



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsutlåtande

Datum: 2011-03-30, rev 2011-05-31  
Diarienummer: 0460/09 (FIIa 5126)

Eva Sigurd  
Telefon: 031-368 17 49  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

### **Ändring av detaljplan för delar av stadsdelen Backa, Backa Röd, (påbyggnad av punkthus mm) tillägg till FIIa3231 inom stadsdelen Backa i Göteborg, enkelt planförfarande**

---

## Samrådsutlåtande

I produktionsplanen för 2010 gav Byggnadsnämnden Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för delar av stadsdelen Backa, Backa Röd, när det gäller påbyggnad av punkthus mm. Planen har bedömts kunna genomföras med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 11 augusti 2010 – 31 augusti 2010 och på betänketid 30 mars 2011 – 12 april 2011 se bilaga 4.

## Sammanfattning

Sammanlagt 21 yttranden har inkommit. Samtliga begärda yttranden, utom från Göteborg Energi Gasnät AB, Idrotts- och föreningsförvaltningen, Kretsloppskontoret, Lokalsekretariatet, Stadskansliet, Lantmäterimyndigheten, Handikappföreningarnas Samarbetsorgan och Naturskyddsföreningen har kommit in.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller att områdets geotekniska status behöver utredas, att en ej undersökt fornlämning berörs, att de påbyggda punkthusen kommer att skugga lägenheterna i de omkringliggande husen och att påbyggnationen av punkthusen med två våningar och hiss medför att en del lägenheter kommer att bli mindre.

Kontoret har efter utförda solstudier bedömt att det är få timmar då lägenheterna skuggas och att nackdelen med att en del lägenheter blir mindre vägs upp av att antalet tillgängliga lägenheter ökar i området. Länsstyrelsen anser inte att fornlämningen behöver åtgärdas, (men lagkravet på byggstopp och arkeologisk utgrävning om fynd görs vid grundläggningsarbeten kvarstår.)

Geoteknisk utredning har gjorts och resultatet arbetats in i planhandlingarna.

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 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.

**1. Fastighetskontoret** tillstyrker planförslaget.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget.

**2. Göteborg Energi Fjärrvärme AB** visar på att samtliga byggnader är försörjda med Fjärrvärme för uppvärmning- och tappvarmvatten. Ny byggrätt i område B är ovanpå befintlig fjärrvärmeledning.

Kommentar: Byggrätten justeras och u-område för fjärrvärmeledning ritas in på plankartan. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**Betänketidsyttrande:** Upplyser om att det i nordvästra hörnet av det aktuella planområdet pågår byggnation av en fjärrvärmeledning som skall försörja Dan Anderssons gata 20.

**3. Göteborg Energi GothNet AB** upplyser om att man behöver beakta befintliga optokablar och att de kan förlägga rör och leverera bredband och IT-tjänster om intresse finns. Bifogar ledningskarta

Kommentar: Byggrätter har setts över och justerats på plankartan. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**4. Göteborg Energi Nät AB** upplyser om att det behövs ett säkerhetsavstånd på två meter från nya byggnader till befintliga ledningar. Det är möjligt att flytta ledningarna, men det skulle bli kostsamt. Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta eventuella flyttningar av ledningar. Bifogar ledningskarta.

Kommentar: Byggrätter har setts över och justerats på plankartan. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**5. Göteborg Vatten** meddelar att kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +90m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Avloppsnät är utformat som duplikatsystem med skilda ledningar för spillvatten och dagvatten.

Göteborg Vatten har ingen kostnad för utbyggnad av va-ledningar. Anläggningsavgifterna för befintliga förhållanden är betalda. Begär byggherren en uppdimensionering av vattenmätarna tillkommer anläggningsavgift för dessa enligt vid anslutningstillfället gällande va-taxa

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**6. Kulturförvaltningen** påpekar att Backa 41 (i planbeskrivningen Kufo 0578) är en fyndplats för en spånskrapa och att det är oklart om det är en regelrätt boplats eller inte. Platsen är inte tidigare undersökt och kräver antikvarisk åtgärd.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med de antikvariskt riktiga beteckningarna. Länsstyrelsen anser inte att fornlämning Backa 41 behöver undersökas inför planens antagande. Om lämningar påträffas under byggtiden skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen.

**Betänketidsyttrande:** Kulturförvaltningen anser att synpunkterna är bemötta och har inget att invända mot planförslaget.

**7. Lokalförsörjningsförvaltningen** tillstyrker planförslaget.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget.

**8. Miljöförvaltningen** tillstyrker planförslaget och påpekar att dag- och dräneringsvatten ska tas om hand lokalt, via fördröjning, i första hand. Ytterligare ett steg i miljöåtgärderna kan vara att förse komplementbyggnader med gröna tak.

Kommentar: Förslaget till ändring av detaljplan hindrar inte att komplementbyggnader förses med gröna tak.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget men anser att en del i miljöprofilen på området bör vara att komplementbyggnader förses med gröna tak, i enlighet med nämndens tidigare yttrande.

Kommentar: se ovan

**9. Park- och naturförvaltningen** tillstyrker planförslaget.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget

**10. Räddningstjänsten Storgöteborg** påpekar att området behöver förses med räddningsvägar och uppställningsplatser för stegbilar så att alla nytillkommande lägenheter kan utrymmas.

Kommentar: Om gatunät eller motsvarande inte ger åtkomlighet för räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats, ska en särskild körväg (räddningsväg) ordnas. Denna ska vara skyltad och ha uppställningsplatser som rymmer erforderliga fordon. Byggrätter justeras för att lämna tillräcklig plats för uppställningsplatser.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget då tidigare synpunkter har beaktats tillfredsställande.

**11. Stadsdelsförvaltningen i Backa** tillstyrker planförslaget. Negativt att en del lägenheter skuggas mer än idag.

Kommentar: Kompletterande solstudier har visat att det är få timmar då lägenheterna skuggas. Det finns inga normer för hur många timmar solsken en lägenhet bör ha. Solstudierna redovisas i planbeskrivningen.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget.

**12. Trafikkontoret** efterlyser information om hur sophanteringen kommer att ske vid miljöhusen. Befarar att hanteringen vid miljöhuset vid infarten till Blendas Gata kan blockera infarten. Vidare önskar Trafikkontoret upplysningar om hur parkeringstalet för cykel och bil förändras.

Kommentar: P-platsberäkningar och antalet tillkommande cykelparkeringar redovisas i planbeskrivningen. Byggrätten för miljöhus vid Blendas Gata justeras så att plats finns på kvartersmark för angöring av sophämtningsfordon.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget och upplyser om att vändplatserna ska behandlas vidare i nästkommande planarbete och då ska körspårsmallar för typfordon LOS användas. Parkeringsplatser finns tillräckligt för denna planändring men kommer att ingå i ett kommande planarbete och frågan kommer att fortsätta bevakas.

## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

**13. Länsstyrelsen** tillstyrker fortsatt planering. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

**Betänketidsyttrande:** tillstyrker planförslaget. Länsstyrelsens betänketidsyttrande har bilagts, se bilaga 3.

**14. Svenska Kraftnät** har inget att erinra.

### **15. Skanova Nätplanering D3N**

**Betänketidsyttrande:** har inget att erinra och upplyser om att Skanova har teleanläggningar inom planområdet som försörjer de huskroppar och andra anläggningar som finns inom området idag. Om Skanovas teleanläggningar kommer i konflikt med exploateringen önskas kontakt i god tid för planering och diskussion.

## Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

**16. Hyresgästföreningen** stöder förslaget då det innebär fler hyresrätter och bättre energiutnyttjande.

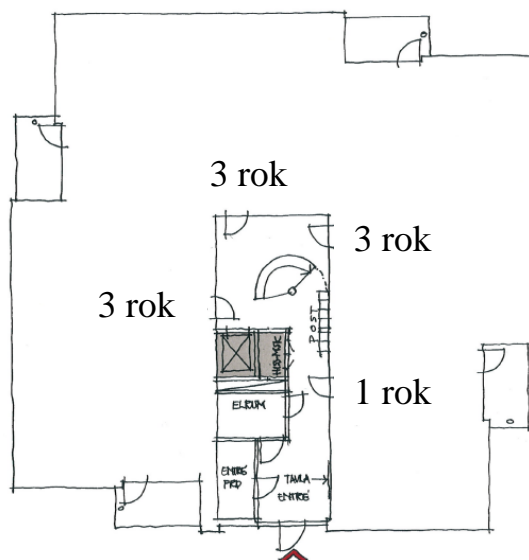
**17. Boende på Blendas gata 21 (eller 27?)** påpekar att en påbyggnad av punkthusen kommer att skugga omgivande lägenheter. Är även orolig för att hissen kommer att störa, att hyran höjs, att lägenheterna blir mindre och att ombyggnaden tar lång tid.

Kommentar: Kompletterande solstudier har visat att det är få timmar då lägenheterna skuggas. Det finns inga normer för hur många timmar solsken en lägenhet bör ha. Solstudierna redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen reglerar inte hur hissen integreras i befintliga lägenheter. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

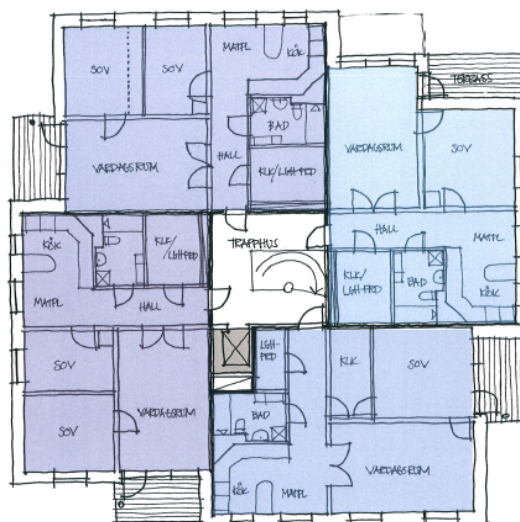
**Betänketidsyttrande:** Är fortfarande orolig för att hyran höjs och att lägenheterna blir mindre. Påpekar att om punkthusen byggs på kommer de att sticka upp så att harmonin med de andra husen störs.

Kommentar: Punkthusen får genom påbyggnation bättre proportioner och installation av hiss gör att fler lägenheter blir tillgänga, vilket är ett politiskt mål i Göteborg. Hiss kan dock installeras utan detaljplaneändring.

Detaljplanen reglerar inte hur hissen integreras i befintliga lägenheter och hyressättningen är upp till hyresvärderna. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.



Förslag till planlösning entréplan



Förslag till planlösning våning 1-5

**18. Boende på Blendas gata 27** är orolig för höjd hyra och undrar om lägenheterna kan delas i mindre enheter för att skapa små lägenheter till ungdomar.

Kommentar: Antal och storlek på lägenheterna regleras inte i detaljplanen. Ovan presenteras ett **förslag** från Bostads AB Poseidon till planlösning. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**Betänketidsyttrande:** I Poseidons förslag saknas förråd till lägenheterna. Ska det byggas nya förrådshus på gårdarna? Om det nya systemet med lågenergi visar sig bli mer kostsamt än det var tänkt från början vem går då in och betalar mellanskillnaden? Är det är tänkt att Poseidon längre fram bygger in gårdarna, blir det även sänkta kostnader för dem i punkthusen genom solfångare eller bergvärme.

Kommentar: Det finns plats i nya och befintliga byggrätter för komplementbyggnader som t ex förråd på gårdarna. En överglasning av gårdarna kommer denna ändring av detaljplanen inte att tillåta.

**19. Boende på Blendas gata 49** undrar hur hissen ska integreras och hur detta påverkar lägenheterna. Punkthusen har satt sig och är lyhörda. Påpekar att omgivande lägenheter kommer att skuggas och tycker att man kan bygga i närliggande skog istället.

Kommentar: Kompletterande solstudier har gjorts och redovisas i planbeskrivningen. Det finns inga normer för lämpligt antal solinstrålningstimmar och stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att de få timmar då lägenheterna skuggas vägs upp av att antalet tillgängliga lägenheter ökar i området. Detaljplanen reglerar inte hur hissen integreras i befintliga lägenheter. För att hushålla med naturresurser och grönområden som främjar folkhälsan ska man undvika att bygga på naturmark. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**Betänketidsyttrande:** Är rädd att hyrorna ska bli för höga och att inte ha möjligheten att bo kvar. Lyhörtheten är ett stort problem i punkthusen och hur är det tänkt att det ska fungera med förråd.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte hyresnivåer, hissinstallation och lägenhetsutformning. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**20. Boende på Julias gata 93** tycker att en påbyggnad skulle förstöra gemytligheten i punkthusen och är orolig för höjd hyra och oljud från hissen.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**Betänketidsyttrande:** emot en ombyggnad då husen är för lyhörda för hissinstallation.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

**21. Boende på Markurellgatan 29** efterlyser stora lägenheter och generationsboende, som 5 rok, gärna med lagom standard så att hyran ej blir så hög.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte storleken på lägenheterna. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och projekterande arkitekt.

## Ändringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att byggrätterna för komplementbyggnaderna har justerats för att anpassas till befintliga ledningar och uppställningsplats för räddningsfordon samt angöring av sophämningsfordon.

En geoteknisk utredning har utförts och tillägget till plankartan kompletterats med belastningsrestriktioner.

Planbeskrivningen har kompletterats med solstudier, information om bil- och cykelparkering, korrekta benämningar och beskrivningar av fornlämningar och beskrivning av geotekniska förhållanden.

Gunnel Jonsson  
Planchef

Eva Sigurd  
Planarkitekt

## **Bilaga 1, samrådsutlåtande, diarienum: 09/0460**

### **Sändlista samråd 10 augusti-31 augusti 2010**

#### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetskontoret  
Göteborg Energi Fjärrvärme AB  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Göteborg Vatten  
Idrotts- och föreningsförvaltningen  
Kretsloppskontoret  
Kulturförvaltningen  
Lokalförsörjningsförvaltningen  
Lokalsekretariatet  
MedicHus  
Miljöförvaltningen  
Park- och naturförvaltningen  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsförvaltningen i Backa  
Stadskansliet  
Trafikkontoret

#### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Länsstyrelsen  
Svenska Kraftnät  
Skanova Nätplanering D3N

#### **Sakägare**

Hämtas från fastighetsförteckningen

#### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästföreningen Region V Sverige

#### **Övriga**

Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsföreningen i Göteborg

#### **För intern uppföljning**

Lisbeth Christensson

## **Bilaga 4, samrådsutlåtande, diarienum: 09/0460**

### **Sändlista betänketid 30 mars 2011 – 12 april 2011**

#### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetskontoret  
Göteborg Energi Fjärrvärme AB  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Göteborgs Hamn AB  
Göteborg Vatten  
Idrotts- och föreningsförvaltningen  
Kretsloppskontoret  
Kulturförvaltningen  
Lokalförvaltningen  
Lokalsekretariatet  
Miljöförvaltningen  
Park- och naturförvaltningen  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsförvaltningen Norra Hisingen  
Stadskansliet  
Trafikkontoret

#### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Länsstyrelsen  
Svenska Kraftnät  
Skanova Nätplanering D3N

#### **Sakägare**

Hämtas från fastighetsförteckningen

#### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt  
Hyresgästföreningen Region V Sverige

#### **Övriga**

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt  
Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsföreningen i Göteborg

#### **För intern uppföljning**

Lisbeth Christensson