

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-04-29
Diarienummer: 0195/21
Aktbeteckning: 2-5600

Emily Eidevåg
Telefon: 031-368 16 53
E-post: emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Kopparåsen 21 inom stadsdelen Askim i Göteborg.

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 1 december 2021 – 22 december 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak standarden och bredden på vägen i anslutning till planområdet. Att planförslaget innebär mer trafik vilket skulle ge slitage på vägen och försämra trafiksäkerheten. Vidare framförs synpunkter på att exploateringen är för hög vad gäller area och höjd på bebyggelsen. Länsstyrelsen och Kretslopp och vatten har efterfrågat ytterligare redovisning av dagvattenhanteringen inom planområdet.

Kontoret har bedömt att exploateringen vad gäller area och höjd är snarlik i förhållande till vad som medgivits i detaljplaner, förhandsbesked och bygglov i närområdet. Vägen till planområdet ägs och förvaltas av en samfällighet. Trafikkontoret har meddelat att merparten av vägarna i området ägs av Askims vägförening och andra vägföreningar. Trafikkontoret har inte möjlighet att överta förvaltandet av dessa i nuläget.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram mellan samråd och granskning. Den visar på att det finns möjlighet att fördröja dagvatten inom planområdet och att platsen bedöms lämplig för bebyggelse utifrån förutsättningarna för dagvatten- och skyfall.

Kontorets bedömning är därmed att det är lämpligt att gå vidare med planarbetet.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. 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.

Kommentar:

Noteras.

2. Ellevio

Vi har lokalnätet i området men inga kablar med än serviskabel till befintligt hus inom planområdet.

Vi har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Noteras

3. Trafikkontoret

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att trafikkontorets synpunkter beaktas.

Trafikkontoret ställer sig positivt till utbyggnad av den föreslagna detaljplanen.

Angöring till fastigheten föreslås från den övre/södra delen av Kopparåsen, vilken är enskild väg och ej ingående i kommunens väghållningsområde. I det kommande bygglovsskedet kommer Trafikkontoret att kräva att all backning/vändning av personbil ska ske inom den egna fastighetens gränser.

Vi vill även påpeka att om avsikten är att bebygga det aktuella planområdet med flerbostadshus, så behöver en mobilitets- och parkeringsutredning tas fram innan granskningsskedet.

Kommentar:

Avsikten är inte att planområdet ska bebyggas med flerbostadshus. Synpunkten gällande backning och vändnings sänds över till fastighetsägaren. Mellan samråd och granskning har det införts planbestämmelser för att säkerställa att planområdet enbart kan bebyggas med två villor eller en villa och ett parhus.

4. Kretslopp- och vatten

ÖVERGRIPANDE BEDÖMNING

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

- Kretslopp och vatten ser ett behov av att en dagvatten- och skyfallsutredning i mindre omfattning skall tas fram.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Plankartan: Lägg till texten ”För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”
- Planbeskrivning, avsnitt Skyfall, sid.13: Ta bort text ”Planområdet ligger högt och fungerar idag som en skyfallsled.”
- Planbeskrivning, avsnitt Dagvatten, sid. 12: Ändra rubrik ”Dagvatten” till ”VA” eftersom stycket under rubriken inte handlar om dagvatten.

AVFALL

De nya bostäderna ska kunna ordna sin avfallshantering inom fastigheten och detaljplanen ser ut att ge goda förutsättningar för det. Till bygglovet ska exploatören kunna visa en fungerande avfallshantering. Avståndet mellan avfallsfordon och avfallskärl bör vara så kort som möjligt, eftersom kärlen är tunga att dra. Idag kan mat- och restavfall hämtas vid fastigheten men det finns ett lagförslag som innebär krav på utsortering av fler avfallstyper än idag och det är bra att ta hänsyn till detta när avfallslösningen planeras.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften Gör rum för miljön som finns på www.goteborg.se. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst om det dyker upp några frågor kring avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

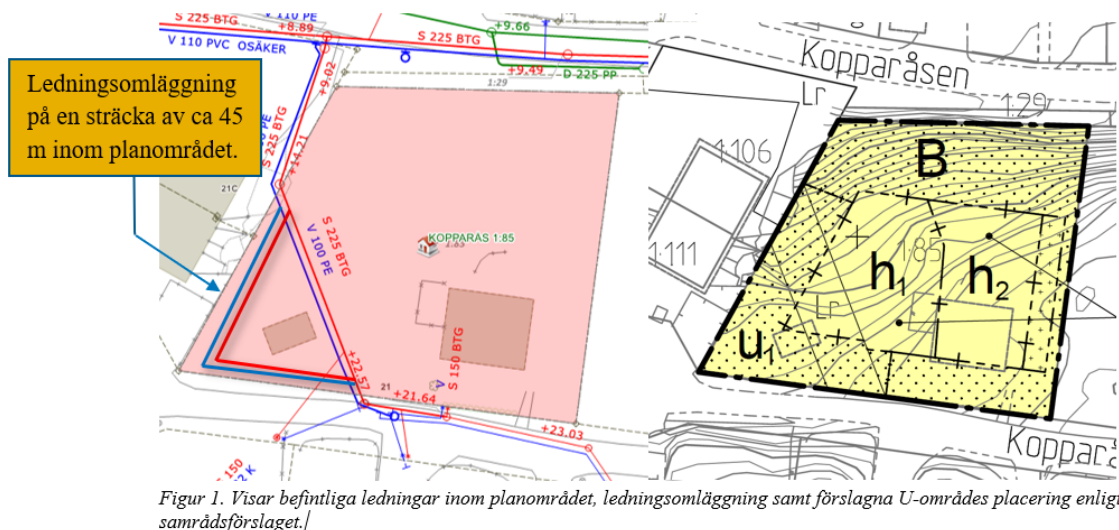
VA

Byggnad bör inte placeras ut i fastighetsgräns eller i lågpunkt då det blir svårt att få till en bra dagvattenhantering.

Allmänna VA-ledningar

Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Detta kommer utredas av Kretslopp och vatten i det fortsatta arbetet.

Respektive ledningar (V 100 PE & S 225 BTG) som korsar fastigheten behöver flyttas eftersom befintlig ledningsrätt kommer att upphöra. Kretslopp och vatten uppskattar att omläggningen är på en sträcka av ca 45 m inom planområdet. Ledningarna bör placeras i linje med föreslagna U-områdes utformning i samrådsförslaget, se figur 1.



Figur 1. Visar befintliga ledningar inom planområdet, ledningsomläggning samt förslagna U-områdes placering enligt samrådsförslaget.

Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten.

Dagvattenhantering

Allt dagvatten ska passera fördröjningsanläggning innan anslutning till allmänt nät. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Recipient för dagvatten är Haga Å, vilken är belägen norr om planområdet. Recipienten är klassad som känslig vilket ställer krav på rening av dagvatten. Kretslopp och vatten ser ett behov av att en dagvatten- och skyfallsutredning i mindre omfattning (ett PM för dagvatten och skyfall) skall tas fram inför granskning i syfte att studera dagvatten- och skyfallssituationen.

Skyfallshantering

Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats. I planhandlingen framgår det att planområdet fungerar som en skyfallsled. I dagsläget ser Kretslopp och vatten inte att planområdet fungerar som en skyfallsled.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Kopparåsen. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägst normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 65 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av exploatören.

Ekonomi

Kostnaden för omläggning av allmänna VA-ledningar på en sträcka av cirka 45 m inom planområdet bedöms grovt till 1.5 MSEK och bekostas av exploatör. Kostnadsbedömningarna baseras på schablonkostnader i 2021 års prisnivå.

Kommentar:

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram mellan samråd och granskning.

Texten *"För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."* läggs till som en upplysning i planbeskrivningen. För planer som följer BFS 2020:5 och 2020:8 finns upplysningar i planbeskrivningen istället för på plankartan. Utifrån Boverkets föreskrifter om detaljplaner och planbeskrivningar så finns inte längre möjligheten att ha upplysningar på plankartan.

5. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen ser positivt på detaljplanens syfte och målsättning.

Områdets karaktär är starkt kopplat till dess topografi, till stor del präglad av klipphöllar och berg i dagen, vilka besitter höga naturvärden och är omistliga. Vid val av placering för ny bebyggelse bör således stor hänsyn tas till befintlig topografi, så att karaktäristiska klipphöllar och berg i dagen bibehålls i största möjliga mån.

Inga kända fornlämningar påverkas av planförslaget.

Kommentar:

En del av det kuperade området inom planområdet förses med så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnader. På så sätt säkerställs att delar av befintlig topografi bibehålls. En planbestämmelse införs om att markens höjd inte får ändras i delar av det norra planområdet.

Synpunkten sänds över till fastighetsägaren.

6. Grundskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen har inga synpunkter på förslag till detaljplan för utbyggnad av bostäder vid Kopparåsen.

Detaljplanen bedöms inte generera något behov av utökning av skolplatser i området.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

7. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget som möjliggör en högre exploatering för bostadsändamål inom ett redan bebyggt område, och där det finns god tillgång till samhällsservice, skola och kollektivtrafik.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömning

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att planen riskerar negativ påverkan på riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd eller hälsa och säkerhet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med både Översiktsplan för Göteborg och den fördjupade översiktsplanen En fördjupning för Södra Askim.

Geoteknik

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) i ärendet. I den bergtekniska utredningen påtalas behovet av åtgärder vid eventuellt bergschakt. SGI lyfter frågan kring hur dessa åtgärder kan säkerställas för genomförandet på ett acceptabelt sätt. Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning. Se bifogat yttrande daterat 2021-12-01.

Vatten

I planbeskrivning framgår att dagvatten i första hand ska tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Tillräcklig yta måste säkras för fördröjning och rening av dagvatten. Höjdsättning är viktigt med fall från byggnader så att inga instängda områden skapas. Den yta som behövs för dagvattenhantering behöver säkerställas i plankartan så ytan inte används för annat ändamål.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

En kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram mellan samråd och granskning. Utredningen visar på att 12 kubikmeter dagvatten behöver kunna fördröjas inom planområdet. Detta kan exempelvis lösas genom att makadammagasin anordnas. Utredningen visar också exempel på vart makadammagasin kan placeras.

I bygglovs- och eller marklovsprocessen ställs vid behov krav på bergbesiktning samt eventuella nödvändiga stabiliserande åtgärder vid tillskapande av nya bergslänter. Planbeskrivningen kompletteras med den informationen.

8. Statens geotekniska institut

SGI:s synpunkter

Av underlagen i samrådshandlingen /1 och 2/ framgår att det inte föreligger några stabilitetsproblem i de bergslänter som förekommer i anslutning till planområdet. SGI har inga underlag för att göra någon annan bedömning och har därmed inga synpunkter på fortsatt planlägningsarbete.

I den bergtekniska utredningen påtalas dock behovet av åtgärder vid eventuell bergschakt. SGI vill lyfta frågan kring hur dessa åtgärder kan säkerställas för genomförandeskedet på ett acceptabelt sätt.

Kommentar:

I bygglovs- och eller marklovsprocessen ställs vid behov krav på bergbesiktning samt eventuella nödvändiga stabiliserande åtgärder vid tillskapande av nya bergslänter.

Planbeskrivningen kompletteras med den informationen.

9. Lantmäteriet

Plankartan

Planbestämmelsen e1: En byggrätt i absoluta tal ska inte användas när området ska delas i flera fastigheter. Om planområdet ska utgöra flera fastigheter finns det risk att byggrätten inte fördelas på ett önskat sätt eller i värsta fall konsumeras fullt ut och någon blir utan. Bestämmelsens utformning kan därför hindra önskad fastighetsbildning innan bygglov har givits för båda fastigheterna. I planbeskrivningen sid. 22 under rubriken Fastighetsbildning framgår det att fastigheten ska vara avstyckad innan bygglov beviljas. Det är dock ingen bindande planbestämmelse som måste följas, men budskapet blir motstridigt och otydligt eftersom bygglov kommer att krävas före avstyckning om planbestämmelsen e1 kvarstår med sin nuvarande utformning.

Planbestämmelsen p1 gör att byggrätten blir förhållandevis smal om fastigheten ska delas upp i två fastigheter eftersom avstånd till ny gräns är 4,5 meter. Bestämmelsen p1 hindrar att byggnader sammanbyggs i fastighetsgräns och parhus går därför inte att avstycka.

Planbestämmelsen fl anger att en- och tvåbostadshus får uppföras, vilket medger två tvåbostadshus om fastigheten avstyckas (1 lägenhet per våningsplan).

Planbeskrivningen

Sid 12:

”Gemensamhetsanläggningen har därmed även ett ansvar för omhändertagandet av dagvatten”. Denna skrivning kan misstolkas. De dräneringsdiken som ingår i Kopparås ga:9 är enbart för avvattning av vägen, inte omkringliggande fastigheter.

2

Sid 15: Ordet ”tomt” ska inte användas när det är fastighet som det syftar till.

Sid 22: ”I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen”. Omkringliggande allmän plats ingår i byggnadsplan 1480K-XIV-2239 med enskilt huvudmannaskap och den förvaltas således inte av kommunen.

Sid 22: "Befintliga ledningar skall säkerställas med ledningsrätt". Befintliga ledningar är säkerställda med ledningsrätt, som behöver omprövas vid flytt av ledningarna. Det bör tydliggöras att befintliga ledningar måste flyttas och att befintlig ledningsrätt måste omprövas, om man vill utnyttja byggrätten där ledningarna är belägna i dagsläget.

Sid 23: Det framgår att det är ett lagkrav att exploateringsavtal ska redovisas, men det framgår inte om det kommer att upprättas några exploateringsavtal i denna plan.

Sid 27: Det bör under ekonomiska konsekvenser anges att fastighetsägaren får kostnader för flytt av ledningarna om hela byggrätten ska utnyttjas.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Planbestämmelserna och planbeskrivningen har justerats utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Sakägare

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

10. Kopparåsen 19-29 samfällighetsförening

Antalet fordon på vägen är redan högt på en ganska kort gata, vändplanen används dagligen som parkering av de boende på gatan och vid de tillfällen när det kommer snö är gatan mycket svår att köra på. Som det är nu sker vintervägunderhållet på frivillig basis och det fungerar inte speciellt bra. En viktig aspekt här är att kommunen bör ta över vägen från Vägföreningen om kommunen är den part som bestämmer över hur vägen skall nyttjas och fler fastigheter skall anslutas.

Det är även viktigt att väga in utrymmen för sophantering samt eventuella utryckningsfordon vid brand eller olycka/akut sjukdom. Skulle det bli 2 eller 3 hus till på gatan innebär det att det totalt kommer finnas 22 bilar på gatan om samtliga fastigheter har 2 bilar, det innebär också att gatan skulle bli en enda lång parkeringsplats om samtliga bilar körde ut samtidigt, längre än så är inte gatan. Idag har flera av oss boende redan fler än 2 bilar. Utvecklingen i samhället visar också att antalet hemleveranser ökar mycket kraftigt och det uppstår redan idag problem när en budbil eller en boende stannar på gatan för att leverera gods/lasta ur bilen och övrig trafik blir stoppad. Längre ner i dalen på Kopparåsvägen är det redan stor irritation över trafiksituationen där samtlig trafik i området passerar och det är tyvärr inte omöjligt att det kommer att ske en trafikolycka i framtiden på grund av hård trafikbelastning. Om någon av oss boende på Kopparåsen skulle bjuda hem vänner eller ha en fest finns det redan idag ingen plats att parkera gästernas bilar.

Förmodligen måste det sprängas en hel del för att bereda plats för nya hus och redan nu vill Vägföreningen flagga för att det är byggherren som får ta det ekonomiska ansvaret för att återställa vägen och eventuella skador på vägen och eventuella skador efter stor belastning på vägen, häckar, trädgårdsmurar etc. med stora laster av sprängsten.

Vägföreningen vill gärna redan nu reda ut det ekonomiska ansvaret vid återställande av

vägen. Vid en tidigare husbyggnation på vändplanen har inte dräneringen sköts på ett tillförlitligt sätt av byggherren och slutresultatet blev att vändplanen svämmar över vid kraftigt regn och nu måste Vägföreningen bekosta ny dränering.

Kommentar:

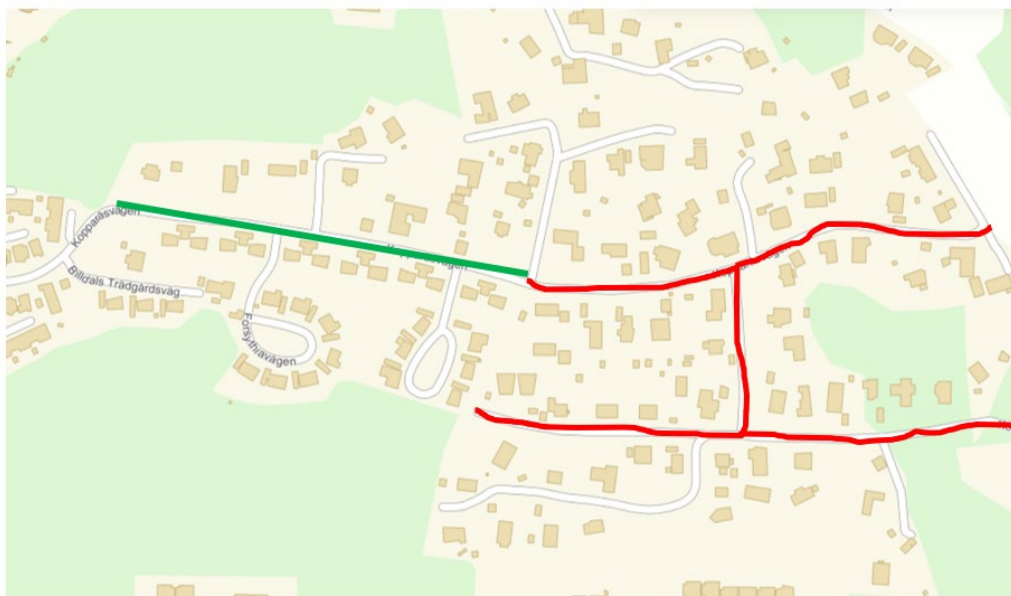
Kretslopp och vatten har hörts under samrådet gällande avfallshantering och har inte haft några synpunkter på den frågan, se svar under punkt 4. Gällande parkering och angöring se Trafikkontorets svar under punkt 3.

Gällande parkeringsplatser för en- och tvåbostadshus så anger Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad Hantering av mobilitets- och parkeringsfrågor i detaljplan och bygglov att för en- och tvåbostadshus ska utrymme säkerställas för parkering, angöring, lastning och lossning. Detta medför att utrymme ska tillgodoses för minst en (1) bilplats inom eller i närheten av fastigheten. För en- och tvåbostadshus eftersträvas samlokalisering och samnyttjande av besöksparkering, där så bedöms möjligt. Utrymme för 0,1 besöksplatser per bostad ska anordnas. Om det saknas möjlighet till besöksparkering i närområdet ska utrymme för minst en (1) besöksparkeringsplats finnas på tomten (dvs. totalt två bilplatser per bostad). Kontorets bedömning är att det finns utrymme för att anordna två stycken parkeringsplatser till respektive byggnad. Exakt placering och storlek av parkeringsplatserna prövas i samband med ansökan om bygglov.

Stadsbyggnadskontoret har muntligen stämt av ärendet med räddningstjänsten. De har inget att erinra mot planarbetet. Om sopbilar kan ta sig till området så kan räddningstjänsten i regel också göra det. För en- och tvåbostadshus krävs inte assisterad utrymning, det vill säga utrymning med stegbil. Utrymningen förväntas ske genom att räddningstjänsten tar sig till byggnaden till fots från räddningsbilen. För att kunna genomföra en räddningsinsats och assistera med utrymning behövs uppställningsplatser för respektive fordon. Räddningsbilen behöver en uppställningsplats för att kunna lasta ur utrustning, lägga ut slangar och eventuellt bära stege fram till byggnaden. Allmänt råd anger att sådan uppställningsplats bör finnas inom 50 meter från en byggnads angreppspunkt (normalt entrén). Räddningstjänstens bedömning är att de har möjlighet att ta sig planområdet och att de kan genomföra en räddningsinsats. Upplysningsvis finns det även brandposter i gatan som kan användas för att ta vatten vid släckningsarbeten.

Den som orsakar skada på en anläggning (exempelvis en väg) är skyldig att återställa till det skick som var före skadan. Skador på anläggningar är civilrättsliga frågor och kan inte hanteras inom ramen för planprocessen i plan- och bygglagen. Vägföreningen har möjlighet att ta upp ansvarsfrågor i samband med att en ny fastighet inträder i samfällighetsföreningen.

Stadsbyggnadskontoret har utrett önskemålet från samfälligheten om att staden ska ta över ägandet och förvaltningen av samfällighetens väg. Resterande del av vägen Kopparåsen och näraliggande Kopparåsvägen ägs till stor del av Askims vägförening och driften sköts av Trafikkontoret. Den väg som staden äger och som förvaltas av Trafikkontoret börjar vid de nyare villorna/parhusen vid Kopparåsvägen, se kartbild.



Figur 1. Grön markering visar vart Göteborg äger vägar som förvaltas av Trafikkontoret. Röda markeringar visar vägar som ägs av Askims vägförening men där Trafikkontoret sköter driften.

För att Trafikkontoret ska kunna ta över förvaltandet krävs att det upprättas en ny detaljplan för ett större område där de delar av vägen som ägs av Askims vägförening köps in av Göteborg stad och där vägarna planläggs som exempelvis lokalgata. Det är inte aktuellt att genomföra detta i dagsläget. Det bedöms inte heller rimligt att inkludera det arbetet i denna detaljplan då det skulle innebära en omstart av planprocessen, en längre tidsplan och ett större samråd. Om Trafikkontoret skulle överta Kopparåsen 19-29 samfällighetsförening väg enligt de förutsättningar som finns idag så skulle det innebära att Trafikkontoret behöver använda sig av mark de inte äger för att ta komma åt vägen, vilket inte är önskvärt ur ett förvaltningsperspektiv.

11. Kopparåsen 1:88, Kopparås 27

Sakägaren anser att:

1. Höjden på de nya fastigheterna bör inte bli högre än på befintliga fastigheter på den aktuella sidan av vägen.
2. Infarterna och parkeringarna till de nya husen bör placeras i så god grad som möjligt i samförstånd med berörda grannar så att inte bilarna krockar när de backar ut på morgonen.
3. Enligt byggherren är planen att bygga ett större hus och ett tvåfamiljshus på den aktuella tomten, det hade varit bra att så tidigt som möjligt veta mer om byggplanerna och tidplanen för att minimera framtida osäkerhet.
4. Måste det sprängas eller kan man bygga på befintlig mark? Finns alltid risk för sprängskador, vi har en mur som eventuellt kan bli utsatt.
5. Framtida problem med dränering av regnvatten från fastigheter som ligger högre bör tas hänsyn till vid markarbeten på de nya tomterna.
6. Är det möjligt att lägga infarterna till de nya fastigheterna från gatan nedanför?

7. Vid byggnation på tomterna är det värt att tänka på att gatan är trång redan idag och att det inte finns plats för att ställa lastbilar, grävmaskiner eller personbilar på vägen utan dessa måste parkeras på de nya tomterna så att inte trafiken stoppas under byggnationen.

Kommentar:

Föreslagen höjd på nya byggnader inom planområdet (Kopparås 1:85) är + 29 och +31 m över stadens nollplan. Befintlig bebyggelse i närområdet har olika byggnads- och nockhöjder. Omkringliggande bebyggelse ligger enligt stadsbyggnadskontorets uppgifter på mellan + 27 m och + 32 m. Kontoret har tagit fram en 3D modell för att titta på hur de föreslagna höjderna i detaljplanen ser ut i relation till omkringliggande bebyggelse. Se bilder i planbeskrivningen under rubriken *Bebyggelse*. Kontorets bedömning är att föreslagna planbestämmelser avseende höjder är anpassade till området och omkringliggande bebyggelse.

Gällande parkering se Trafikkontorets svar under punkt 3.

Tidsplanen för arbetet med att ta fram detaljplanen är att detaljplanen beräknas antas av byggnadsnämnden under första halvåret av 2022. Om detaljplanen inte överklagas innebär det att fastighetensägaren har möjlighet att ansöka om bygglov efter det. Stadsbyggnadskontoret kan inte ge exakta uppgifter om tidsplanen för själva byggnationen då fastighetsägaren avgör när denne vill ansöka om bygglov. Från stadsbyggnadskontorets sida tar handläggningen av bygglov mellan 10-20 veckor. Om bygglov överklagas kan en domstolsprövning behöva inväntas före det att byggstart kan ske. Efter att bygglov är beviljat ska tekniska handlingar lämnas in för startbesked och därefter kan byggnation påbörjas.

Då planområdet är kuperat och föreslagen byggrätt är större än vad gällande detaljplan medger så kommer sprängningsarbeten sannolikt att behöva ske om hela byggrätten ska utnyttjas.

Kretslopp och vatten och Länsstyrelsen har framfört synpunkter gällande hantering av dagvatten. Fastigheten kan ansluta till kommunalt dagvattennät norr om fastigheten. En kompletterande dagvatten- och skyfalls utredning har tagits fram av Kretslopp och vatten. Den visar på att 12 kubikmeter dagvatten behöver kunna fördröjas inom planområdet. Utredningen ger förslag på att detta exempelvis kan lösas med makadammagasin. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet bedöms som god. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att åtgärderna utförs. Senast inför startbesked ska fastighetsägaren visa vilken dagvattenlösning som väljs och stadsbyggnadskontoret granskar föreslagen lösning före det att startbesked ges.

Då planområdet är kuperat så är det troligtvis inte möjlighet att förlägga parkeringsplatser i den nedre delen av planområdet. Till granskningen har det lagts till ett område i den norra delen av planområdet som anger *n1 – marken får inte ändras*. Syftet med den bestämmelsen är att bevara en viss del av naturmarken och den bergsslänt som finns idag, det blir därmed inte möjligt att göra de förändringar av marken som hade krävts för att till skapa parkeringsplatser. Tanken är att entréerna ska ligga på den övre delen av planområdet, mot vägen Kopparåsen. Entréerna till bostadshusen/bostadshuset behöver uppfylla tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler. Enligt dem ska parkering ske inom högst 25 - helst 10 meter - från bostadsentrén och vid behov ska rullstolstillgänglig parkering anordnas inom samma avstånd.

Synpunkten om lastbilar, grävmaskiner med mera under byggtiden skickas till fastighetsägaren. Då synpunkten är en genomförandefråga är det inget som kan beaktas i detta skede.

12. Fastighetsägare, KOPPARÅS 1:84, Kopparåsen 19 ev adress

Förslagen detaljplan med högre exploatering:

Det känns rimligt att en eventuell ny detaljplan har en något större byggrätt än nuvarande detaljplan som säger 60 m²

Rimligt vore en liknande byggrätt på max 300 m² för hela nuvarande 1:85 inkluderande en ev. styckning. Då jämför vi med den nyligen godkända detaljplanen för 1:108. Det skulle motsvara ett bostadshus större än enligt dagens standard.

- Varför måste man tillmötesgå och tillåta en byggrätt på hela 720 m² (BTA)? Ingen annan fastighet i närområdet har denna storlek. Texten ”uppföra bostadshus i liknande storlek som närliggande bostadsfastigheter” stämmer inte alls.
- Vad är anledningen till att man dessutom vill dela fastigheten genom styckning?
- Är det SBK som vill stycka tomten?
- Varför att det viktigt att öka exploateringen ytterligare genom styckning?
- Vad är det som gör att det som tidigare var prickad mark (>85% av tomten) helt plötsligt bedöms på ett helt annat sätt? Vilka faktiska förutsättningar eller lagar är det som har ändrats som kan motiverar att sedan länge prickad mark kan få bebyggas med en ny detaljplan?
- Ger den föreslagna detaljplanen möjlighet för fastighetsägaren att bygga två Parhus? Ett på 1:85 och ytterligare ett på den föreslagna avstyckningen? En total byggrätt på 720 m² ger isf 4 fastigheter på vardera 180 m²
- Den föreslagna storleken på byggrätt samt sprängning av bergschakt kommer inte att kunna garantera att ”marken bibehåller den naturliga karaktären” som samrådshandlingen beskriver. Fastigheten 1:85 är en vacker och orörd naturtomt som är tidstypisk för hur Billdal såg ut 1960 innan hela dalgången började exploateras till det som det ser ut idag.
- ”Ytan som tas i anspråk för bebyggelse saknar naturvärde”. Finns det inga rimliga argument att man inte skall försöka att bevara det så mycket som möjligt? Alternativet att spränga ner fastigheterna i två bergschakt som i sin tur innebär att hela tomten förstörs känns inte som ett vettigt alternativ.
- Den föreslagna totalhöjden på 31 m är alldeles för hög och oproportionerlig i förhållande till övriga fastigheter och blir de facto ca 2 meter högre än 1:84. Vi som äger 1:84 önskar att befintlig takhöjd bibehålles i nivå med den är idag enligt gällande detaljplan.
- En eventuell ny detaljplan behöver utformas så att den nya byggrätten minimerar skuggning, insyn och påverkan på utsikt för intilliggande fastigheter. Fastigheterna 1:85 och 1:84 måste även inbördes ligga enligt det befintliga förskjutningsförhållande på samma sätt som de gör i dagsläget. Hur säkerställer man detta?
- Istället för två fastigheter så önskar vi se ett förslag där en ny detaljplan där en ny fastighet ligger längsmed vägen, dvs. ett väst till öst läge istället för att bygga

fastigheten ut mot en bergsbrant som inte alls är barnvänligt ”en nivå skillnad på 12 m”. Varför måste man överhuvudtaget spränga ner och bygga ett hus i en bergsslänt?

- Vilken risk för skadlig omgivningspåverkan kan finnas kopplad till bergstabilitet? Vi önskar få en kopia på genomförd bedömning eller undersökning

Miljöpåverkan

- I samrådshandlingen så beskrivs olika relevanta miljömål. När det gäller ”ett rikt växt- och djurliv” så har vi gott om omkringströvande rådjur uppe på Kopparåsen, på vår anliggande tomt 1:84 så finns det en population av Kopparödlor, rimligtvis även på 1:85. Vår egen huskatt brukar vanligtvis fånga en eller två kopparödlor per sommarsäsong men lyckligtvis så äter han inte upp dem.
- ”Kopparödlan är fridlyst i Sverige sedan år 2000, dock får den i begränsad grad insamlas i studiesyfte, förutsett att de insamlade djuren sedan släpps på samma plats från vilken de hämtades”
- Utan att egentligen veta bakgrunden, så kanske det är därför som området benämns som ”Kopparåsen”? Berggrunden ser iaf inte ut att innehålla kopparmalm.
- Vi förordar att en extern och oberoende undersökning tas fram som undersöker och tar hänsyn till hur denna population av kopparödlor skall kunna bevaras på Kopparåsen vid en ev. nybyggnation av nya fastigheter, givetvis innan ett eventuellt beslut om en ny detaljplan och efterföljande bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för Kopparåsen 19-29 samfällighetsförening

- Efter påminnelse den 21 dec så kommer SBK även att skicka en officiell Samrådshandling till Vägföreningen med förlängd samrådstid.
- Varför var detta inte gjort redan initialt? Fastighetsägaren till 1:85 känner väl till vägföreningen som en av medlemmarna
- Fastighetsägarna på Kopparåsen har sedan tidigare genom Vägföreningen vid bildandet av 1:106 (därefter avstyckningen av 1:11) påpekat att den smala vägen inte tål mer trafik, detta drevs ända till Mark & Miljödomstolen.
- Om detaljplanen slutligen kommer att innebära en avstyckning av 1:85 så är vårt krav att kommunen tar över hela ansvaret för vägen från Vägföreningen.
- Om kommunen vi stadsbyggnadskontoret är den part som bestämmer över hur vägen skall nyttjas och om fler fastigheter skall anslutas så får man följaktligen även ta över det ekonomiska ansvaret. Därtill så är kommunen den part som har störst intäkter vid en ev. avstyckning.

Hälsa och säkerhet

- KOPPARÅSVÄGEN - ”Vägen är smal och det saknas trottoar längst med stora delar av Kopparåsvägen. Förhållandena längst med vägen gör att det är trångt vid mötande trafik och gående är oskyddade”
- Är det verkligen sunt förnuft och lämpligt att förtäta och exploatera området ännu mer med dessa förutsättningar?
- Hela Kopparåsvägen har endast två Mötesplatser samt inga gästparkeringar inne i området, en av dessa mötesplatser (den västra) har av fastighetsägaren

(Kopparåsvägen 23B) byggts om till en utfart för ett dubbelgarage. Finns det ett bygglov för detta?

- Vår egen KOPPARÅS ”väg” är smal väg samt har även en backe med skymd sväng och saknar såväl trottoar, gästparkering samt naturlig mötesplats.
- En avstyckning av 1.85 kommer att innebära ytterligare minst två bilar som skall trafikera vägen, dvs, totalt 4 bilar inkluderade 1:85
- Redan i dagsläget så är det 2-4 bilar per fastighet, ett överslag med 3 bilar per fastighet (9) ger vid handen att det kommer att kunna bli ca 27 bilar på en gata som är kortare än 150 m
- Trafikkontoret (TK) och Räddningstjänstens (RT) åsikt?
- Vad är TK och RT utredning och åsikt om en utökad exploatering och att det eventuellt blir ytterligare en fastighet på denna lilla återvändsgata?
- Återvändsgatans vändplats är sedan tidigare i minsta laget, huvudsakligen pga. exploateringen och detaljplanen för 1:106 /1:111. Innan den fastighetsbildningen så var vändplatsen större. Lantmäteriet hade samma åsikt vid det tillfället som vägföreningen men Mark & Miljödomstolen gick på Kommunens förslag till detaljplan den gången.
- Det är även viktigt att väga in utrymmen för sophämtning samt eventuella Blåljusfordon vid brand eller olycka/akut sjukdom – Alla dagar på året.
- Hur stor anser TK och RT att vändplatsen bör vara? Idag är det endast sopbilen som kan vända på vändplatsen, under förutsättning att inga bilar står parkerade där. Större lastbilar/trailers kan inte vända alls.
- Godstransport till de olika fastigheterna med större lastbilar/trailers kan endast ske på två olika sätt: Antingen kör yrkesfordonet hela vägen upp i backen och backar sedan hela vägen tillbaka, det andra alternativet är att yrkesfordonet backar hela vägen upp i backen och kör sedan hela vägen tillbaka. Båda alternativet är lika farliga när fordonet backar med dålig sikt, i en backe med skymd sikt i en sväng. Yrkesfordon och personbil kan överhuvudtaget inte mötas på denna smala återvändsgata.

Kretslopp & Vattens åsikt?

- Vad är K&V's utredning och åsikt om en utökad exploatering och att det eventuellt blir ytterligare en fastighet på denna lilla gata?
- Samrådshandlingen påvisar att det finns risk att dricksvattenkapaciten kan vara begränsad för ytterligare fastigheter. Befintliga fastighetsägare behöver få pålitliga garantier att detta kan säkerställas innan ny detaljplan ev. fastställas
- På Norrsidan av 1:84 så har K&V vid 3-4 tillfällen de senaste 10 åren haft problem med dagvattenledningen, senast i höstas. Vi bebyggelse på 1:84 så är det mer än sannolikt att detta problem kan komma att öka. Vid byggnation av två fastigheter med bergschakt och nedtagning av träd med mera så blir det vattenavrinning via berg och hållar på tomten.

Godkänd Detaljplan - Genomförande av byggnation - Ansvar

- Det finns ingen tillgänglig yta på vägen i anslutning till 1:84 vid en ev. byggnation. Hur är det tänkt att nedanstående punkter skall lösas utan att störa den normala/dagliga trafiken på vägen till och från övriga fastigheter?

- o Arbetsbod för personal
 - o Parkering av arbetsfordon
 - o Lossning av materielleverans
 - o Förvaring av material för husbyggnation
 - o Transport av fyllnadsmassor, jord, grus, makadam
 - o Denna trafikökning kommer också innebära att slitaget på vägen ökar kraftigt och en fråga som bör diskuteras innan husen byggs och om kommunen kommer ta över ansvaret för vägen.
- Vi förutsätter att bortforsling av sprängsten sker på norrsidan av 1:84 då det är en kommunal väg.

Kommentar:

Planarbetet har initierats av fastighetsägaren som har haft en önskan om att öka exploateringen på fastigheten. Ansökan gällde att pröva en ökad exploatering inom fastigheten Kopparås 1:85 med en ökad byggrätt och eventuellt avstyckning. Planläggningen avser att möjliggöra byggnation med villa/villor och/eller parhus. Begäran bedömdes utgöra ett lämpligt tillskott i en befintlig bebyggelsestruktur.

Kontoret har tittat på vilken bruttoarea (summan av våningsplanen) som omkringliggande byggnader har i närområdet, med fokus på de byggnader som är uppförda på 2000-talet. På Kopparås 1:106 och 1:111 har parhuset en bruttoarea på ca 300 m² och fastigheterna en yta på 522 m² respektive 308 m². På Kopparås 1:108 har parhuset en bruttoarea på ca 383 m² och fastigheten en yta på 831 m². På Kopparås 1:16 och 1:26 har parhuset en bruttoarea på 469 m² och fastigheterna ytor på 658 m² respektive 643 m². Fastigheten Kopparås 1:85 är 1460 m², om bruttoarean på 720 m² skulle delas på två byggnadskroppar skulle det ge 360 m² bruttoarea per byggnadskropp. Om fastigheten skulle styckas i två lika stora delar skulle det ge en fastighetsstorlek på 730 m². Kontorets bedömning planförslaget genererar en snarlik area till vad som tidigare har uppförts i området. Kontoret har justerat planbestämmelsen gällande utnyttjandegraden mellan samråd och granskning. Anledningen till detta är Lantmäteriets synpunkt på planbestämmelsen, se punk 9. Att reglera bruttoarean bedöms inte vara det lämpligaste sättet att hantera utnyttjandegraden. Planbestämmelsen har därför ändrats till att största byggnadsarea (fotavtrycket) är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta innebär att om fastigheten inom planområdet skulle styckas till två lika stora fastigheter så skulle fastigheterna bli 730 kvm stora och skulle få en tillåten byggnadsarea på $0,25 * 730 = 182,5$ m². Då bruttoarean inte längre regleras så får byggnaderna uppföras med den bruttoarea som ryms inom den angivna totalhöjden, vilket sannolikt blir omkring 700 m² bruttoarea.

Kontorets bedömning är därmed att den föreslagna bruttoarean är i linje med byggnadsstorlekar och fastighetstorlekar som tidigare har medgivits i närområdet, dels i detaljplaner, dels i förhandsbesked och bygglov.

Att kunna dela fastigheten är ett önskemål från fastighetsägaren. Kontoret har inte funnit något som tyder på att en styckning skulle vara olämplig och ser därför inte behov av att omöjliggöra styckning av fastigheten i den nya detaljplanen. När detaljplanen är antagen är det är upp till fastighetsägaren om denne vill stycka fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret har inget eget intresse av att stycka fastigheten då den ägs av en privatperson och inte av Göteborgs stad. Göteborg stad får inte heller några intäkter från avstyckningar mer än den arbetstid som Lantmäteriet debiterar fastighetsägaren i samband med sitt arbete under eventuell förrättning.

I de flesta detaljplaner så finns det mark som inte får bebyggas, vad som har varit syftet med en viss utredning av sådan mark kan ibland framgå av planbeskrivningen. Gällande detaljplan är från år 1957, av den framgår inte syftet med utbredningen av marken som inte får bebyggas inom planområdet. Av syftet med detaljplanen framgår att den togs fram för att möjliggöra fritidshusbebyggelse. I och med att området idag är bebyggt mer permanenta bostäder får gällande detaljplan ansetts ha spelat ut sin roll. När en ny detaljplan tas fram så upphävs den gällande detaljplanen (för det nya planområdet) och en ny plankarta med nya planbestämmelser tas fram. För att kunna möjliggöra en exploatering med större bebyggelse för permanenta bostäder så behöver utbredningen av marken som inte får bebyggas ändras. Då planområdet är kuperat och består av berg så kommer vissa delar av planområdet omfattas av mark som inte får bebyggas. Men att ha kvar exakt samma utbredning som i 1957 års detaljplan bedöms inte rimligt i förhållande till att fastigheten ska kunna bebyggas med bostadsbyggnader i modern storlek. Den naturliga karaktären kan inte bibehållas i sin helhet, men genom att detaljplanen har en planbestämmelse om att markens höjd inte får ändras på delar av det norra planområdet så kan en viss del av naturkaraktären bibehållas.

Till granskningen har planbestämmelsen gällande att endast en- och tvåbostadshus får uppföras setts över och har reviderats. Plankartan anger nu endast fristående enbostadshus respektive enbostadshus. Motivering och förklaring till planbestämmelserna till i planbeskrivningen *Övervägande och konsekvenser – motiv till detaljplanens reglering*.

Föreslagen höjd på nya byggnader inom planområdet (Kopparås 1:85) är + 29 och +31 m över stadens nollplan. Befintlig bebyggelse i närområdet har olika byggnads- och nockhöjder. Omkringliggande bebyggelse ligger enligt stadsbyggnadskontorets uppgifter på mellan + 27 m och + 32 m. Kontoret har tagit fram en 3D modell för att titta på hur de föreslagna höjderna i detaljplanen ser ut i relation till omkringliggande bebyggelse. Se bilder i planbeskrivningen under rubriken *Bebyggelse*. Kontorets bedömning är att föreslagna planbestämmelser avseende höjder är anpassade till området och omkringliggande bebyggelse.

Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd (byggnadshöjd är förenklat sagt avståndet mellan marken och takets ovansida i liv med en av fasaderna) på 3,5 m. Den byggnadshöjden möjliggör bara en våning. Då detaljplanen ska möjliggöra för nya året runt bostäder är kontorets bedömning att det är rimligt med en högre höjd på den nya bebyggelsen.

Förskjutningsförhållandet som finns mellan bebyggelsen på Kopparås 1:85 och 1:84 idag är ett resultat av hur tidigare byggrätt var utformad. Då den nya detaljplanen ger en annan byggrätt kan förskjutningsförhållandet inte säkerställas.

En bergsteknisk utredning har tagits fram och ställts ut under samrådet. Den ställs även ut på nytt under granskningstiden och finns tillgänglig på vår hemsida, www.goteborg.se/planochbyggprojekt, sök där på detaljplanens namn. Resultatet av den

visar på att det inte föreligger risk för skadlig omgivningspåverkan. Risk för skadlig omgivningspåverkan i form av blocknedfall eller ytliga ras föreligger ej

Enligt SLUs artdatabank är kopparödlan en livskraftig art. Park- och naturförvaltningen har inventeringar av vissa sällsynta arter och vart de finns i staden. Det finns inga uppgifter om att det finns sällsynta eller skyddsvärda arter inom planområdet. Vidare har Länsstyrelsen instämt i stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan, se Länsstyrelsen svar under punkt 7.

Stadsbyggnadskontoret tar fram en fastighetsförteckning över vilka fastighetsägare som ska höras i samrådet. Av denna framgick att det fanns gemensamhetsanläggningar i anslutning till planområdet men namnet eller adresserna till dessa framgick inte. Av misstag undersöktes detta inte närmare inför utskicket. Stadsbyggnadskontoret har därför kompletterat inbjudan till samråd med ett utskick till Kopparåsen 19-29 samfällighetsförening.

Gällande övertagande av ansvar från vägföreningen, se svar under punkt 10 Kopparåsen 19-29 samfällighetsförening.

Gällande trafik och parkering se Trafikkontorets svar under punkt 3. Gällande parkeringsplatser för en- och tvåbostadshus så anger *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad Hantering av mobilitets- och parkeringsfrågor i detaljplan och bygglov* att för en- och tvåbostadshus ska utrymme säkerställas för parkering, angöring, lastning och lossning. Detta medför att utrymme ska tillgodoses för minst en (1) bilplats inom eller i närheten av fastigheten. För en- och tvåbostadshus eftersträvas samlokalisering och samnyttjande av besöksparkering, där så bedöms möjligt. Utrymme för 0,1 besöksplatser per bostad ska anordnas. Om det saknas möjlighet till besöksparkering i närområdet ska utrymme för minst en (1) besöksparkeringsplats finnas på tomten (dvs. totalt två bilplatser per bostad). Kontorets bedömning är att det finns utrymme för att anordna två stycken parkeringsplatser till respektive byggnad. Exakt placering och storlek av parkeringsplatserna prövas i samband med ansökan om bygglov.

Stadsbyggnadskontoret har muntligen stämt av ärendet med räddningstjänsten. De har inget att erinra mot planarbetet. Om sopbilar kan ta sig till området så kan räddningstjänsten i regel också göra det. För en- och tvåbostadshus krävs inte assisterad utrymning, det vill säga utrymning med stegbil. Utrymningen förväntas ske genom att räddningstjänsten tar sig till byggnaden till fots från räddningsbilen. För att kunna genomföra en räddningsinsats och assistera med utrymning behövs uppställningsplatser för respektive fordon. Räddningsbilen behöver en uppställningsplats för att kunna lasta ut utrustning, lägga ut slangar och eventuellt bära stege fram till byggnaden. Allmänt råd anger att sådan uppställningsplats bör finnas inom 50 meter från en byggnads angreppspunkt (normalt entrén). Räddningstjänstens bedömning är att de har möjlighet att ta sig planområdet och att de kan genomföra en räddningsinsats. Upplyningsvis finns det även brandposter i gatan som kan användas för att ta vatten vid släckningsarbeten.

Kretslopp och vatten och Länsstyrelsen har framfört synpunkter gällande hantering av dagvatten. Fastigheten kan ansluta till kommunalt dagvattennät norr om fastigheten. En kompletterande dagvatten- och skyfalls utredning har tagits fram av Kretslopp och vatten. Den visar på att 12 kubikmeter dagvatten behöver kunna fördröjas inom planområdet. Utredningen ger förslag på att detta exempelvis kan lösas med makadammagasin.

Kapaciteten i dagvattenledningsnätet bedöms som god. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att åtgärderna utförs. Senast inför startbesked ska fastighetsägaren visa vilken dagvattenlösning som väljs och stadsbyggnadskontoret granskar föreslagen lösning före det att startbesked ges.

Gällande hur byggnationen ska genomföras med avseende på bortforsling av fyllnadsmassor, parkering av arbetsfordon, placering av arbetsbodar med mera så är det genomförandefrågor där byggherren har ansvaret.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Inga bostadsrättsinnehavare, hyresgäster eller övriga boende har yttrat sig under samrådet.

Övriga

Inga övriga har yttrat sig under samrådet.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planbestämmelsen gällande endast en- och tvåbostadshus har ändrats till fristående enbostadshus och enbostadshus för att det maximala utnyttjandet av detaljplanen inte ska kunna generera mer än två villor, alternativt en villa och ett parhus.
- En planbestämmelse har lagts till i den norra delen av planområdet som anger att marken inte får ändras. Syftet med bestämmelsen är att delar av markens naturkaraktär med bergsslänt ska kvarstå.
- Utbredningen av u-området har delvis korrigerats.
- Planbestämmelserna som reglerar byggnaderna placering har ändrats och anpassats för att inte omöjliggöra ett parhus.
- Planbestämmelsen avseende bruttoarea (summan av våningsplan) har ändrats till att största byggnadsarea (fotavtrycket av byggnaden) är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Maria Sjöberger
Planchef

Emily Eidevåg
Planarkitekt

Bilaga 1 - Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten

Fastighetsnämnden/kontoret

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Stadsområde 03 Sydväst

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Övriga

Ellevio

Bilaga 2 – Länsstyrelsens samrådsyttrande



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (3)

Datum
2021-12-15

Ärendebeteckning
402-52814-2021

Göteborgs kommun
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer: 0195/21

Förslag till detaljplan för utbyggnad av bostäder vid Kopparåsen inom stadsdelen Askim i Göteborg kommun

Handlingar daterade december 2021 för samråd enligt 5 kap 11 §
plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900).

*Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bebygga
planområdet för bostadsändamål med en högre exploatering än vad
gällande detaljplan medger. Planens syfte är även att möjliggöra att
en ny fastighet kan bildas på delar av stamfastigheten Kopparås 1:85
för att möjliggöra byggnation av ett bostadshus på den nya
styckningslotten.*

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget som möjliggör en högre
exploatering för bostadsändamål inom ett redan bebyggt område, och
där det finns god tillgång till samhällsservice, skola och
kollektivtrafik.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömning

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska
uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera
överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att
planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller
områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att planen riskerar negativ påverkan på riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd eller hälsa och säkerhet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med både *Översiktsplan för Göteborg* och den fördjupade översiktsplanen *En fördjupning för Södra Askim*.

Geoteknik

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) i ärendet. I den bergtekniska utredningen påtalas behovet av åtgärder vid eventuellt bergschakt. SGI lyfter frågan kring hur dessa åtgärder kan säkerställas för genomförandet på ett acceptabelt sätt. Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning. Se bifogat yttrande daterat 2021-12-01.

Vatten

I planbeskrivning framgår att dagvatten i första hand ska tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Tillräcklig yta måste säkras för fördröjning och rening av dagvatten. Höjdsättning är viktigt med fall från byggnader så att inga instängda områden skapas. Den yta som behövs för dagvattenhantering behöver säkerställas i plankartan så ytan inte används för annat ändamål.

Behovsbedömning

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

Beslutande

Företrädare för Vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har föredragits och beslutats av planarkitekten Ann-Louise Hulter.

Ann-Louise Hulter

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.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från:
Statens geotekniska institut, daterat 2021-12-06.

Kopia till:

Statens geotekniska institut

Länsstyrelsen/
Vattenavdelningen / Claes Eliasson
Funktionschef Plan och bygg