



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2014-04-29
Diarienummer: 0359/11

Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: foramn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Långhagsgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 13 december 2011 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 13 november – 24 december 2013.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Backa bibliotek på Selma Lagerlöfs torg under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Ett samråds- och informationsmöte hölls på Backa kulturhus, Selma Lagerlöfs Torg 24, den 2 december. På mötet hölls en presentation av förslaget och kommunens representanter fanns på plats för att svara på frågor. Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och SDF Norra Hisingen medverkade vid mötet. Ca 10 personer besökte mötet.

Sammanfattning

Flera framför i sina yttranden synpunkter kring solstudien. Dels hur studien i sig är utförd, dels att en byggnation enligt planförslaget skulle innebära dåliga solförhållanden på grund av närheten till berget. Det rika växt- och djurlivet framhålls av flera av de närboende.

Kontoret har bedömt att genomföra mindre justeringar av förslaget, uppdatera solstudien samt ta fram en dagvattenutredning för att sedan ställa ut planen för granskning. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och berörda konsulter för kännedom och ev. 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.

Fastighetsnämnden tillstyrker föreslagen detaljplan .

Kommentar: Noteras.

Kretslopp och vattennämnden har lämnat synpunkter på planen.

Avfall

Placeringen av miljöhus nära Långhagsgatan är bra eftersom avståndet mellan sopbil och avfallsutrymme inte får överstiga 25 meter vid hämtning av avfall. Maximalt 10 meter bör eftersträvas. Vid senare detaljprojektering är det viktigt att beakta att vägen från sopbil fram till avfallsutrymmet och avfallsbehållarna ska vara lättframkomlig. Manuell hämtning av sopkärl kräver jämn, hårdgjord transportväg utan trösklar, kanter eller trånga passager. Miljöhuset behöver vara rejält tilltaget för att möjliggöra sortering i flera fraktioner, som bidrar till en hållbar avfallshantering.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Långhagsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 80 m (enligt höjdsystem RH2000) m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Långhagsgatan. Kapaciteten bedöms vara god om utbyggnad enligt plan ska ske.

Dagvatten

En dagvattenutredning ska göras för det aktuella området där även uppströms och nedströms förhållanden klargörs. Av denna ska framgå de förändringar i dagvattenflöden som planen skapar samt status för aktuella recipienter.

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Långhagsgatan. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Klimatanpassning

Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i

förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning ska utföras så att skador inte uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras innan sprängning påbörjas.

Ekonomi

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till ca 240 kkr enligt va-taxan för år 2013. Mervärdeskatt tillkommer. Tomtytan har uppskattats till ca 2 000 m².

Kretslopp och vattens kostnad för servitutbyggnad blir ca 80 kkr. Mervärdeskatt tillkommer.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören för kännedom inför framtida projektering och byggnation.

Synpunkterna gällande dagvatten tas upp i samband med den dagvattenutredning som görs. Informationen anges även i planhandlingarna.

Uppgifter gällande klimatanpassning och berganläggning är angivet som upplysningar i plankartan och förtydligas i planbeskrivningen.

Kulturnämnden har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Lokalnämnden har inget att erinra angående den föreslagna byggnationen av BmSS med sex lägenheter och personalutrymmen i ett plan.

Dock har i planbestämmelserna föreslagits att största byggnadsarean i kvadratmeter inklusive komplementbyggnader angetts till 600 m². Lokalförvaltningen anser att byggnadsarean ska vara 600 m² för huvudbyggnaden och att komplementbyggnadernas storlek räknas utöver denna yta. Alternativt att byggnadsarean utökas med 60 m², vilket medför att totala byggnadsarean anges till 660 m².

Kommentar: Planhandlingarna justeras så att 660 m² byggnadsarea inklusive komplementbyggnader möjliggörs.

Miljö- och klimatinämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

- Nämnden bedömer att utformningen av planen har tagit hänsyn till befintliga naturvärden, men vill påpeka vikten av att bevara befintlig vegetation på omgivande naturmark.
- De bedömer att avståndet till kollektivtrafik är acceptabel.
- De förordar lokalt omhändertagande av dagvatten, men inväntar resultatet av förestående dagvattenutredning vilken får visa områdets förutsättningar.

Kommentar: Planområdet har efter samrådet justerats genom en utökning av området söderut. Den omgivande naturmarken kommer även fortsatt att ägas av

kommunen och förvaltas av park- och naturförvaltningen. Någon intention att minska på vegetationen inom den kvarstående naturmarken finns inte.

En dagvattenutredning tas fram för att och utgöra en bilaga till detaljplanen.

Park- och naturnämnden påtalar att de idegranar som sparas ska skyddas vid byggnation.

Nämnden vill vidare förtydliga att aktuellt område, förutom att vara viktigt för närområdet, även är en del av den övergripande grönstrukturen i Backa och ställer sig därför mycket positiva till att den befintliga stigen över området ersätts i ett nytt läge.

Park- och naturnämnden anser att planförslaget har en negativ påverkan på sociotopvärdet "lek" då ytan för detta minskar.

Det framgår inte av solstudien om befintlig vegetation är inräknad eller om solstudien är gjord med utgångspunkt från markhöjd. Om vegetationen inte är inräknad kan det finnas en risk för att solstudien blir missvisande och att placeringen av byggnaden uppfattas som skuggig. En zon på 10-15 m mellan exploatering och skog bör vara kvartersmark för att undvika skuggkonflikter.

Öppna diken, som ingår i dagvattensystem, tar inte Park- och naturförvaltningen funktionsansvar för. Planen bör också beakta vatten som kommer från intilliggande naturområde och hantera detta inom kvartersmark.

Kompensationsåtgärder diskuterats i samband med planarbetet. Ett förslag från park- och naturnämnden är att utveckla och tillgängliggöra det närliggande Skårsberget i egenskap av natur- och rekreationsområde. Detta kan göras genom att utöka och tydliggöra antalet entréer med skyltning och utformning samt att utveckla hela Skårsberget i egenskap av natur- och rekreationsområde.

Kommentar: Synpunkterna gällande dagvatten tas upp i samband med den dagvattenutredning som tas fram.

Solstudien är framtagen i en 3D-modell baserad på marknivåerna i området. Vegetationen på berget påverkar situationen ytterligare vid vissa tider på året. En uppdatering av solstudien har gjorts efter samrådet, där bergets topp finns med samt där en schablonmässig vegetation finns inlagd på berget eftersom detta varierar över tid och beroende på läge på berget. Studien visar att solförhållandena för planerad bebyggelse fortfarande är acceptabla. Placeringen av byggnaden har gjorts för att få så bra solförhållanden för de föreslagna bostäderna som möjligt med tanke på platsens förutsättningar.

Planområdet utökas åt söder. Ett 14 meter djupt område som inte får bebyggas utgör nu övergång mellan naturområdet och byggrätten.

Frågan om upprustnings- och kompensationsåtgärder har diskuterats vidare efter samrådet med Park- och naturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Fastighetskontoret. Inom ramen för planprojektet kommer en skylt att sättas upp vid entrén till Skårsberget. Området kring entréområdet kommer även att röjas för att skapa en bättre och mer välkomnande miljö. Upprustningen utanför planområdet bekostas av Fastighetskontoret och utförs av Park- och naturförvaltningen i samband med byggnationen. Detta beskrivs ytterligare i planhandlingarna.

Räddningstjänsten Storgöteborg meddelar att de deltagit vid startmöte för aktuell plan (2012-02-21) och har inga ytterligare synpunkter i ärendet i fråga.

Kommentar: Noteras.

Stadsdelsnämnden i Norra Hisingen tillstyrker planförslaget. Behovet av bostad med särskild service är stort. Detaljplanen ger möjligheter att bygga ut en sådan bostad. Stadsdelsnämnden ställer sig positiv till förslaget.

Kommentar: Noteras.

Trafiknämnden har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Av samrådsunderlagets PM Geoteknik framgår inte var inom undersökningsområdet som lösa block förekommer men om dessa riskerar att orsaka skada eller olycka inom planområdet eller vid den omlagda gångvägen bör dessa åtgärdas innan planens antagande.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Lösa block har påträffats utanför planområdet. I samrådsförslaget låg dess påverkansområde utanför planområdet, men efter en utökning av planområdet inför granskningen så finns ett ca 40 kvm stort område i planområdets sydöstra hörn inom påverkansområdet för potentiellt instabila block. Detta område får inte bebyggas. Om inga markarbeten planeras utföras inom denna del bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga. Därmed bedöms det inte krävas några åtgärder för att säkra bergsstabiliteten innan planens antagande. Planbeskrivningen förtydligas.

Skanova Nätplanering har inget att erinra mot förslaget. Skanova har inget nät inom planområdet.

Kommentar: Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då de inte har några anläggningar i området.

Kommentar: Noteras.

Sakägare

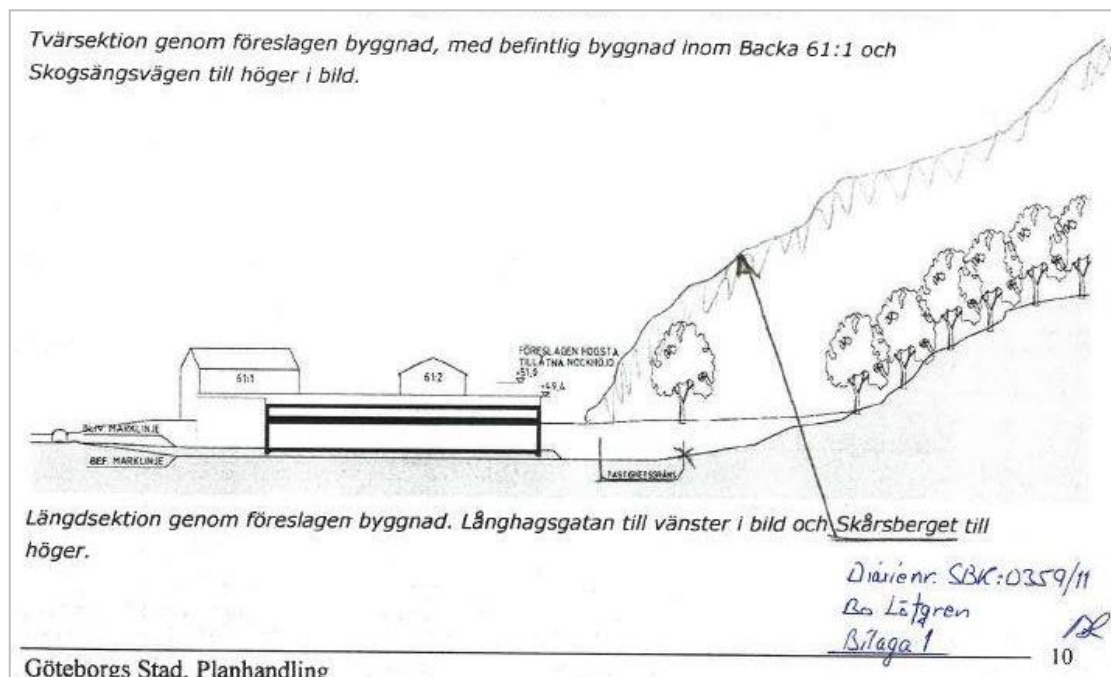
Fastighetsägare, Backa 61:1 har inkommit med synpunkter på förslaget samt föreslagit en annan placering av byggnaden.

Denna del av området är den mörkaste och skuggas av Skårsberget ca 4 månader om året. Backa 61:1's gavelfönster som ligger på +53, har ingen sol mellan 1 november och 15 februari och i periodens början och slut endast i 10 minuter.

Området är väldigt sankt då allt vatten samlas här.

Byggnaden kommer att ligga framför 61:1 och 61:2's uteplatser och upplevas som en lång lagård därnocken kommer i överkant på byggnadernas fönster, +49, 4.

Sektionen på sidan 10 i planbeskrivningen är väldigt missvisande gällande bergets utformning. Detta kommer närmre och är betydligt brantare, vilket foton i den geotekniska utredningen visar. (Bild har bifogats, se beskuren bild nedan.)

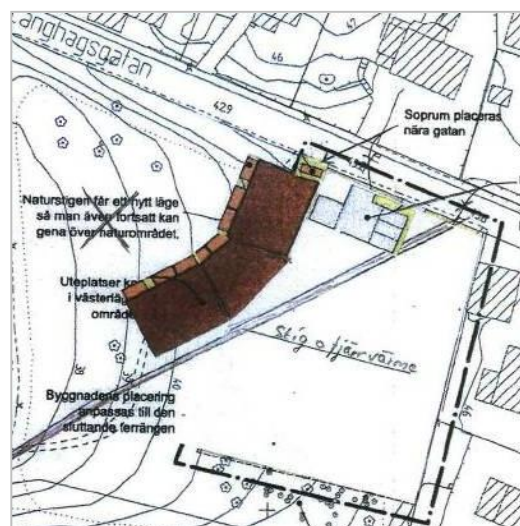


Fastighetsägarens förslag en annan placering, där byggnadens gavel placeras mellan Långhagsgatan 3 och 5. Då ligger den inte direkt framför någon befintlig byggnad.

Vinkla halva byggnaden 130 grader med baksidan i linje med fjärrvärmen. (Bild har bifogats, se beskuren bild till höger.)

Fastighetsägaren framför att det är synd att man i planförslaget är så styrd av fjärrvärmeledningen.

Solstudien är missvisande beträffande 21 mars.



Det hade funnits mycket fler idegranar i området om inte folk i god tro flyttat hem dessa till sina trädgårdar. Så ni behöver inte ta bort några, de går att flytta.

Stigen som korsar området kom till när fjärrvärmeledningarna installerades och följer ovan denna. Är delvis på halva sträckan idag en bäck.

Beträffande tillgängligheten till Skårsberget så är stigen mitt för Skogsdungen 9 enda möjligheten. Flis har lagts ut av Park och natur i samband med slyröjning, men bildar idag en bäck när det regnar. Stigen används flitigt när det är torrt av hundägare och andra som är på väg till motionsslingan. Vore bra att få den upprustad så den går att använda året om.

Ugglor förekommer i området. Fastighetsägaren har själv tagit hand om en skadad dvärguggla och därefter återfört den i frihet.

Fastighetsägaren meddelar att man gärna får höra av sig, då han kan området väldigt bra och har bott här sedan 4 års ålder (1947).

Kommentar: Sektionen i planbeskrivningen är korrekt utförd. Snittet som visas löper inte genom det brantaste partiet av berget. Läget för sektionen är valt för att ligga i en rak linje genom föreslagen byggnad. Den högsta nivån i sektionen är inte den högsta punkten av berget, utan en nivå på ca +60. Berget fortsätter ytterligare till en nivå på ca +80.

Föreslagen tomt och utformning av byggrätten är gjord för att spara ett så stort sammanhängande grönområde som möjligt.

Angående solstudien och frågan om tillgänglighet till Skårsberget, se kommentar till yttrande från Park- och naturnämnden ovan.

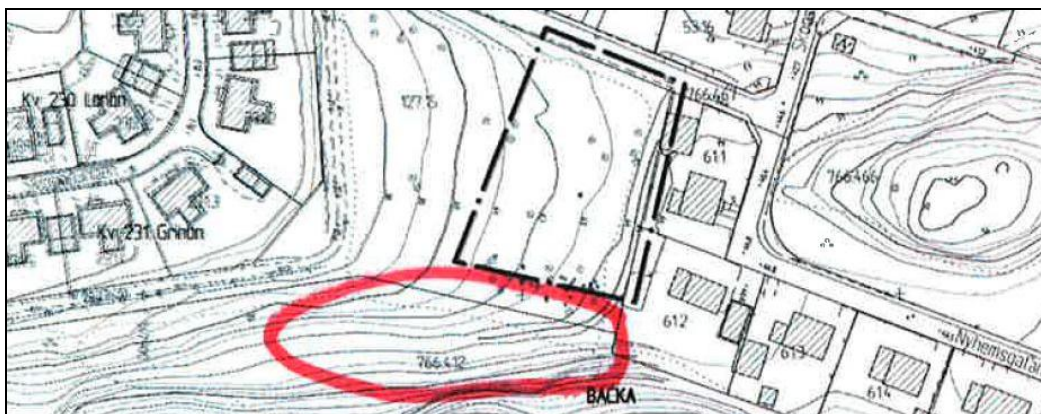
Dispens för idegran kommer att sökas hos länsstyrelsen innan detaljplanen tas upp för antagande i de fall idegranen påverkas.

Det aktuella planområdet är mycket litet i jämförelse med det livsrum som ugglor rör sig i, så påverkan för arten bedöms vara begränsad.

Fastighetsägare, Backa 61:2 anser att området ska bevaras som park/naturområdet då bostadsbyggnation är olämpligt ur mänsklig och miljömässig synpunkt.

Från mitten av oktober fram till ca 20 februari når inte solen över Skårsbergets högsta kant mot söder. Då det projekterade området ligger betydligt lägre än Backa 61:2 innebär det att den tid solen är borta blir längre. Solstudien i handlingarna från 21 mars och 21 juni är den mest gynnsamma ur ljussynpunkt, före lövsättning av skogen på Skårsberget. Höst och vinter ser helt annorlunda ut.

För 20 år sedan avverkades stor granskog på Skårsbergets norra sida. (Rödmarkerat i bifogad karta i yttrandet, se beskuren bild nedan). Nu växer istället tät björk som blir högre med åren och som kommer att minska ljuset och solens instrålning på det projekterade området i framtiden. Vi som bodde här då vet hur mörkt det var nere i ”dungen”.



Området har ett rikt djurliv. Rådjur, älg, räv, hare och grävling. För två år sedan befann sig ett lodjur här. Det är ett tydligt viltstråk från Skårsberget mot Långhagsgatan och Nyhemsgatan. Dessutom finns mängder av småfåglar på Skårsbergets nordsida och inom det projekterade området.

Kommentar: Angående solstudien, se kommentar till yttrande från Park- och naturnämnden ovan.

Några skyddsvärda arter har inte påträffats i området och inget pekar heller på att några skyddsvärda arter förekommer här. Det aktuella planområdet är mycket litet i jämförelse med det livsrum som de påtalade djuren rör sig i, så påverkan för dessa arter bedöms vara begränsad.

Två fastighetsägare, Backa 53:17 har inkommit med följande synpunkter:

- Ökad trafik på Långhagsgatan beroende på bland annat att det är långt till hållplatser ca 600 m, omfattande trafik till och från boendet. Gatan är smal och i dagsläget har vi problem med parkeringar på gatan med boende som kommer från Blå Staden.
- Grönområdet är en viktig oas för oss i området. Vi kan följa årstiderna som kommer genom björkarna tidigt på våren, vitsipporna som kommer senare, körsbärsträden när de blommar samt hallonsnåren.
- Fågellivet som är omfattande, med bland annat hackspettar och rovfåglar samt djurlivet med rävar, rådjur, grävlingar mm är mycket viktigt för oss.
- I området finns också ett stort antal idegranar som är fridlysta och dessa kommer att tas bort om området bebyggs.
- Solstudien som är gjord omfattar inte vintertid då området ligger helt i skugga. Området anser vi vara olämpligt för bostäder då gruppboenden kommer att ligga helt i skugga 4-5 månader om året.

Kommentar: Den planerade verksamheten är mycket begränsad i sin omfattning och det kommer därför inte bli tal om några stora trafikflöden på grund av planläggningen. Parkering som behövs för verksamheten ska iordningsställas inom kvartersmark, inom den nya fastigheten.

Det aktuella planområdet är mycket litet i jämförelse med det livsrum som de påtalade djuren rör sig i, så påverkan för dessa arter bedöms vara begränsad.

Angående idegran, se kommentar till yttrande från Fastighetsägare Backa 61:1 ovan.

Angående solstudien, se kommentar till yttrande från Park- och naturnämnden ovan.

Fastighetsägare, Backa 53:19 framför att det var sagt att de skulle få behålla det lilla grönområde som fanns. Det är viktigt att ha grönt omkring sig, särskilt för barnen som växer upp i området. Tomter här är inte så bra för små barn. Fråga oss som har bott här sedan 1962. Nu kommer en ny generation. Det är även viktigt att djuren får lite plats. Alla måste få ha ett boende. Det finns tomter på andra ställen som är bättre för byggandet av gruppboende. Bättre för bilar och parkering och att komma in och ut.

Kommentar: Behovet av bostäder med särskild service i Göteborg är stort och önskan är att detta slag av boende ska integreras i befintliga strukturer. Planering för liknande byggnationer sker i de flesta stadsdelar runtom i Göteborg.

Planområdet är litet i förhållande till det livsrum som många djur rör sig i så påverkan bedöms vara begränsad för djur.

Övriga

Fortum Distribution AB har inget att erinra mot förslaget då aktuellt område ligger utanför deras distributionsområde.

Kommentar: Noteras.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet utökas åt söder.
- Planhandlingarna justeras så att 660 m² byggnadsarea inklusive komplementbyggnader möjliggörs.
- Solstudien revideras.
- Uppgifter gällande klimatanpassning och berganläggning förtydligas i planbeskrivningen.
- Frågan gällande blocknedfall förtydligas i planhandlingarna.
- En dagvattenutredning tas fram och biläggs planhandlingarna.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Sändlista samråd

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Norra Hisingen
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering
Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Övriga

Fortum
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Swedegas