar för planarbetet, planhandlingarna och gör avvägningarna mellan olika intressen genom stadsbyggnadskontoret. Det är byggnadsnämnden som tar beslut om att anta detaljplanen eller ej.

De otydligheter som finns i samrådsförslaget har preciserats inför granskningen vad gäller bostadsformer, antal bostäder och dagvattenlösning. Förslaget justeras till 8 bostäder inför granskningsskedet. Flera av utredningarna har uppdaterats och många texter i planbeskrivningen har förtydligats för att eventuella faktafel och motsägelsefulla beskrivningar ska bli mera korrekta och lättare att förstå. Ändringarna i planförslaget beskrivs utförligare sist i denna redogörelse.

Västergårdsvägen ingår inte i planområdet och kommer inte att belastas av trafik till den föreslagna bebyggelsen. Tillfart till området kommer att ske från Banvaktsvägen. De farhågor som gäller ökad trafik på Västergårdsvägen och olycksrisker där berör inte förslaget till detaljplan. Förslaget innebär en marginell ökning av trafiken längs Brottkärrsvägen, och påverkar trafiksituationen i Brottkärr i mycket liten omfattning. Stadens målsättning är att fler resor ska ske i högre grad kollektivtrafik.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det något modifierade samrådsförslaget i granskningsskedet inte innebär en orimlig förtätning som innebär någon påtaglig negativ påverkan för närliggande fastigheter eller för miljö- och naturvärden i området.

22. Fastighetsägare och boende på Banvaktsvägen, Brottkärr 524:2, 524:3, 524:4, 524:5, 524: 7

Undertecknad boende på Banvaktsvägen, ägare till fastigheter 524:2, 524:3, 524:4, 524:5, 524:7 har tagit tillfället i akt att komma in med synpunkter på eventuellt planerad detaljplan avseende fastigheten Brottkärr 524:1.

Som boende i området sedan 1,5 år tillbaka har jag med stort intresse tagit del av Göteborgs kommuns utveckling och särskilt området Askim/Hovås/Brottkärr/Billdal. Det är oftast spännande och tankeväckande läsning som dock inte alltid håller samman särskilt väl.

På Göteborgs kommuns hemsida står bl.a. att läsa följande: "Göteborg har växt med 85 000 invånare de senaste 12 åren. Det är lika mycket som hela Kungsbacka kommun. Om 15 år beräknar vi vara ytterligare 115 000 göteborgare. Därför måste vi bygga bostäder, arbetsplatser, parker och infrastruktur"

Detta förstår jag och jag inser också att området Nya Hovås utgör en viktig del i kommunens expansion. Här byggs cirka 1 300 bostäder och dessutom blir det cirka 25 000 kvadratmeter för kontor och handel. Detta enligt de uppgifter jag tagit del av men jag har också fått information om att fler bostäder planeras i Nya Hovås.

Synpunkter på förslag till detaljplan: Idag utgörs Brottkärr 524:1 av lätt skogbevuxen mark. Området sluttar från fastighetens norra gräns vid Västergårdsvägen mot Banvaktsvägen och småbåtshamnen söderut. Växtligheten på fastigheten utgörs mestadels av buskar och mindre träd. Här finns också spår på unikt växt- och djurliv.

Fastigheten Brottkärr 524:1 är belägen mellan befintlig bebyggelse vid Banvaktsvägen och befintlig bebyggelse vid Västergårdsvägen. Området som fastigheten är belägen i utgörs av bostadsområden med friliggande villor och parhus. En småbåtshamn är belägen cirka 300 m sydväst om fastigheten.

Det jag som boende särskilt vill understryka är att området ligger mellan Nya Hovås och genomfartsvägarna utmed kusten. Byggnation, av den omfattning som framgår av förslag till detaljplan, minskar möjligheterna till tillgänglighet till det naturområde och havet som sätter sin särskilda prägel på Brottkärr. I lokalpress och på sociala medier kan man dagliga läsa om trafikkaos vid avfarterna ned till Brottkärr och Nya Hovås.

Tätt placerad bebyggelse förändrar karaktären på området och medför att Brottkärrens unika karaktäristiska försvinner, i bästa fall begränsas.

Den plan som håller på att tas fram för fastigheten som ska möjliggöra uppförande av upp till fyra nya bostadshus med sammanlagt 9 - 12 lägenheter. Fastigheten, som är cirka 4 000 kvadratmeter jämfört med övriga byggnation inom området är detta en begränsad ytan för så många boende. Ökad trängsel påverkar inte bara oss boende negativt utan alla besökare som vill ta sig ut till havet vid Stora Amundön.

Stora Amundön är ett friluftsområde med gott om klippbad och små sandstränder. Naturstigen på cirka 4,5 kilometer går runt ö. Det är en resa genom historien från inlandsisens dagar då berggrunden slipades till dagens badklippor.

På vägen till havsstranden och Stora Amundön kan man se hur olika tider förändrat landskapet. Idag har ön en varierad natur med salttåliga örter och frodiga lövskogslundar. På nordöstra sidan betar djur som skyddas av staket med grindar. Mot denna bild står förslaget till detaljplan Brottkärr 524:1 i bjärt kontrast och för mig som boende inom området som oacceptabel.

Förslagen byggnation utgör en överexploatering av ett område med starka traditioner. Befintlig markyta står inte i proportion till tomtstorlek i förslaget till detaljplan vid jämförelse med andra liknande område. Estetisk och arkitektonisk utformning får inte underskattas när nya bostäder skall byggas på markområden av kulturhistoriskt intresse.

Den trafikökning som genereras av förslaget känns orimlig. Räknat med nio till 12 st nya lägenheter och två bilar per hushåll ökar antalet bilar till över 20 nya bilar. Med det antal fordon som redan finns närliggande blir det då dryga 30–35 bilar. Detta är utan bilburna besökare. När besökarna kommer saknas besöksparkering vilket också är orimligt.

Vägen är smal, vilket ligger i områdets karaktär, och det är svårt redan idag att få möte på vägen. Riskerna för trafikfara ökar inte minst för mindre barn.

Kommentar:

Planförslaget ändras inför granskningen så att endast åtta kedjehus tillåts på platsen, att Banvaktsvägen breddas något för att förbättra trafiksituationen något samt att besöksparkeringar inom planområdet tillåts.

Förslaget bedöms innebära att det blir fördubbling av trafiken på Banvaktsvägen. Förslaget innebär en marginell ökning av trafiken längs Brottkärrsvägen, och påverkar trafiksituationen i Brottkärr i mycket liten omfattning. Stadens målsättning är att fler resor ska ske i högre grad kollektivtrafik. De trafikkaos som beskrivs är kopplat till ombyggnaden av väg 158 samt i samband med byggandet av Nya Hovås.

Planförslaget innebär inte att några av de naturtyper som hänvisas till tas i anspråk. Planförslaget tar hänsyn till det bestånd av almar inom planområdet som har en viktig betydelse för upplevelsen av området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte kommer påverka upplevelserna av landskapet nämnvärt (framförallt inte stora Amundön) och att det inte minskar tillgängligheten till naturområden eller till havet för allmänheten.

Byggnadernas utformning prövas i samband med bygglov. De byggnadsvolymer som det modifierade planförslaget tillåter bedöms ge möjlighet till byggnader som harmoniera väl med de befintliga enbostadshusen längs Banvaktsvägen och längs Västergårdsvägen.

När byggnader planeras och byggs ut samtidigt i ett område (grupphusområden av olika slag), och vid sammanbyggda hus, brukar en högre täthet accepteras än vid fristående enbostadshus. Även mindre tomtstorlekar kan då accepteras. Andelen av marken som får bebyggas kommer att vara ungefär densamma som för fastigheterna söder om Banvaktsvägen.

23. Fastighetsägare, Brottkärr 38:2, Västergårdsvägen 5

Fastighetsägarna har skickat in invändningar och synpunkter på planförslaget. De anser bland annat att illustrationer och volymstudier är felaktiga och att beskrivningen om hur utsikten påverkas för boenden på Västergårdsvägen stämmer inte överens med verkligheten och är direkt missvisande.

De vill att bilder som visar hur deras utsikt görs om och utgår från en plats som speglar verkligheten över hur fastigheten används i vardagen. De anser att bilden i planbeskrivningen som är tagen från västra balkongen på Västergårdsvägen 5, med en hänvisning till kamerahöjd på ca +17,2 m, ger en felaktig bild över den utsikt de går miste om då de oftast befinner sig i vardags/allrum eller kök. Volymstudien visar dessutom en felaktig bild över den del havsvatten som syns idag. De beskriver även att de har utsikt över Stora Amundön, havsviken mellan Stora och lilla Amundön, hamnen och del av hamninloppet från bottenvåningen och vill ha bilder på hur de påverkas där. De bifogar en bild som visar utsikten idag och en som visar att utsikten från första bostadsplanet på Västergårdsvägen 5 försvinner.

De ifrågasätter planbeskrivningens formulering att "Berörda fastigheter utmed Västergårdsvägen ligger alla på en marknivå om ca 3 - 5 m över Västergårdsvägens nivå". De har kontrollmätt att deras hus ligger 1,7 meter ovan Västergårdsvägen. Detta får dem att ifrågasätta övriga FG mått som uppges i handlingarna.

Fastighetsägarna redogör för planeringen av bostäderna på södra sidan av Banvaktsvägen och hur marknivåerna höjdes i samband med att de byggdes. De menar att till följd av att husen på Banvaktsvägen höjdes ändrades förutsättningarna för byggnation av höga suterränghus på tomten Brottkärr 524:1.

Fastighetsägarna menar att med de föreslagna höjderna i planen skulle solen inte nå över och lysa på deras fastighet, grannars fastigheter eller utsatta delar av Västergårdsvägen största delen av året. Solen går lågt över trädkropparna på Amundön och går ner mellan Stora och Lilla Amundön under höst och vintermånaderna. De har bifogat en bild som är tagen från första våning den 6 november kl 16:01. Där syns hur solen går ner. På bilden har de markerat ett streck med pil på lyktstolpen som visar planbeskrivningens föreslagna nockhöjder.



Bild som visar solnedgången den 6 november. Inskickad av fastighetsägaren.

Fastighetsägarna anser att planförslaget kan ändras och anpassas så utsikter och naturvärden bevaras genom att ha samma nockhöjdsbestämmelser som för Brottkärr 524:2 - 524:8 söder om Banvaktsvägen.

Fastighetsägarna undrar om det kan vara en jävssituation att exploatören har anlitat samma konsult som tidigare arbetat åt stadsbyggnadskontoret med detaljplanen ”Detaljplan för Södra Brottkärr, Bostäder och Småbåtshamn”.

Fastighetsägarna skriver att ökad trafik strider med kommunens trafikstrategi och bifogar ett foto som visar köbildning från Brottkärrsvägen mot ”Nya Hovås”, en vanlig morgon kl. 07.57. De tycker att det låter lågt räknat att ange ett behov av 9 platser omnämns. Det omnämns även i planförslaget att området är attraktivt för boende och besök. Vilket leder till än mer ökat tryck på parkeringsplatser, med risk för att bilisterna även letar parkering på Västergårdsvägen.

Vidare beskriver de att skorstenar och ventilation medför störande ljud och dofter. Vinden ligger på från sydväst från havet och redan idag känner de av när de befintliga fastigheterna på Banvaktsvägen lagar mat och eldar i sina eldstäder. Både dofter och ljud färdas upp emot vårt område och fastigheter. De befarar att med planförslagets antal fastigheter och föreslagna höjder skulle detta bli en oacceptabel och större olägenhet för oss. Utöver synen av fasadväggar som slår emot oss skulle vyn bara bestå av för många skorstenar och avloppsavluftare som sprider odör och brummande ljud. De anser det vara av största vikt att utreda denna fråga samt klargöra hur många hushåll det kommer bli.

Fastighetsägarna framför även att de ser stora risker för att effekten och effektiviteten försämras för kringliggande fastigheter, eller i värsta fall uteblir, om de nya byggnaderna får bergvärme och om borrhålen blir många och ligger för nära varandra. Om det istället blir luft/vattenvärmepump som värmekälla kommer detta påverka dem oacceptabelt mycket. Värmepumpar placeras oftast på norrsidor eller mellan husen det medför onormalt mycket oljud året om. De vill därför att detta klargörs redan nu då de är oroliga att ovanstående kommer påverka oss.

Fastighetsägarna önskar få klarhet i vad som gäller beträffande antal byggnader. De konstaterar att planförslaget tillåter en stor helt sammansatt byggnad eller ett stort antal byggnader tätt sammansatta. De ser inga restriktioner för höjder för komplementens byggnader och undrar om det betyder att garage, carport mm kan bli lika höga i nock som bostäderna?

Fastighetsägarna föreslår byggnaderna får sedumtak. Det gör att byggnaderna smälter in i omgivningen på ett behagligt vis. Vegetationsklädda tak kan användas för att fördröja och reducera mängden dagvatten. Fördröjningen uppstår genom att vegetationen och underliggande jordlager tar upp

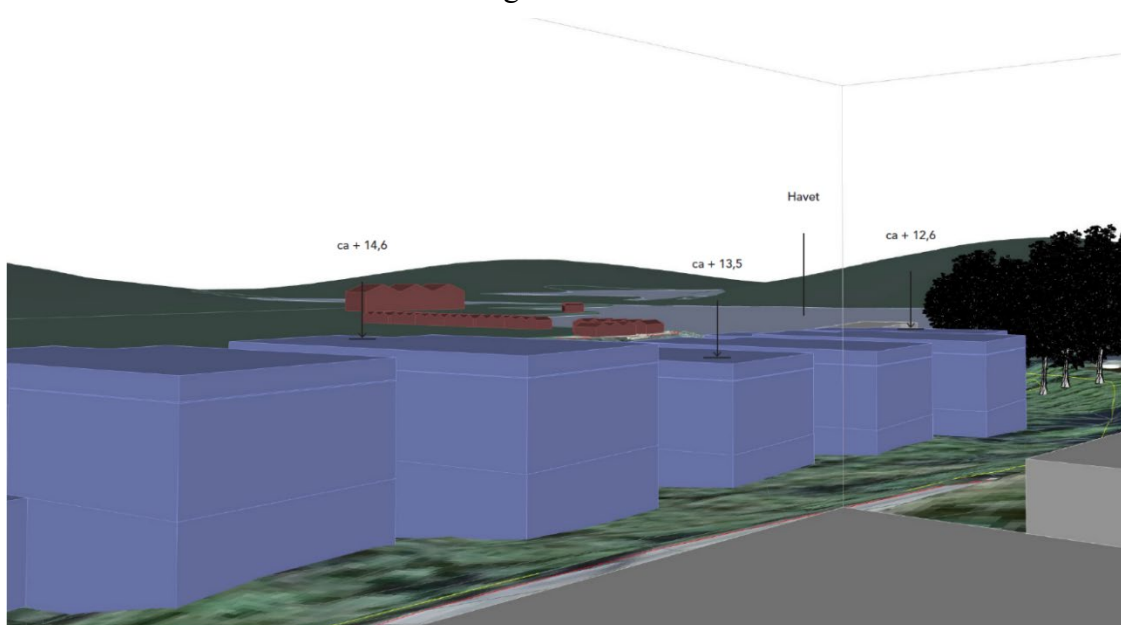
Kommentar:

Plankartan är den viktigaste handlingen som beskriver ramarna för vad som får göras på platsen och den kommer att ligga till grund för framtida bygglovsprövning. Det är först vid bygglov som den slutliga utformningen av byggnaderna bestäms. I planbeskrivningen förklaras planförslaget lite mer ingående för att det ska vara lättare att förstå vad det innebär. Det är svårt att göra exakta beskrivningar av tex höjder och nivåerna då det är stora variationer inom området. Därför är det bra att sakägarna får tillfälle att framföra synpunkter och önskemål under samrådet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de volymstudier/perspektiv som har presenterats i samrådshandlingarna är riktiga. Stadsbyggnadskontoret har bland annat kontrollerat höjderna för Brottkärr 38:2 i bygglovsarkivet. Där framgår i en sektionsritning att bottenvåningen ligger på +13,1. Om bjälklaget är 25 cm ligger övervåningen på +15,75. Västergårdsvägen varierar mellan ca +11,0 och +11,2 på sträckan mellan Brottkärr 38:2 och Brottkärr 524:1. Texten i planbeskrivningen ändras från ca 3-5 till ca 2-5 meter över Västergårdsvägen. Angiven höjd för foto på +17,2 meter verkar vara helt rimlig. Likaså verkar det vara korrekt hur det befintliga huset återges i sektionen i planbeskrivningen. Plankartan anger inte några höjder för färdigt golv. Det som bedömts vara viktigt att reglera med planbestämmelser är nockhöjden så att byggnaderna inte ska bli för höga. Under den höjden kan våningshöjder, golvnivåer och markhöjder sedan anpassas efter terrängen.

Planförslaget har justerats och illustrationerna har gjorts om. När samrådsförslaget arbetas om vad gäller tillåtna nockhöjder och byggnaders placering ändras genom att nockhöjder sänks och byggrätten flyttas något söderut mildras påverkan på utsikten från övervåningen i bostadshuset på Brottkärr 38:2 något.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de viktiga elementen i utsikten från övervåningen som rymmer vardagsrum och kök kommer att finnas kvar och att det utsiktsbortfall som uppkommer inte kan vara en betydande olägenhet som hindrar förslaget. Utsikten från undervåningen i byggnaden kommer att beröras mer vad gäller utsiktsbortfall. Att det finns bebyggelse på två sidor av en väg och att utsikten begränsas bedöms inte innebära någon betydande olägenhet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att utsiktsbortfallet i suterrängvåningen inte kan anses utgöra någon betydande olägenhet eftersom bostadens huvudsakliga vistelseytor finns i den övre våningen i huset och att utsikt över dalgången och mot havet kvarstår därifrån till väsentlig del.



Illustrationsbild med föreslagna volymer och höjder från Västergårdsvägen 5, övre våningsplan. Bornstein och Lyckefors arkitekter.

Förutsättningarna för att bygga på Brottkärr 524:1 ändrades mycket riktigt i och med att Banvaktsvägen, och bebyggelsen på södra delen av vägen, byggdes. Det har bland annat inneburit en möjlighet att ha angröning från Banvaktsvägen istället för Västergårdsvägen och att stadsbyggnadskontoret bedömt att det är möjligt att avgränsa planområdet så att endast Brottkärr 524:1 ingår.

Planförslaget har justerats så att de föreslagna byggnaderna kommer längre ifrån Västergårdsvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att planförslaget kommer att innebära några problem med att sol och ljus försvinner för angränsande befintliga bostäder i någon avgörande utsträckning. Solstudier har tagits fram. Se kommentar till yttrande 19,

Eftersom marken inom Brottkärr 524:1 sluttar mellan Banvaktsvägen och Västergårdsvägen anser stadsbyggnadskontoret att förslaget med suterrängbyggnader är väl anpassat till miljön och erbjuder goda möjligheter att bygga bra bostäder som är väl anpassade till förhållandena på fastigheten och till

omgivande bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser att bestämmelser som endast medger en våning som utgår ifrån Banvaktsvägen skulle vara en sämre lösning och inte erbjuda lika bra boendemiljöer.

Exploatören har anlitat en arkitektkonsult för att bistå att driva projektet från exploatörens perspektiv. Denne har tidigare varit anlitad som extern konsult av stadsbyggnadskontoret för att bland annat upprätta planhandlingar för *Detaljplan för Södra Brottkärr, bostäder och småbåtshamn*, söder om det nu aktuella planområdet. Plankonsulten har inte några uppdrag av stadsbyggnadskontoret sedan flera år. Samtliga planhandlingar och avvägningar görs av stadsbyggnadskontorets handläggare. Några jämförelser finns inte i planprojektet enligt stadsbyggnadskontoret bedömning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att trafiksituationen på Brottkärrsvägen kommer att påverkas nämnvärt vid en utbyggnad enligt planen. Banvaktsvägen och utfarten till Brottkärrsvägen har prövats lämplig vid planläggningen av det området. Utfarten från Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats. Förslaget innebär en marginell ökning av trafiken längs Brottkärrsvägen, och påverkar trafiksituationen i Brottkärr i mycket liten omfattning. De trafikkaos som beskrivs är kopplat till ombyggnad av väg 158 samt i samband med byggandet av Nya Hovås.

Farhågorna om störningar genom ljudpåverkan, ljudstörningar och matos mm är överdriven enligt stadsbyggnadskontorets bedömning och faller under miljöförvaltningens tillsynsverksamhet. Frågan om bergvärmeanläggning är inte tillståndspliktig enligt plan- och bygglagen och prövas inte i detaljplanen, utan genom anmälan till miljöförvaltningen. Tekniska egenskaper och utformningen hos byggnaderna prövas och säkerställs i bygglovsprocessen enligt plan- och bygglagen (PBL) och förordningen (PBF).

Planförslaget har justerats och planbeskrivningen förtydligats beträffande antal bostäder, tillåtna nockhöjder mm. En bestämmelse om nockhöjd för komplementbyggnader har införts. Ändringarna av förslaget beskrivs mer detaljerat i slutet av redogörelsen.

Stadsbyggnadskontoret anser också att sedumtak är en utmärkt idé och skulle kunna vara ett bra förslag för de nya husen. Det är dock inte lämpligt att ställa sådana krav vid planläggningen.

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

Västergårdsvägen 11 c

Fastighetsägarna anser att Brottkärrs fina miljö hotas av den hänsynslösa exploateringen. De menar att det skett en kraftig exploatering av södra Brottkärr som saknat övergripande idéer om att bevara delar av detta historiska jordbrukslandskap. De menar att området har exploaterats hänsynslöst utan helhetssyn och planförslaget som ett sätt att tränga in så många byggnader som möjligt på liten yta utan hänsyn till omgivningen. De motsätter sig förslaget och önskar 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.

De accepterar inte en fortsatt förtätning av närområdet. De ifrågasätter att förslaget skiljer sig från tidigare planarbete med tre byggrätter i detaljplanen för

bostäder ”Norr om Brottkärrsvägen”. En ansökan om fyra byggrätter avslogs 2015. Varför skall nu ett väsentligt större antal fastigheter accepteras 5 år senare?

Det är inte, som Stadsbyggnadskontoret säger att ”tidigare bebyggd omgivning förtätas måttligt” det handlar tvärtom om en maximal förtätning som drivs av fastighetsägarens/exploatörens girighet.

Fastighetsägarna lyfter även planarbetet för bostäderna söder om Banvaktsvägen där de menar att regleringen med planbestämmelser var tydlig och att hänsyn till omgivningen togs. De beskriver att i samband med utbyggnaden behövde man höja husen med cirka 1,7 m eftersom Banvaktsvägen ”hamnade” högre än planerat. De menar att detta har förändrat förutsättningarna för att bygga suterränghus på tomten Brottkärr 524:1.

Fastighetsägarna skriver att pilotprojektet gynnar exploatören och tycker att det är uppenbart att exploatören under projektets gång pressat SBK till kompromisser både vad gäller höjd och volymenheter på bekostnad av andra viktiga värden. De 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.

Fastighetsägaren anser att det är mycket tveksamt att använda sig av en enstaka volymstudie utförd från en annan våning än första bostadsplanet för att bedöma hur fastighetsägares utsikt blir påverkad efter nybyggnationen. De har synpunkter på valet av plats för fotomontaget, redovisade plushöjder, att det saknas volymstudier från hus B mm. Anser därför att informationen i detaljplanen är vilseledande vilket har försvårat tolkningen och förståelsen av handlingarna som därmed är olämpliga som granskningsunderlag för samrådet. Efterfrågar en ny volymstudie, gjord av oberoende arkitekt som illustrerar hur nybyggnationen i dess nuvarande utformning kommer att påverka utblicken, något som inte tydligt framgår i den utskickade detaljplanen.

Fastighetsägarna tycker att både plushöjderna och nockhöjden från den södra fasaden samt nivån mellan FG i de nya husen och Banvaktsvägen ska sänkas. Mellan Banvaktsvägen och de nya husens FG i sektion B och C är det t.ex. 1,2 respektive 1,7 m. För avrinning av dagvatten krävs inte mer än ca 0,5 m. Menar att de föreslagna maximala nockhöjderna påverkar utsikt och ljusinsläpp på befintliga hus betydligt mer än vad som anges i planen.

Fastighetsägarna menar att exploatören har för stort inflytande och att det finns tydliga ekonomiska incitament för maximala plus-och nockhöjder. Detta för att kunna erbjuda kunderna havs-och horisontutsikt. 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. De tycker balansgången och avvägningen mellan olika intressen är viktigt och hänvisar till telefonsamtal med en av handläggarna på SBK angående vad som kan vara betydande olägenhet utsikt mm.

Fastighetsägarna anser att planförslaget innebär oacceptabla volymer. Tillsammans bildar alla huskropparna inklusive förrådsutrymmena en ca 100 m lång ”mur” utefter Västergårdsvägen. Husens storlek om ca 140+20 kvm är att betrakta som lyxhus. Det stämmer inte överens med syftet att de ska ”bidra till en

större variation av bostadsbeståndet” och göra det möjligt för andra åldersgrupper att komma in i området. Utefter Västergårdsvägen leder detta till kraftigt minskat ljusinsläpp. Västergårdsvägen och husen norr därom kommer att ligga i total skugga under stora delar av året. Tycker att de planerade huskropparna är för många och står alldeles för tätt. De bildar en ogenomtränglig vägg gentemot Västergårdsvägen. Dessutom passar de föreslagna byggnaderna inte in i områdets atmosfär, karaktär och omgivande miljö. Föreslår endast ett fåtal fristående eller parhus hus enligt tidigare plan med lägre plus och nockhöjder med tillräckligt stora mellanrum för att säkra ljusinsläpp från söder upp mot Västergårdsvägen samt bevara växtligheten längs vägen.

Fastighetsägarna förutsätter att de nya fastigheterna inte bereds access till Västergårdsvägen från tomterna. De är oroliga för att byggnationen kommer att generera ytterligare ökad gång- och cykeltrafik på Västergårdsvägen som enda förbindelselänk till ”Säröbanan” och havet. Och att det ska påverka de boende utefter Västergårdsvägen. Beskriver att det finns risk att det blir tvåfamiljstvillor i två plan där den övre delen bereds utfart till Västergårdsvägen, som är en privat vägsamfällighet, vilket de tycker är helt oacceptabelt. Beskriver att de redan idag har problem med ökad gång- och cykeltrafik från nya boende i närområdet och nya Hovås. Det har medfört att flera incidenter mellan bilar, cyklar och gångtrafikanter redan skett. Menar att nya anslutningar till ”Säröbanan” och havet i form av gång- och cykelvägar behövs för att avlasta Västergårdsvägen som ”byväg till havet”.

De befarar att planen kommer att innebära påtagligt ökad trafik i området då de menar att de planerade husen kommer att attrahera familjer med god ekonomi och en småbarnsfamilj i Brottkärr behöver två bilar, oavsett hur ofta bussarna går, för att få ihop ”livspusslet”.

Skriver att det inte finns gröna vistelseytor eller lekområden inplanerade. Alla gröna ytor längs med Västergårdsvägen kommer att försvinna med negativ påverkan på både människor, växter och djur. Anser att 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”.

Beskriver sammanfattningsvis att detaljplanens innehåll på flera ställen är vilseledande, motsägelsefull, illustrationerna ger inte tillräcklig information, planförslaget medger alldeles för fria händer för exploatören, plushöjder och nockhöjder är alltför generösa. BTA ytan anges men det finns inga begränsningar av byggnadsytan (avtrycket på marken). Ifrågasätter metoden för pilotprojektet och upplever att exploatörens kommersiella intressen gynnas 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? Nollalternativet är inte utvecklat i handlingarna, vilket är en av många brister i samrådshandlingen. Vi anser att detaljplanen inte håller måttet som underlag för samråd och att den behöver göras om”.*

Kommentar:

Fastighetsägarna till Brottkärr 1:309 är sakägare i detaljplanarbetet genom sin del i Brottkärr GA:25, Västergårdsvägen.

Ett program för bostäder mm i Brottkärr godkändes av byggnadsnämnden 1998. I programmet utreddes övergripande idéer och principer för kommande detaljplaner. De detaljplaner som blivit klara och de nya som man arbetar med grundar sig i detta program. De slutgiltiga avvägningarna görs när detaljplanerna tas fram. En del ställningstaganden och avvägningar kan då bli något annorlunda än i programmet eftersom lagar och andra styrande dokument ändras. I programmet redovisas bland annat att sparad natur/äng strax söder om Västergårdsvägen. Norr om denna äng (på södra sidan av Västergårdsvägen) föreslogs bebyggelse. Sedan påbörjades planarbete för tre olika detaljplaner. I en av dem föreslogs byggelses söder om Västergårdsvägen (det planarbetet avbröts 2014). I en annan detaljplan föreslogs den nya vägen Banvaktsvägen och bostäder söder om denna och i den detaljplanen fick den allmänna platsen slutligen sin avgränsning. Stadsbyggnadskontoret menar därför att planläggning följer de övergripande idéer som finns för området och att dessa även inbegriper att planera bostäder vid södra delen av Västergårdsvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns några allmänna intressen att planlägga området för natur som överväger det enskilda intresset att kunna bygga på tomten.

När en ny detaljplan tas fram gäller avvägningar och ställningstaganden för just det planområdet. När planen antagits och vunnit laga kraft fortsätter just de bestämmelser som beslutats att gälla tills en ny detaljplan tas fram. Bestämmelserna ligger till grund för tex bygglov. Varje gång en ny detaljplan tas fram kan alltså tidigare ställningstaganden omprövas t ex gällande byggnadshöjd, hur stor yta som får byggas, antalet byggrätter mm.

Förutsättningarna för att bygga på Brottkärr 524:1 ändrades mycket riktigt i och med att Banvaktsvägen, och bebyggelsen på södra delen av vägen, byggdes. Det har bland annat inneburit en möjlighet att ha angöring från Banvaktsvägen istället för Västergårdsvägen och att stadsbyggnadskontoret bedömt att det är möjligt att avgränsa planområdet så att endast Brottkärr 524:1 ingår. Om angöringen fortsatta skulle varit från Västergårdsvägen bedömer kontoret att ett mycket större område skulle behöva ingå i detaljplanen och att diskussionen om att kommunen skulle ta över vägen hade behövt återupptas med tex uttag av gatukostnader från andra fastighetsägare utmed vägen. Det var en av de frågor som gjorde att det tidigare planarbetet behövde avbrytas.

Den som önskar bygga något som inte är möjligt att få bygglov för kan ansöka om planbesked för att få reda på om kommunen kan tänka sig att ta fram en ny detaljplan. Det är kommunen som ansvarar för planläggningen – men det är numera sällan kommunen som tar initiativet till planläggning om det inte är kommunal mark eller ett mycket stort kommunalt intresse att planlägga. Fastighetsägare/exploatör brukar i de flesta fall medverka i planarbetet i olika hög grad. Deras önskemål har mycket stor betydelse men avvägs alltid mot andra intressen under planarbetet. Det är kommunen som ansvarar för att avvägningarna blir så korrekta som möjligt. Vissa utredningar tas alltid fram av exploatören. Vissa utredningar brukar beställas av kommunen. Vissa utredningar har tidigare ingått i den kostnad som exploatören betalar till kommunen för arbetet med planläggningen. Vad som ingått i planavgiften har varierat beroende på vilken taxa som tillämpas. Pilotprojektet för utökad exploatörsmedverkan innebar framför allt att exploatören hade möjlighet att beställa utredningar och annat material innan stadsbyggnadskontoret startade sitt arbete.

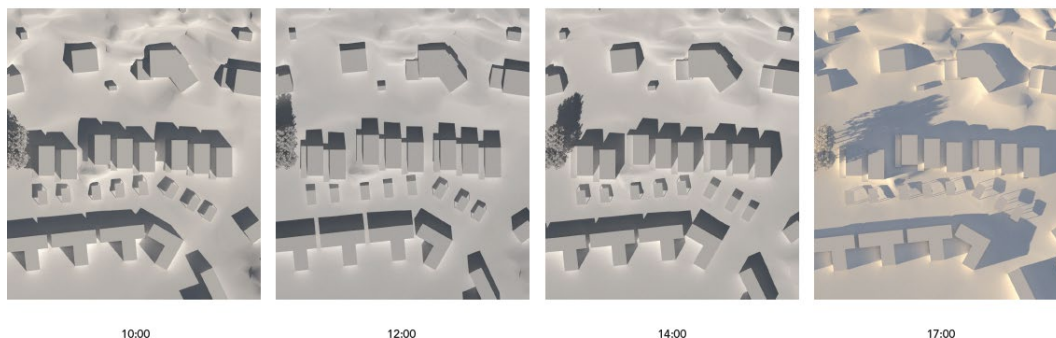
Sammanfattningsvis innebär pilotprojektet att ett delvis annorlunda arbetssätt testats. Arbetssätten vid framtagande av planförslag varierar ofta beroende på vilka som är exploatörer, vilka allmänna intressen som finns mm. Arbetssättet ska inte påverka hur planförslaget utformas. Plan- och bygglagen ska följas och det är kommunen som står för myndighetsutövningen. Sakägarnas möjlighet till inflytande är det samma som vid all planläggning. De boende i närområdet har som sakägare möjlighet att komma med synpunkter på planförslaget under samrådet och granskningen. De kan till exempel informera om förhållanden som man anser att stadsbyggnadskontoret behöver ta bättre hänsyn till.

Illustrationerna i planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen för vad planförslaget innebär. Inför granskningen kompletteras planbeskrivningen med volymstudier från ytterligare en fastighet. Illustrationerna visar inte det slutgiltiga förslaget till utbyggnad utan är ett exempel på vad som kan vara möjligt att bygga med stöd av planen. Som grundregel får en detaljplan endast reglera vissa förhållanden. Alla bestämmelser måste gå att motivera med hänsyn till det syfte som planen har. Planen bestämmer inte vilka nivåer det ska vara på färdigt golv. Däremot har högsta nockhöjd i nivå över stadens nollplan reglerat med tre olika höjdintervaller allt utifrån hur nivån på Västergårdsvägen ändras.

Självklart önskar exploatörerna bygga så attraktiva lägenheter som möjligt. Möjligheten till utsikt är ofta ett stort plus. Det finns även andra viktiga saker som måste klaras som tex tillgänglighet, ljusinsläpp, rumsstorlekar mm. Konsekvenserna för omgivningen får inte heller bli för stora. Att bebygga ett område som inte tidigare varit bebyggt innebär en förändring i omgivningen. Att få nya grannar på andra sidan gatan är en förändring. Men på de flesta vägar är det en självklarhet att de kan vara bebyggda på båda sidor. Nya grannar och att förändrad utsikt brukar inte betraktas som någon olägenhet utan som något helt normalt. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget med suterränghus innebär en bra avvägning mellan intressen både för de som ska flytta in i de nya husen och de som bor i de befintliga byggnaderna på Västergårdsvägen. I princip innebär den att alla kan ha viss utsikt över taken på grannhusen från övervåningen men att från bottenvåningen ser man grannhuset på andra sidan gatan.

Planförslaget har ändrats. Den föreslagna exploateringen har minskats och bestämmelse har införts som innebär att byggnationen måste delas in i minst tre byggnadskroppar. Se beskrivningar av ändringar i slutet av denna redogörelse.

Följande solstudie har tagits fram som visar hur skuggorna från de nya byggnaderna ser ut vid vår/höstdagjämning kl 10, 12, 14 respektive 17.



Solstudie vår/höstdagjämning 20 mars/22 september. Bornstein och Lyckefors arkitekter.

Att bygga separata lägenheter i övervåning och bottenvåning skulle innebära problem med tillgänglighet och lägenheten på bottenvåningen skulle få väldigt begränsat ljusinfall eftersom den i princip endast skulle få fönster mot söder. Detta har varit en av anledningarna till att det inte blev lägenheter i färre och större byggnadskroppar liknande ansökan om planbesked. En bestämmelse har införts om att högsta antalet bostadshus är 8 stycken.

På Banvaktsvägen kan de nya bostäderna leda till en fördubbling av trafiken eftersom där endast är sju bostäder idag. På det totala trafikflödet bedöms de få en marginell inverkan.

Kontoret bedömer att det kommer finnas goda möjligheter att till lek, och gröna vistelseytor mm i närheten av byggnaderna på kvartersmarken.

Planbeskrivningen har justerats och kompletterats på ett flertal ställen för att förslaget ska bli tydligare. Flera justeringar av plankarta och planbestämmelser gjorts. Bland annat har en bestämmelse som begränsar byggnadsytan införts och den totala exploateringen har minskats något.

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

Fastighetsägarna anser att planområdet bör besparas bebyggelse och att planförslaget bör underkännas på grund av sina slutsatser och på grund av delvis felaktig, vinklad, oklar och utebliven information. De anser att pilotprojektet med exploatörsdriven process bör avvecklas och att det borde framgå av handlingarna på vilka grunder Banvaktsvägen utvalts till Pilotprojekt, och hur val av exploatör gått till, eller hur projektet kvalitetssäkras.

De har skickat in ett långt dokument med utförliga synpunkter/kommentarer till olika ställen och formuleringar i planbeskrivningen där de förklarar vad de anser är felaktigt. De har själva summerat sina skäl för att inte bebygga vad de anser vara ett naturområde med punkterna nedan:

Det finns åtskilliga skäl att inte bebygga detta naturområde:

- Området ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi
- Det finns redan i området ett stort utbud av mindre och större bostäder, och fler planeras
- Föreslagen byggnation bildar en ca 100 meter lång vägg av hus som upptar i princip all markyta – omodern planering utan hänsyn till naturen
- Den unika och av många uppskattade, pittoreska småskaligheten med lummiga små vägar i anslutning till Brottkärrens gamla by försvinner
- Det aktuella planområdet är säte för flera rödlistade växt- och djurarter
- Planen tar inte hänsyn till vetenskapligt bevisat samband mellan förekomst av grönområden i anslutning till bostaden och både upplevd och objektiv hälsa
- Barnperspektivet är inte fullt tillgodosett, bl.a. med avsikt på lekytor och trafiksäkerhet

- Utblickar och utsikter från Västergårdsvägen och dess fastigheter försvinner

Fastighetsägarna vänder sig emot att planområdet på flera ställen i planbeskrivningen liknas vid en lucka mellan den befintliga bebyggelsen utmed Västergårdsvägen respektive Banvaktsvägen. Menar att de som bor och vistas i anslutning till planområdet inte ser behov att fylla någon ”lucka”, inte heller att länka samman bebyggelse. Tvärtom är vi och mängder av förbipasserande glada för att det finns ett grönområde med växtlighet och djurliv som avskärmar Västergårdsvägen från den redan befintliga byggnationen på Banvaktsvägen.

Menar att den unika, pittoreska småskaligheten med lummiga små vägar i anslutning till Brottkärrs 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. Beskriver att mycket av attraktionskraften i området för både boende och de allt fler besökande (cyklande, joggande, promenerande) gäller naturen och det småskaliga med smala pittoreska vägar i anslutning till Brottkärrs gamla by (Matildehemsvägen, Västergårdsvägen, Doteviksvägen, Brottkärrs Byväg). Mot bakgrund av den massiva nybyggnationen som finns och planeras i Brottkärr torde tillskottet av 8-12 lägenheter väga lätt, mot förlusten av de miljömässiga värdena.

Beskriver naturvärdena i området och att det finns vetenskapligt bevisat samband mellan förekomst av grönområden i anslutning till bostaden och både upplevd och objektiv hälsa. Aktuell forskning visar med all tydlighet att grönska har positiva hälsoeffekter beträffande bl.a. psykisk hälsa i form av mindre risk för depression, mindre risk för kardiovaskulär dödlighet, bättre sömn, mindre stress, bättre immunsvär, bättre kognitiv och motorisk utveckling hos barn, mm. Det finns således alla skäl att bevara detta grönområde, istället för att bygga en hundra meter lång ”vägg” av huskroppar som upptar i princip hela markytan och eliminerar praktiskt taget all vegetation och allt djurliv. Fastighetsägarna tipsar om litteratur kring grönskans hälsoeffekter. Fastighetsägaren ifrågasätter även beskrivningen under rubriken kompensationsåtgärder.

Att husen är direkt gränsande till bilvägar i både norr (Västergårdsvägen) och söder (Banvaktsvägen), anser fastighetsägarna innebär trafikbuller och risker för barn.

Framför synpunkter på en del uppgifter i naturvärdesinventeringen samt på hur uppgifterna tagits om hand i planförslaget. Anser att ”soptippsanvändning” inte har förekommit under de 35 år som undertecknad bott i området, fyndet av glas, plåt mm är snarare att beteckna som gammal nedskräpning.

Menar att eftersom det finns ett betydande antal friska almar i nordvästrahörnet av planområdet (och längs Västergårdsvägen) samt i angränsande mark väster om planområdet, finns möjligheten att dessa almar kan vara resistent mot almsjukan. Det innebär också att det kan finnas förutsättningar för almbloombockens fortlevnad i just detta område. Det finns alltså goda skäl att inte bebygga det planlagda området, som istället kan komma att fungera som ”reservat” för almar och almbloombock. Även förekomsten av rödlistad ask och fridlyst idegran, samt den speciella karaktären på området som hemvist och födoplats för mängder av småfåglar, insekter m.m. talar för att området ska lämnas i fred.

Anser att Västergårdsvägen är en direkt fortsättning på Brottkärrs gamla by, med ännu bevarad småskalighet och lummig kringvegetation som ger den pittoreska karaktären på området. Den kulturhistoriskt speciella karaktären på området inklusive Västergårdsvägen bör bevaras och ingå i det Kulturhistoriskt värdefulla. Exploatering av det aktuella planområdet skulle innebära att detta förloras.

Fastighetsägarna menar att beskrivningen av att området saknar tillgängliga mindre bostäder är fel och att gällande statistik om bostadsstorlekar inte bör utgå ifrån statistiken för Billdal. Ifrågasätter beskrivningen av att planen kan innebära att det är möjligt för andra åldersgrupper att in i området.

Undrar över beskrivningen av Brottkärrs park. Det är ett begrepp som de boende aldrig har hört. Någon park har vi inte heller sett i området. Vad som åsyftas är sannolikt resterna av ängen över Brottkärrsvägen nedanför tennisområdet – men någon park är det inte.

Beskriver att byggnationen och avlägsnandet av vegetationen i området att medföra ökat buller för de boende på både Banvaktsvägen och Västergårdsvägen, och för de allt större strömmarna av promenerande på Västergårdsvägen. Effekten av naturligt vindsus från träd, grenar och buskar, samt fågelsång är således dämpande på den upplevda bullernivån.

Att bebygga hela naturområdet genom att pressa in en 100 meter lång, sammanhängande ”mur” av byggnation ter sig totalt omodernt, och synes mest spegla profithungern hos markägaren/exploatören. Det är dessutom ett underbetyg till Pilotprojektet med exploatörsdriven exploatering. Någon som helst anpassning till befintlig natur kan inte skönjas. Att SBK ställer sig bakom en sådan plan är anmärkningsvärt och direkt generande.

Fastighetsägarna ifrågasätter beskrivningen av höjdangivelser framförallt att det på sid 13 hävdas att man säkerställer ”att utsikten mot havet och Amundöarna inte påverkas negativt” medan det på sidan 22 står ” Byggnadernas nockhöjd har begränsats så att de befintliga villorna på Västergårdsvägen kommer att bibehålla en del av sin utsikt.” Någon av de motstridiga uppgifterna måste ju vara felaktig. Detta är särskilt allvarligt eftersom det rör sig om en fråga där privatpersoner utifrån svårtolkade planritningar har mycket svårt att själva skaffa sig en korrekt bild, dvs en uppfattning om utsikter från olika fastigheter och våningsplan, och då man därför är beroende av korrekt information från SBK

I planbeskrivningen beskrivs att tillgång till lek och rekreation bedöms kunna uppfyllas väl inom kvarteret och i omgivande områden. Fastighetsägarna tycker att det är oklart vad som avses med ”kvarteret”. Någon plats för lek och rekreation inom den planerade tomten synes inte finnas, eftersom i princip all natur försvinner. Varför sparas inte en betydande del av området för dessa ändamål?

Skriver att planområdet består av berg i dagen eller nära markytan. Det innebär att betydande delar av berg i dagen sannolikt behöver sprängas bort. Det är sorgligt att se hur SBK låter bergsområden okritiskt malas ned, såsom redan skett den senaste tiden vid tillkomsten av flera överdimensionerade privata nybyggnationer på bergen intill Säröbanan på sträckan från Amundöns småbåtshamn till Jerkholmen.

Undrar vad som menas med beskrivningen av restfastigheter utanför planområdet. Det framgår inte varför, hur och mer exakt var dessa restfastigheter ska bildas. Vad menas med att ”denna del fastigheten kan komma att ingå i Brottkärr S:39”?

Varför beskriver inte SBK i klartext vad man menar, med markering på karta osv? Hur ska sakägare och allmänhet förstå vad som ”kan komma att ingå”?

Fastighetsägaren anser att nollalternativet borde övervägas i första hand. Om man ser till behovet och nyttan med exploateringen i planområdet så är den tämligen ringa, med tanke på all den närliggande befintliga och kommande byggnationen, med olika boendeformer och lägenhetsstorlekar i Brottkärrens-/Nya Hovåsområdet, och med tanke på de natur-, miljö- och trivselsvärden som går förlorade. Intrycket är att exploateringen i första hand handlar om ren ekonomisk spekulation utan hänsyn till befintliga värden i planområdet och dess omgivning.

Tycker inte att barns bästa beaktats till alla delar. De tilltänkta husen hamnar mitt emellan två vägar, eftersom tomterna gränsar direkt mot både Banvaktsvägen (i söder) och Västergårdsvägen (i norr). Den beräknade trafikmängden är på Västergårdsvägen 112 fordon per årsmedeldygn, och på Banvaktsvägen 84 fordon per årsmedeldygn, enl SBK samrådshandling sid 12. Personligen skulle jag uppleva stor oro för barnen med två vägar så tätt inpå husets framsida och baksida. Det är inte heller till barns bästa att praktiskt taget helt bebygga tomtmarken, utan plats för grönytor, träd och annan natur i anslutning till husen. Små barn rör sig inte spontant till naturområden på distans, utan behöver grönytor direkt runt huset för att ges bästa förutsättningar. Barns bästa har således inte beaktats av SBK i detta avseende.

Anser att hur rubriken ”Sammanhållen stad” kan kopplas till bebyggelsen på planområdet är oklart. Vad ska läsaren förledas att tro? Undrar på vilket sätt planförslaget skapar ”tillit” och ”delaktighet” för de boende och hur stärks det sociala grannskapet? Någon brist på tillit och delaktighet i området föreligger inte. Floskler skapar däremot dålig tillit. Ifrågasätter att det finns behov av att komplettera utbudet av boendeformer i området. Tycker också att det är oklart hur den sociala identiteten skulle stärkas av bostäder på vardera sidan av vägen, medförande en mur av sammanhängande lådliknande hus, med mer trafik, mer buller, mindre grönska och mindre fågelsång. Anser även att trafiksäkerheten för barn är diskutabel.

Fastighetsägarna kommenterar en av punkterna gällande beslutet i frågan om betydande miljöpåverkan som gäller naturinventeringen.

Ifrågasätter hur den aktuella detaljplanen kan ge ”förutsättningar för att återskapa och vidareutveckla möjligheterna till ett rikt växt- och djurliv”? Den aktuella planen ger ju inget utrymme alls för att återskapa någonting, markytan blir täckt av huskroppar, carports, dagvattenanläggningar, asfaltytor. Ifrågasätter även beskrivningen av att påverkan på naturmiljön bedöms vara försumbar. Om man trots allt hävdar att påverkan är försumbar med tanke på höga naturvärden i omgivningen, kan man på motsvarande sätt hävda att tillskottet av lägenheter är försumbart i förhållande till det höga antalet lägenheter som skapats/skapas i omgivningen.

Kommentar:

Fastighetsägarna till Brottkärr 1:309 är sakägare i detaljplanarbetet genom sin del i Brottkärr GA:25, Västergårdsvägen.

När planbeskrivningen tas fram utgår vi från en mall som används för alla detaljplaner trots att de har mycket olika innehåll. Delar i beskrivningen kan därför vara olika relevanta i olika planer. Ibland väljer vi att ta bort en del

rubriker. Men ofta försöker vi skriva något under rubriken. De olika rubrikerna under vilka de sociala konsekvenserna beskrivs är exempel på det. De rubrikerna är kanske mer relevanta när det gäller utbyggnad i ett mycket större område. Planbeskrivningen ska fungera som ett underlag vid framtida bygglovgivning men även för att ge förståelse för förslaget under samråd och granskning. Det är olyckligt om planbeskrivningen innehåller motstridigheter eller felaktigheter. Men den utgör främst ett sätt att förklara och beskriva planförslaget. Det är plankartan som är själva planförslaget och som efter antagande kan bli ett juridiskt bindande dokument. Samrådet är till för att vi ska kunna få synpunkter på förslaget och förbättra det. Inför granskningen har kontoret sett över och justerat flera av de texter i planbeskrivningen där fastighetsägaren framfört synpunkter tex gällande restfastigheter, sociala konsekvenser och beskrivningarna av hur utsikten påverkas.

Utbyggnadsplaneringen visar den huvudsakliga inriktningen av var nya bostäder ska planeras. Den innebär inget hinder för att bygga på andra ställen och kommunen har ett ansvar för att planlägga i områden med samlad bebyggelse framförallt där stort bebyggelsetryck råder.

Trots att många nytillskott av bostäder tillkommit i närheten bedöms behovet av ytterligare nya bostäder fortsatt vara stort i Göteborg. Efterfrågan på bostäder i Brottkärr bedöms vara hög.

Med de ändringar som föreslås i planförslaget anser stadsbyggnadskontoret att utbyggnad enligt förslaget kommer att passa in i omgivningen och visar hänsyn till natur- och kulturvärden, att sociala konsekvenser liksom barnperspektivet är beaktat att konsekvenserna för sakägare m fl i form av minskad utsikt mm är acceptabla och inte innebär betydande olägenhet.

Även i tidigare planarbeten har nya bostäder föreslagits utmed södra sidan av Västergårdsvägen och det har stöd både i programarbete och i gällande översiktsplan. När Banvaktsvägen planlades pågick planarbete där den nu aktuella fastigheten ingick och föreslogs bebyggas med villor. Stadsbyggnadskontoret anser inte att marken har karaktären av ett naturområde. Det bedöms inte vara lämpligt med natur eller park som markanvändning i planområdet. Det skulle var svårt för kommunen att komma till området och sköta det. Området är också relativt litet och kan inte bli någon del i större sammanhängande naturområden. Det finns allmän plats söder om bebyggelsen på Banvaktsvägen och vid Brottkärrens Park (som mycket riktigt är benämningen på ängen mellan Brottkärrens vägen och Gamla Brottkärrens vägen). Fördjupade studier kring naturvärdena har gjorts och byggrätterna har justerats så att större del av almbeståndet och vegetation utmed Västergårdsvägen kan sparas. Med de begränsningar som införts i planförslaget bedöms intresset att spara hela området som naturområde inte vara större än det privata intresset att kunna bygga på tomt.

Brottkärrens by ingår i ett program för bevarande "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg" från 1999. Avgränsningen av det berörda området har gjorts i det arbetet och sträcker sig inte så långt som till det nu aktuella planområdet.

När det gäller uppgifter om bostadsstorlekar mm så utgår den ifrån statistik som stadsledningskontoret tar fram för olika primärområden i staden. Brottkärr ingår i primärområdet Billdal. Statistiken har en viss eftersläpning beträffande nybyggda

bostäder. Men i stora delar är den helt korrekt. I planarbetet används tillgänglig statistik som grund för beskrivningarna.

Ängen mellan Brottkärrsvägen och Gamla Brottkärrsvägen benämns Brottkärrs Park i alla fall i kommuninternt kartmaterial. Ytan är så pass stor att den skulle kunna utvecklas till en stadsdelspark. Enligt den gällande planen för området ska parken ha karaktär av ängsmark. Där ska finns dammar för att hantera dagvatten och där är möjligt att bygga lekplats och stigar. Eftersom det tog många år innan HSBs hus byggdes har det också dragit ut på tiden med att färdigställa den allmänna platsen och det är oklart om genomförandet är helt klart ännu. Park- och naturförvaltningen ansvarar för området och de har uppmärksammats på frågan huruvida iordningställandet av parken är helt klart eller ej.

Kontoret bedömer inte att byggnation av området kommer att innebära betydande olägenheter pga ökat buller.

Kontoret har fått in flera synpunkter på att miljön i närområdet påverkas starkt av t.ex. sprängningar. På områden som inte är planlagda krävs inte marklov för den typen av åtgärder. Det innebär att kontoret varken gett tillåtelse till eller har möjlighet att ingripa mot åtgärderna.

De beräknade trafikmängderna på Banvaktsvägen och Västergårdsvägen innebär att en bil kan köra på vägen ca var femte eller tionde minut om trafiken fördelas på tolv timmar. Detta bedöms inte vara någon tät trafik och inte utgöra risk för barn.

Historiskt har ofta villafastigheter haft bestämmelser om att max 20-25% av marken får bebyggas. När byggnaderna planeras och byggs ut samtidigt i ett område (grupphusområden av olika slag) brukar en högre täthet accepteras. Planförslaget innebär att ca 30-40% av marken får bebyggas. Kontoret bedömer ändå att det kommer finnas goda möjligheter att till lek, planteringar mm på kvartersmarken (tomtmarken). Bestämmelser för högsta byggnadsarea har införts för att inte hela marken ska kunna bebyggas.

I arbetet med att ta fram planförslaget har några olika möjligheter att utforma byggnader enligt planförslaget studerats. Planen anger ramar inom vilka byggnader kan placeras och innehåller en viss flexibilitet. Illustrationen utgör endast ett exempel på hur man kan bebygga platsen. I samband med bygglovet kommer mer detaljerade ritningar tas fram. I planförslaget har kontoret hittills bedömt att det som är mest angeläget att begränsa är byggnadernas höjd. Efter samrådet har bestämmelserna justerats så att de blir +12,6, +13,5 respektive +14,6 meter över nollplanet. Byggrätten har även begränsats så att inte alla bostäder kan byggas samman. Se beskrivning av ändringar sist i denna redogörelse.

Att pilotprojektet skulle startas var från början ett uppdrag från kommunfullmäktige. Pilotprojektet har inneburit ett i vissa delar annat arbetssätt för stadsbyggnadskontoret och exploatören har kunnat beställa utredningar och ta fram en del underlag framförallt innan planarbetet påbörjades. Planförslaget har sammanställts av stadsbyggnadskontoret och det är stadsbyggnadskontoret som står för alla avvägningarna. Det är stadsbyggnadskontoret som sammanställer synpunkter och bestämmer vilka ändringar av planförslaget som ska göras inför granskningen. Exploatören ansvarar för att utredningar uppdateras och att en ny illustration tas fram som överensstämmer med det justerade planförslaget. Stora delar av planarbetet skiljer sig inte från ett vanligt planarbete. Det slutgiltiga

beslutet att anta detaljplanen fattas av byggnadsnämnden. I pilotprojekten har planavtalet sett något annorlunda ut än den då gällande taxan – men sedan dess har byggnadsnämndens taxa ändrats så att alla planarbeten som startas från och med 2021 nu följer samma modell när det gäller att bekosta planarbetet. Plan- och bygglagen har ändrats under sommaren 2021 så att exploatörerna får utökade möjligheter att ta fram underlag till planerna. Sammanfattningsvis innebär pilotprojektet att ett delvis annorlunda arbetssätt testats. Arbetssätten vid framtagande av planförslag varierar ofta beroende på vilka som är exploatörer, vilka allmänna intressen som finns mm. Arbetssättet ska inte påverka hur planförslaget utformas. Plan- och bygglagen ska följas och det är kommunen som står för myndighetsutövningen.

Synpunkter som ges gällande pilotprojektet har vidarebefordrats till projektledaren för pilotprojektet. En utvärdering av pilotprojektet kommer att göras och rapporteras till byggnadsnämnden när arbetet med de detaljplaner som ingår i pilotprojektet kommit längre. Kring beslut om pilotprojekt och urvalet av vilka projekt som skulle ingå i pilotprojektet hänvisas till följande beslut i KF och BN:

- KF 2018-12-20 § 26, gav byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt.
- BN 2019-04-23 § 237, byggnadsnämnden beslutade om inriktning för kontoret.
- BN 2019-05-21 § 316, byggnadsnämnden beslutade vilka projekt som skulle ingå.

Endast de synpunkter som lämnats under samrådet som gäller planförslaget och dess innehåll bemöts i samrådsredogörelsen. Justeringar av planförslaget som bedöms vara relevanta har genomförts.

26. Fastighetsägare, Brottkärr 1:31 och 1:28 (del i Brottkärr GA:25)

Fastighetsägarna motsätter sig den höga exploateringsgraden med tanke på den påverkan detta kommer att få på den unika miljön i Brottkärr. För att få det tilltänkta området att harmonisera med närmiljön måste tomtytan för respektive byggnad ökas, nockhöjder måste sänkas och så måste det vara mellanrum mellan huskropparna så att ljus når in till Västergårdsvägen.

I kommunens tidigare planförslag har förtätningen av Brottkärr konsekvent hållits nere då den unika miljön önskats bibehållas. Både byggytor och nockhöjder har tydligt reglerats för att områdets karaktär skulle bevaras. Det nya förslaget tar ingen som helst hänsyn till det tidigare tänket kring Brottkärr. Norra Byn, de sju enplanshusen söder om Banvaktsvägen, omfattades av särskilda planbestämmelser ”byggnadshöjd och takvinkel skall hållas låga för att säkerställa fortsatta utblickar från angränsande bostäder i norr och nordost”.

I tidigare planarbete skissades det på tre byggrätter för aktuell fastighet. Ett försök att utöka till fyra stycken fick avslag. Förslaget visar nu nio stycken byggrätter där respektive tomtyta skulle ligga på mindre än 450 kvm. Hur kan Stadsbyggnadskontorets restriktioner förändras så kraftigt att det motiverar en ökning från tre till nio byggrätter på några få år?

Fastighetsägarna anser att de tidigare så viktiga utblickarna kommer helt att förvinna med den tänkta förtätningen och att exploateringen i området måste vara konsekvent.

Västergårdsvägen är ett mycket omtyckt promenadstråk som året runt leder människor ner till havet och Säröbanans gång- och cykelbana. Passagens lantliga känsla kommer helt att försvinna med den planerade kompakta husfasaden på 100 m utan ljusgenomsläpp mellan de olika huskropparna. De tidigare nämnda sydliga utblickarna kommer helt att försvinna. I kombination med den planerade nockhöjden kommer detta även leda till att Västergårdsvägen kommer att ligga i skugga större delen av året. Förändringen från en ljus, lummig idyllisk byväg till en mörk genomfart kommer bli ytterst negativ både för oss boende och för allmänheten som frekvent rör sig utefter vägen.

Kommentar:

Fastighetsägarna till Brottkärr 1:153 är sakägare i detaljplanarbetet genom sin del i Brottkärr GA:25, Västergårdsvägen.

När en ny detaljplan tas fram gäller avvägningar och ställningstaganden för just det planområdet. När planen antagits och vunnit laga kraft fortsätter just de bestämmelser som beslutats att gälla tills en ny detaljplan tas fram.

Bestämmelserna ligger till grund för tex bygglov. Varje gång en ny detaljplan tas fram kan tidigare ställningstaganden omprövas t ex gällande byggnadshöjd, hur stor yta som får bebyggas, antalet byggrätter mm.

Skillnaden mellan samrådsförslaget och äldre planförslag med villor är i stora drag att:

- Byggnaderna är lägre i förhållande till nollnivån.
- Byggnaderna kan sammanbyggas.
- Det kan vara fler och mindre fastigheter.
- En något större del av marken kan bebyggas.
- Angöringen sker från Banvaktsvägen istället för Västergårdsvägen.

Inför granskningen har planförslaget justerats på många sätt. Ändringarna beskrivs i längst bak i denna redogörelse.

En anledning att mindre tomter föreslås i planförslaget är de övergripande politiska målen att komplettera med bostadsformer som inte finns i området för att få en större social blandning. Planen innebär att det är möjligt att göra antingen radhus eller kedjehus. Det kommer inte att bli små och billiga lägenheter. Men möjligheten att bo i området även om man inte har en stor tomt innebär ändå att det kan bli en viss variation på bostäderna i området.

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

Förtätning

Fastighetsägaren accepterar inte en fortsatt förtätning av närområdet. Menar att det skulle förstöra en byväg med höga kulturhistoriska och estetiska värden. Den är och har varit en för allmänheten idyllisk gångväg från Brottkärrens by för att smidigt nå havet och promenadstråket längs den gamla Säröbanan. Det blir omöjligt att behålla vägens idylliska karaktär med den föreslagna exploateringsgraden.

Ifrågasätter varför det föreslås nio hus när tidigare avbrutet planarbete föreslog tre byggrätter och ägaren till Brottkärr 524:1 tidigare fått avslag för en utökning till fyra byggrätter.

Anser inte att den föreslagna förtätningen innebär att "tidigare bebyggd omgivning förtätas måttligt" som stadsbyggnadskontoret skrivit utan en "maximal förtätning, driven av till synes girighet från fastighetsägarens sida".

Bygghöjder

Fastighetsägaren menar att det är angeläget för berörda fastighetsägare och fotgängare att ha kvar sina utblickar mot havet och Amundön. Undrar över kopplingen till tidigare planarbete då byggnaderna söder om Banvaktsvägen byggdes. Då beskrevs att "särskilda planbestämmelser, som reglerar byggnadshöjd och takvinkel, hållas låga för att säkerställa fortsatta utblickar från angränsande bostäder i norr och nordost". Denna skrivning om säkerställandet av utblickar kan rimligen inte försvinna, bara för att det gått några år?

Grönområde

Beskriver att Brottkärr 524:1 utgör ett grönområde som är en värdefull uppehålls- och matplats för områdets alla småfåglar där de får ett bra skydd. Anser att området bidrar till att skapa en grön boendemiljö. Det finns dessutom rödlistade arter inom området. Menar att beslutet om att förslaget till detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan är omdömeslöst då hela grönområdet föreslås försvinna.

Regelverk

Fastighetsägaren skriver att stadsbyggnadskontoret verkar bryta mot plan och bygglagens syfte i portalparagrafen. Samt att man bryter mot miljöbalken då det också finns en frågeställning om varför inte en tillsyningsman från Länsstyrelsen utsetts när naturmiljön väsentligen föreslås förändras.

Kommentar:

Fastighetsägarna till Brottkärr 1:34 är sakägare i detaljplanarbetet genom sin del i Brottkärr GA:25, Västergårdsvägen.

De synpunkter som kommit in under samrådet har inte föranlett att planförslaget ändrats så att möjligheten att bygga på platsen tagits bort. Däremot har flera bestämmelser vad gäller antal bostadshus, placering och höjder av bebyggelsen ändrats. Se beskrivning av ändringarna i slutet av denna redogörelse.

När en ny detaljplan tas fram gäller avvägningar och ställningstaganden för just det planområdet. När planen antagits och vunnit laga kraft fortsätter just de bestämmelser som beslutats att gälla tills en ny detaljplan tas fram. Bestämmelserna ligger till grund för tex bygglov. Varje gång en ny detaljplan tas fram kan alltså tidigare ställningstaganden omprövas t ex gällande byggnadshöjd, hur stor yta som får bebyggas, antalet byggrätter mm.

Vid planläggningen görs avvägningar mellan flera olika intressen. I planbeskrivningen redogörs för de ställningstagande kontoret gjort bland annat gällande att det är rimligt att föreslå att marken bebyggs. Det redogörs även för de förutsättningar som finns och de konsekvenser förslaget får tex gällande naturvärden. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt de bedömningsgrunder som avses i plan- och bygglagen. Redogörelsen för detta finns i planbeskrivningen och har stämts av med länsstyrelsen.

Byggnadsnämnden fattar beslutet. Det är ganska sällan som planering av bostäder bedöms innebära betydande miljöpåverkan på det sätt som avses i lagstiftningen.

Stadsbyggnadskontoret menar att man följer plan- och bygglagen och att miljöbalkens bestämmelser angående tillsyn inte är tillämpliga vid framtagande av detaljplan.

Övriga

28. Fastighetsägare, Brottkärr 496:1, Matildehemsvägen 4,

Fastighetsägaren är emot förslaget med 9 höga tvåplansbyggnader. Det blir alldeles för trångt och smälter inte överhuvudtaget in i området. Det blir även väldigt mycket mer trafik med så många bostäder. Sett ifrån Västergårdsvägen så kommer det bli som att man går i en korridor när de nya byggnaderna blir så höga. De andra husen på Banvaktsvägen är låga enplanshus som smälter in i omgivningen och de ligger inte heller lika tätt. Fyra byggnader som typen av de nybyggda husen på Banvaktsvägen harmoniserar mycket mera med området.

Ägaren menar även att planförslaget inte överensstämmer med planbeskedet 2019-02-05 eller med ursprungsidén med området. Han menar att byggnaderna skulle vara låga enplanshus eller tvåplanshus och att de skulle vara fyra byggnader med 2-3 lägenheter i varje dvs totalt ca 8-12 bostäder för det aktuella planområdet.

Kommentar:

Beslutet att ge positivt planbesked innebär endast att byggnadsnämnden vill starta ett planarbete. De skisser som skickas in i samband med ansökan kan vara olika detaljerade. För detta område föreslogs fyra byggnader med 2-3 lägenheter i varje byggnad dvs totalt 8-12 lägenheter. Under planarbetet har förutsättningarna att bebygga marken utretts och förslaget har bearbetats. Efter samrådet har förslaget justerats ytterligare så att det blir möjligt att bygga 8 bostäder. De planeras bygga samman som radhus i tre olika större byggnadskroppar. Mellan dessa bevaras vissa utblickar från Västergårdsvägen. De föreslagna byggnaderna är relativt låga suterränghus som anpassas till terrängen och förhållandet mellan de lägre husen söder om Banvaktsvägen och de friliggande enbostadshusen norr om Västergårdsvägen.

29. Fastighetsägare, Brottkärr 496:1, Matildehemsvägen 1

Fastighetsägaren menar att planförslaget tagits fram på rekordtid efter önskemål från nuvarande ägare till fastigheten Brottkärr 524:1. Anser att beslutet att prioritera just dessa fastighetsägare före ett flertal närliggande fastigheter som väntat på handläggning lång tid tillbaka, vissa sedan början av 1970-talet, är djupt orättvist/odemokratiskt och kräver en förklaring från BN/SBK.

Området

Fastighetsägaren beskriver området och dess kvaliteter. ”Området som huvudsakligen består av berg i dagen och jordtäckta svackor med almar och buskage av slån, nypon och björnbär är ett värdefullt tillhåll för mängder av fåglar, harar, rådjur, almblocock m m. Fram till nyligen nyttjades planområdet som lekmiljö och utsiktsplats för barnen i Brottkärr”.

I samband med tidigare planarbete "Bostäder mm Norr om Brottkärrsvägen" samarbetade de boende med SBK kring området och var eniga kring områdets stora värde för landskapet. Det innebar att delar av bergsområdet prickades och att 4 (fyra) tomter kunde inrymmas i det då aktuella detaljplaneförslaget.

Föreliggande planförslag medger möjlighet till 8-12 tomter vilket kräver total skövling av kvarteret. Och planförfattarna kallar det arrogant för en "lucka" mellan Västergårdsvägen och nybyggnationen S om Banvaktsvägen.

"Eftersom nuvarande policy inom BN/SBK är att tillåta ohejdad sprängning av känsliga klipp-och bergshällar inom närområdet kan det inte uteslutas att även 524:1 kommer att malas ner och planas ut. Man skriver att: " befintliga träd kommer att påverkas negativt" men att "förutsättningarna för att återskapa och vidareutveckla möjligheterna till ett rikt växt-och djurliv bedöms som goda i och med aktuell detaljplan". Var då, när och hur? Naturvärdena som finns inom planområdet försvinner ju till största del vid exploateringen och är försumbar, påstår planförfattarna. Vidare påstås att "en sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda förvaltningar". Några sådana förslag eller bedömningar framgår inte av samrådshandlingarna!"

Bebyggelsen

Fastighetsägaren påpekar att i det positiva planbeskedet föreslogs fyra byggnader med lägenheter i det aktuella planområdet medan detaljplaneförslaget innehåller nio sammanträngda huskroppar i souterräng. Anser att förslaget skapar en ogenomsiktig mur mot Västergårdsvägen längs hela området och undrar om det var BN:s avsikt? *"Den typen av "kaninburar"(som förekom rikligt på 60-och 70-talet) har inget stöd i övrig arkitektur inom Brottkärr och påverkar möjligheterna till lek och rekreation negativt."*

Menar att Banvaktsvägen har sin sociala och naturliga identitet i dagens obebyggda 524:1 och flertalet av de boende längs vägen ser inte positivt på en framtid "övervakade" av ny byggnation. Nollalternativet bör därför tas på stort allvar och utredas! Nuvarande skrivning kan tolkas som att: om inte föreslagen detaljplan godkänns kommer framtiden att innebära fritt fram för BN/SBK att bevilja bygglov hur som helst där detaljplan saknas.

Slutsats

"Detta detaljplaneförslag är ett sk "pilotprojekt" och om detta blir normgivande för framtida planarbete bör vi vara oroliga. Kommunen besitter planmonopol, än så länge, och skall därför i största möjliga mån ta hänsyn till historia, miljö och de boendes synpunkter i samband med exploatering av känsliga delar av kommunen och därmed skapa förtroende för framtiden bland kommunens invånare. Det är därför inte trovärdigt att BN/SBK går exploatörers/fastighetsägares ärende genom att okritiskt offra miljö- och naturvärden på girighetens altare, som detta detaljplaneförslag är ett exempel på. Byt "pilot", gör om, gör rätt!"

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse

Bebyggelsen i det förslag som varit på samråd avviker från tidigare planförslag med fyra villatomter och från ansökan om planbesked som innehöll fyra byggnader men med flera lägenheter. Föreslagen bebyggelse har utvecklats och ändrats under planarbetets gång då exploatören fört fram mer specifika önskemål. En övergripande målsättning i staden är att där det är möjligt att komplettera med annan typ av bebyggelse än den som är dominerande i ett område. Kontoret har därför tyckt att det varit lämpligt att utreda något annat än de fyra villor, med tillfart från Västergårdsvägen, som föreslagits i tidigare planarbeten. Kontoret

ansåg även att förslaget med en sammanbyggda bostadshus där endast en våning vetter mot Västergårdsvägen kunde vara ett alternativ till fyra större byggnader med ytterligare en våning (enligt ansökan om planbesked). På så sätt ges större möjlighet för villorna norr om Västergårdsvägen att se över den nya bebyggelsen. Att den nya bebyggelsen får infart från Banvaktsvägen är också en förändring gentemot tidigare förslag. Efter samrådet när alla synpunkter vägts samman har förslaget ändrats. Se beskrivning längst bak i denna redogörelse.

Utbyggnad i området och nollalternativet

Att boende i området anser att nuvarande förhållanden med en obebyggd tomt är en naturlig del av områdets identitet är inte konstigt. Det är inte heller konstigt att man reagerar när ändringar föreslås. Genom planarbetet utreds på ett strukturerat sätt om och hur det kan vara möjligt att använda marken framöver utan att det innebär betydande olägenheter för tex grannarna. Förändringar och konsekvenser beskrivs och en avvägning mellan olika intressen görs. Nollalternativet innebär att området inte planläggs. Alternativet beskrivs i planbeskrivningen. Erfarenheter från andra mindre områden i närheten är att även om BN/SBK säger nej till ett bygglov så kan domstolen upphäva ett beslut och ge bygglov så det är alltså en realitet att detta kan ske. Fastighetsägaren beskriver det som en ny policy från BN/SBK att t.ex. tillåta sprängningar. I själva verket är det så att sprängningar inte kan stoppas då marklov inte krävs om detaljplan saknas. Sedan Banvaktsvägen och byggnaderna på södra delen av vägen planlades och byggdes är det endast ett mindre område kvar som inte är bebyggt vilket beskrivits som en "lucka". Även i tidigare planförslag har avsikten varit att man ska kunna använda marken för bostadsbebyggelse.

Pilotprojekt för utökad exploatörsmedverkan

Pilotprojektet har bland annat inneburit att exploatören har kunnat handla upp fler utredningar än vad som var brukligt och ta fram en del underlag till planhandlingarna. Man testade även en annan typ av finansiering av planarbetet.

Sedan pilotprojektet startades har byggnadsnämndens taxa ändrats ungefär i linje med den modell som testas i pilotprojektet. Riksdagen har även beslutat om ändringar i plan- och bygglagen som innebär att den privata initiativrätten stärks och det blir möjligt för exploatörer som så önskar att ta fram en del planeringsunderlag innan kommunens planarbete startas.

Det är fortfarande kommunen som ansvarar för planarbetet, planhandlingarna och gör avvägningarna mellan olika intressen. I slutändan är det byggnadsnämnden som tar beslut om att anta detaljplanen eller ej.

Prioritering av planarbeten.

Se kommentar till yttrande 30

30. Fastighetsägare, Brottkärr 75:27 och 75:16 samt 75:9, Doteviksvägen 11

Fastighetsägaren beskriver hur miljön i Brottkärr och omgivning förändrats under åren sedan inflytt 1961. *"Idag är ålen, öringen, ejdrarna och strandkatorna borta från våras stränder och havsvikar i Brottkärr. Badvattnet som en gång var friskt och klart och fullt med blåstång och ålgräs har idag brunlemmig tång vid stränderna och en bra bit ut i vattnet. Ingen fiskar här längre."* Eftersom jordbruket lades ner för många år sedan tror han att orsaken till havsvattenförsämringen måste vara kraftig ökning av dagvattenutsläpp från ny

bebyggelse med allt större hårdgjorda ytor i Brottkärr, Skintebo, Billdal och Nya Hovås som belastar och förstör havsvikarna.

Fastighetsägaren anger att planförslaget baseras på översiktsplan från 1995 som är gammal och inaktuell och behöver revideras bl.a. efter nya krav från EU Natura 2000, och efter ny sjöbotteninventering i Askimsviken år 2020. Han anser vidare att enligt Miljöbalken skall samråd ske om naturmiljön väsentligt ändras, och tillsyningsman från Länsstyrelsen utses (Se Miljöbalken 12 kap 6§ samt 26 kap) och kan inte finna att så har skett. Han anser att miljöpåverkan kring Banvaktsvägen blir större än det enskilda kvarteret på 4000 kvm.

Fastighetsägaren anser att modellen i pilotprojektet för utökad exploatörsmedverkan är problematiskt. Det behöver göras ett omtag för att *”återgå till rättsstatens och demokratins principer”*. Han framför ett antal påståenden kring vad pilotprojektet innebär och ställer också flera frågor. Han menar bland annat att eftersom kommunen har monopol på att upprätta detaljplaner så innebär pilotprojektet att kommunen delegerar sin plikt att upprätta detaljplanen till en exploatör. Han anser också att planmonopolet, tillsammans med arbetets omfattning, gör att förfarandet måste ses som en upphandling och påstår att kommunen köper konsulttimmar av exploatören. Han önskar förklaring på följande frågor:

1. Vilken tjänst har upphandlats? Är det bara konsulttimmar för detaljplanen? Är det även tänkt att exploatören i kommande etapper ska få uppföra byggnader, samt mäkla försäljning av bostäderna?
2. Finns konkurrerande exploatörer som har lämnat anbud på Banvaktsvägen, eller är det bara Wood & Hill?
3. Om fler anbudsgivare finns, vilka är de i så fall, och på vilka grunder har de ratats?
4. Kommer anbud begäras in för kommande etapper i projektet, dvs. byggnation och försäljning? Vem upphandlar eller utför i så fall? Kommunen? Markägaren? Annan?
5. Ett särskilt plankostnadsavtal ska skrivas. Otydligt beskrivet. Vilka är avtalsparterna? Vilka roller och arbetsuppgifter har parterna? Hur fördelas kostnader och intäkter mellan parterna?
6. Finns risk att Wood & Hills på något vis favoriseras som leverantör genom pilotprojektet?
7. Om värdet av den inköpta tjänsten uppgår till, eller överstiger, 100,000 € ska upphandlingen annonseras hos EU i Bryssel. Är det gjort? Kostnaden för en detaljplan av Banvaktsvägens omfattning bör gå upp till 1 Mkr och mer, oavsett om arbetet utförs av kommunen eller av privat konsult.

Fastighetsägaren skriver vidare att *”Offentliga sektorn kan mycket väl kan lägga ut sina lagpliktiga monopol-tjänster på entreprenad, såsom sjukvård och i detta fall upprättande av detaljplan. Det är vanligt, men eftersom det gäller skattebetalans pengar är regelverken också oerhört strikta.*

Genom att köpa konsulttjänster för sin kärnverksamhet skapar Byggnadsnämnden en marknad, en marknad med mycket stora värden i framförallt attraktiv kustmark. Exploatörer vinstmaximerar, de arbetar i konkurrens, och arbetar

enbart för sin uppdragsgivares och sitt eget bästa. Byggnadsnämnden har ett samhällsansvar, dvs. en mycket större uppgift att beakta samtliga intressenters behov och önskemål. Det kravet uppfyller inte Byggnadsnämnden modell med exploatörsdrivna pilotprojekt och bygglov på "lucktomter".

Fastighetsägaren litar inte på att förfarande med exploatörsdrivna detaljplaner är ärliga och har gått korrekt till. Han anser att plandokumentet för Banvaktsvägen är undermåliga.

Fastighetsägaren beskriver att han är delägare i fastigheten Brottkärr 75:16 och att de fortfarande inte kunnat bygga på tomten. De sökte bygglov redan i början av 1970-talet då Askims Kommun drog fram kommunalt VA till tre tänkta tomter på fastigheten. De har förnekats bygglov med motiveringen att detaljplan saknas för området. 4-5 detaljplaneförslag har genom åren presenterats av Göteborgs Kommun och alla gånger har kommunen lagt ned. Varje planförslag för 75:16 har haft exakt samma tomtindelning som Askims Kommun gjorde i sitt förslag 1971. "Vi skattepliktiga Brottkärrsbor har tåligt betalat kommunalskatt utan att få en enda leverans".

2018 gick vi samman med grannar på Västergårdsvägen och Matildehemsvägen, och begärde att få detaljplan hos Stadsbyggnadskontoret (SBK). Vi markägare har själva betalt för ritningsunderlag och ansökningskostnader utan inblandning av någon exploatör. 2019-02-05 beslutade Göteborgs Byggnadsnämnd att detaljplanearbete ska påbörjas för vårt område under 2023.

Fastighetsägaren ifrågasätter att byggnadsnämnden senare under våren beslutat att Banvaktsvägen, 100 meter bort på samma Västergårdsväg, ska få detaljplan före oss med motivet är att en exploatörsdriven process ska införas. Han nämner andra exempel på nybyggnationer som han tror är exploatörsdrivna detaljplaneprojekt, och att även dessa har prioriterats före deras egen plan (slutet på Matildehemsvägen, Järkholmens udde och vid Doteviksvägen).

"Byggnadsnämndens senaste majoritet har ändrat agenda - ny strategi. Det ska inte bli någon ny detaljplan för Brottkärr. Bara små detaljplaner ska släppas, lite här och en bit där, exploatörsdrivna pilotprojekt, beviljade bygglov på "lucktomter". Helhetsplan för området finns inte längre. Folket förargas över att kustlinjen har sprängts sönder, och att grannar ställs mot varandra. Kulturvärden och historisk miljö försvinner för aldrig kunna komma tillbaka eller återställas. Genom att tillämpa metoden exploatörsdrivna pilotprojekt samt att upprepat nyttja undantagslagen för "lucktomter" utanför detaljplanerat område bryter och rundar Byggnadsnämnden avsiktligt mot lagstiftarens anda och syfte i Plan och Bygglagen kap 1.1 §,. Brottkärr trasas sönder. Medborgarna förtvivlar. Allt SBK har att luta sig mot är en 25 år gammal översiktsplan. Så här var det aldrig tänkt. Vi förtjänar mycket, mycket bättre."

Fastighetsägaren anser att exploatörerna prioriterats före dem i ärendekön för bygglov. Hans familj har missgynnats av att den traditionella vedertagna modellen som följer PBL's syfte tillämpats i deras fall och att de inte låtit en exploatör dra dem igenom processen. "Folk här har blivit misstänksamma talar om bestickning, att etablissemanget borstar varandra på ryggen osv. Man känner sig minimerad, avfärdad, bortfintad från den demokratiska processen med offentliga samråd, avsaknad av helhetvisioner och mål, inga utställningar, inga kvalitetsprogram osv."

Kommentar:

Endast ett fåtal synpunkter som framförts gäller själva planförslaget. Synpunkterna gäller i stället hur planering och utbyggnad i området fungerat historiskt och i nutid. Dessutom framförs synpunkter gällande pilotprojektet för utökad exploatörsmedverkan samt hur planer prioriteras.

Det framgår inte på vilket sätt planhandlingarna skulle vara undermåliga. Innan granskningen görs en översyn av handlingarna och ändringar görs enligt vad som beskrivs i denna redogörelse.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för att planhandlingarna uppfyller de krav som ställs enligt PBL och ansvarar för att korrekta bedömningar och avvägningar görs. Den process som föreskrivs i PBL följs bland annat genom det samråd som nu avslutats och den granskning som kommer att genomföras. Pilotprojektet syftar till att undersöka om exploatören kan göra en del arbete som tidigare gjorts av kommunen och bland annat genom att ta fram utredningar innan själva planarbetet startas. I pilotprojektet ingår ej att exploatören själv ska driva planarbetet. Även om arbetssättet med att ta fram en del underlag skiljer sig från andra planarbetet så ansvarar kommunen för att det formella planarbetet går rätt till.

Miljöfrågor

I planbeskrivningen beskrivs vilka konsekvenser som planen bedöms medföra bland annat gällande miljöpåverkan. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Där beskrivs också hur främst dagvattnet ska tas omhand för att inte havsvattnet ska försämrats.

Miljöbalkens bestämmelser angående tillsyn är inte tillämpliga vid framtagande av detaljplan.

Översiktsplan 1995.

Översiktsplan fördjupad för Brottkärr från 1995 är inte utgångspunkt för planarbetet. Det finns en gällande översiktsplan och när den togs fram beslutades att den fördjupade delen för Brottkärr inte var aktuell längre. Det finns ett ”Program för bostäder i Brottkärr” som beskriver övergripande principer och ställningstaganden och som föreslår att byggnation kan utredas genom planläggning av marken. I planbeskrivningen beskrivs både program och gällande översiktsplan under avsnittet tidigare ställningstaganden.

Planering i Brottkärr

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att planeringssituationen i Brottkärr är problematisk eftersom planarbete pågått i flera omgångar. Sedan programmet för arbetet godkändes har två detaljplaner vunnit laga kraft. Planarbete har också bedrivits för ett större område inom vilket både det område som detta samråd gällt och det område där som fastighetsägaren önskar bebygga ingick. En plan antogs för området 2003 – men antagandebeslutet upphävdes för att det föreslogs enskilt huvudmannaskap. Ytterligare ett planförslag togs fram - men det arbetet avbröts 2014 främst på grund problem med genomförandekonomin. En erfarenhet av detta är att möjligheterna att genomföra ett planarbete för ett så stort och sammanhängande område som i det tidigare planarbetet bedöms vara små.

Trots flera försök att planlägga genom åren saknas alltså fortfarande detaljplan. Om man vill bygga på mark där detaljplan saknas finns det två vägar att gå; antingen söker man förhandsbesked/bygglov eller så ansöker man om planbesked för att få marken planlagd.

Generellt görs prövning av ny sammanhängande bebyggelse och hur områden skall utvecklas lämpligast genom detaljplanering. I områden (som i Brottkärrsområdet) som har högt bebyggelsestryck, och där infrastruktur och service är dåligt utbyggd, är det ofta inte lämpligt att släppa fram ny bebyggelse utan att de först har prövats i ett större sammanhang, såsom i en detaljplan. Det finns dock möjlighet att pröva enstaka kompletteringar i bygglov eller förhandsbesked, även i områden som saknar detaljplan. Prövningen av enskilda bygglov utanför planerat område styrs dels av den politiska ambitionen som byggnadsnämnden har i översiktsplanen, men också av Plan- och bygglagen 9 kap 31a § (bygglovshantering i områden som inte har detaljplan) samt den rättspraxis i domstolar som följer lagstiftningen. Det har förekommit flera fall där byggnadsnämnden har avslagit bygglovs- och förhandsbeskedsansökningar i området Brottkärr/Hovås med hänvisning till att det är nödvändigt att planlägga området före det att bygglov beviljas, men där överinstanser (mark- och miljödomstolen m fl) har upphävt eller ändrat byggnadsnämndens beslut. Detta har påverkat hur byggnadsnämnden måste hantera enskilda bygglov i det planlösa området, trots att ambitionen hos staden kan vara en annan för området.

Kommunen har ansvaret för all planläggning det så kallade planmonopolet. Fastighetsägare kan ansöka om planbesked för att få svar om kommunen avser inleda ett planarbete (prövning av lämplig markanvändning) eller ej. Möjligheten att ansöka om planbesked infördes då plan- och bygglagen, PBL, ändrades 2010. Om man får ett positivt planbesked innebär det inte att man får ja till sitt förslag – utan bara att kommunen tänker utreda om det kan vara lämpligt. Sedan möjligheten att ansöka om planbesked infördes har detta blivit det vanligaste sättet att initiera ett planarbete.

Planarbete finansieras genom att byggnadsnämnden tar ut en planavgift som ska täcka alla kostnaderna för att ta fram en detaljplan. Hur detta görs framgår i byggnadsnämndens taxa som beslutats av kommunfullmäktige. Skatteintäkter används generellt inte för att ta fram detaljplaner. Några år tillbaka i tiden var det vanligt att kommunen genomförde planarbetet och tog ut avgiften när planen var klar i samband med ansökan om bygglov. Numera är det vanligaste att avgiften tas ut i förväg under tiden som planarbetet pågår. Detta regleras i ett planavtal innan planarbetet påbörjas.

I samband med planarbetet kan en rad olika utredningar och underlag behöva tas fram för att utreda förslagens lämplighet. I vissa fall tar kommunen fram utredningarna själva, eller beställer dem från konsulter. Vissa utredningar låter exploatören/fastighetsägaren ta fram. För vissa utredningar kan kostnaden ingå i planavgiften. I slutändan ska allt arbete under planarbetet och alla utredningarna bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Prioritering av ärenden

På byggnadsnämndens sammanträde 2019-02-05 behandlades tre olika ansökningar om planbesked i Brottkärr. Ett ärende bordlades. Ansökan gällande bostäder vid Banvaktsvägen fick positivt planbesked med start 2021. Ansökan gällande bostäder vid sydvästra delen av Matildehemsvägen (Brottkärr 1:24, 75:16, 75:21, 76:1 m.fl.) fick också positivt planbesked men med start 2023.

Varje år tar byggnadsnämnden beslut om vilka planarbeten som kan startas nästkommande år i en så kallad startplan. I arbetet med startplanen stäms flera olika saker av som tex att det finns resurser som kan arbeta med planen på olika

förvaltningar och att det blir en mix av olika planarbeten som stämmer med olika målsättningar, budget mm. Det kan innebära att start för olika planarbeten prioriteras om.

Pilotprojekt för utökad exploatörsmedverkan

Kommunfullmäktige gav byggnadsnämnden i uppdrag att testa att låta exploatörerna göra en större del av planarbetet än vad som hittills varit vanligt i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret tog fram ett förslag på hur detta kan gå till. Flera exploatörer hörde av sig för att få medverka i pilotprojektet. Deras ansökningar om medverkan stämde av med ett antal olika kriterier som kontoret satt upp. Kontoret valde därefter ut fem olika planprojekt av olika karaktär, storlek och läge i staden. Byggnadsnämnden fattade beslut om att dessa fem projekt skulle ingå i pilotprojektet. För en del av dem innebar att medverkan i pilotprojektet att deras arbete kunde komma igång tidigare än vad som beslutats när planbesked gavs.

Pilotprojektet startades 2019 med en förstudie. Själva planarbetet på stadsbyggnadskontoret startades i de flesta fall 2020. Avtalet gällande plankostnader hade en annan utformning än enligt då gällande taxa. Exploatören har kunnat handla upp fler utredningar än vad som var brukligt och ta fram en del underlag till planhandlingarna. Byggnadsnämndens taxa har därefter ändrats och överensstämmer numera i princip med den modell som prövats i pilotprojektet.

Svar på sju frågor

1. Kommunen har inte handlat upp några tjänster av exploatören. Exploatören har handlat upp konsulter som gjort utredningar, hjälpt till med kunskaper om hur planarbete går till samt ritat förslag på bebyggelsens utformning. Exploatören har ett avtal med fastighetsägaren och kommer med stor sannolikhet låta bygga de nya husen. Det verkar än så länge oklart om de avser sälja dem var för sig eller om det kan bli lägenheter i form av hyresrätter eller bostadsrätter. Det är även möjligt för dem att sälja eller överlåta projektet till någon annan.
2. Exploatören, Wood&Hill, har ett avtal med markägaren som givit dem fullmakt att driva planarbetet. Kommunen känner inte till om markägaren haft kontakt med andra exploatörer.
3. Det fanns andra markägare/exploatörer som önskade att deras planarbete skulle ingå i pilotprojektet vars planer inte valdes ut att ingå i pilotprojektet.
4. I pilotprojektet ingår endast själva planläggningen. Detaljplanen talar om inom vilka ramar den framtida byggnationen ska hållas. Om planen vinner laga kraft bestämmer markägare/exploatör över när, hur och om marken ska bebyggas. De har då rätt att söka bygglov för att bygga något som ryms inom dessa ramar.
5. Ett planavtal har upprättats mellan byggnadsnämnden och exploatören (som har fullmakt från markägaren). Exploatören bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen dels genom att själv anlita konsulter dels genom att betala för det arbete som kommunen gör.
6. Om pilotprojektet innebär några fördelar, och för vem, får utläsas när hela planarbetet är klart och pilotprojektet i sin helhet kan utvärderas. Hittills verkar det som om en tidsvinst, för att i slutänden kunna starta byggnation tidigare, verkar trolig. Eventuellt kräver arbetssättet lite färre resurser på stadsbyggnadskontoret vilket borde kunna leda till att man kan starta fler detaljplaner. Eftersom det är ett pilotprojekt finns inga etablerade arbetsgångar

vilket innebär en viss osäkerhet kring en del arbetsmoment, avstämningar med andra förvaltningar mm. Eftersom det är en privat exploatör har de kunnat handla upp konsulter utan LOU vilket troligen gjort att det gått lite snabbare än om kommunen gjort upphandlingarna. Konsulterna som har rätt kompetens för att göra utredningarna är troligen de samma oavsett om kommunen handlar upp eller om exploatören handlar upp.

7. Exploatören betalar kommunens kostnader för planarbetet. Eftersom det är planmonopol kan de inte handla upp hela arbetet av någon annan. Däremot har de kunnat anlita konsulter för att ta fram utredningar och en del underlag till planen. Eftersom exploatören är privat omfattas de inte av LOU. Kommunen har inte gjort några upphandlingar inom ramen för detta planarbete.

31. Ellevio

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning 0,4kV. Vissa av dessa verkar ligga inom u-område, vissa kan behöva skyddas med u-område, se bilaga 1.

Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras, permanent eller tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

Beroende på byggnadernas framtida elbehov kan det komma att behövas nya jordkabelledningar från någon av de angränsande nätstationerna till byggnaderna. Eventuellt kan även en ny nätstation behövas. Sträckning och omfattning för dessa ledningar, samt läget för en eventuell nätstation, får avgöras senare när områdets elbehov är känt. Alla schaktningsarbeten som krävs för områdets elförsörjning, och som utförs inom planområdet, bekostas av exploatören.

Kommentar:

Planområdet har utökats och plats för en ny nätstation har reserverats. U-område finns för de ledningar som är förlagda inom planområdet.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Plankarta, illustration och planbestämmelser ändras på följande punkter:

- Plangränser har justerats i enlighet med att fastighetens nuvarande tomtgränser har definierats i fastighetsbestämning av Lantmäterimyndigheten.
- Planområdet har utökats västerut för att det ska vara möjligt att uppföra en teknisk anläggning i form av en nätstation.
- Den västra gränsen för byggrätten har flyttats österut. Större del av trädungen, där spår av almbloombock hittats, undantas från byggrätt.
- Den norra gränsen för byggrätten har flyttats söderut så att zonen utmed Västergårdsvägen som inte får bebyggas har blivit bredare.
- Byggrätten har begränsats till tre olika delar genom att mark som inte får bebyggas placeras emellan delarna.

- Största sammanlagda bruttoarea för bostäder har minskats från 1900 m² till 1700 m².
- Bestämmelsen om största bruttoarea om 210 m² per bostadshus har kompletterats med angivelse att endast 90 m² gäller för våning ovan suterrängvåning.
- En bestämmelse har införts om att största byggnadsarea är 130 m² per bostadshus.
- Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader har minskats från 225 m² till 200 m².
- En bestämmelse har införts om högsta nockhöjd på 3,5 meter för komplementbyggnader.
- Högsta nockhöjd över nollplan har ändrats: från +12,8 till +12,6, från +13,8 till +13,5 samt från +15,0 till +14,6.
- En bestämmelse har införts om att högsta tillåtna antalet sammanbyggda bostadshus är 8 st,
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tagits bort.
- Utökad marklovplikt införs i västra och nordvästra delen av planområdet. Här kommer marklov krävas även för fällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller större.
- I södra delen av planområdet, längs Banvaktsvägen, föreslås Banvaktsvägen kunna breddas in i planområdet. Där föreslås bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning.
- I ett planområdets sydöstra hörn föreslås bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för anläggning av besöksparkering.
- Illustrationsritning har uppdaterats

Planbeskrivning har ändrats:

- Flera texter har kompletterats och setts över
- Bildmaterial har reviderats

Mari Tastare
Planchef

Martin Norvenius
Planarkitekt/projektledare

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande

Bilaga 1.

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd.

Grundskoleförvaltningen

Kretslopp- och Vatten

Kulturförvaltningen

Miljö- och klimatanämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Park- och naturnämnden/förvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsdelsnämnden/förvaltning i Askim-Frölunda-Högsbo

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

Ellevio

Naturskyddsföreningen



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Torun Signer
Planhandläggare
010-2245494

Yttrande
2020-11-23

Diarienummer
402-50354-2020

Sida
1(2)

Göteborgs kommun
sbk@sbk.goteborg.se
Ert Diarienummer: 0129/20

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Banvaktsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade oktober 2020 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett mindre antal bostäder inom ett område med befintlig bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen delar bedömning att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse och anser att förslaget är förenligt med de intressen vi har att bevaka. Till granskningen önskar Länsstyrelsen att ni gör några förtydliganden gällande dagvattenhanteringen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Dagvatten

I dagvattenutredningen så framgår det att vid bedömning av flöden med mera har det antagits att Brottkärr 524:1 bebyggs med 4 st. bostadshus, som totalt innehåller 12 lägenheter. Enligt utredningen är det detta som ger den högsta hårdgöringsgraden av de existerande förslagen till exploatering. I planbeskrivningen så anges det att planen medger 8-12 bostäder med det framgår samtidigt att dessa kan inrymmas i fler än 4 bostadsbyggnader. Illustrationsritningen visar till exempel 9 byggnader. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande om utredningens antaganden är detsamma som den maximala exploateringen som plankartan medger.

Vidare så framgår det av utredningen och planbeskrivningen att befintligt dike utmed Banvaktsvägen bör justeras. Länsstyrelse förstår inte vad som menas med att diket bör *justeras*. Innebär det åtgärder i diket som kan klassas som vattenverksamhet? Vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken (MB) kräver anmälan till Länsstyrelsen om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 § MB). Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. Ni bör förtydliga vad ni menar med justering av befintligt dike.

Naturmiljö

Länsstyrelsen delar er bedömning att Idegranen inom planområdet är en så kallad trädgårdsrymning. Länsstyrelsen bedömer att trädgårdsrymligar normalt inte omfattas av fridlysning. Någon artskyddshänsyn behövs därmed inte för artens skull.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Detta ärende har planhandläggare Torun Signer beslutat. I den slutliga handläggningen har även Länsstyrelsens tvärgrupp Göteborg medverkat.

Torun Signer

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till:

Funktionschef Plan och bygg