



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2013-11-26

Diarienummer: 0687/07 (FIIa 5139)

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

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

Detaljplan för Bostäder i Backadalens villaområde inom stadsdelen Backa i Göteborg

Utställningsutlåtande 2

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 29 maj 2012 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget var utställt för granskning under tiden 13 juni-11 juli 2012. Under utställningstiden 2012, framkom uppgifter om att delar av det aktuella detaljplaneområdet kan ha passande miljöer för mindre hackspett. Planförslaget reviderades efter utställningen med beaktande av framkomna uppgifter och var i enlighet med PBL kap 5, 27 § utställt för ny granskningsperiod mellan den 5 juni – 2 juli 2013.

Handlingarna har också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och på kommunens hemsida under utställningstiden. Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samrådskrets.

Sammanfattning

Under utställningstiden 2012, framkom uppgifter om att delar av det aktuella detaljplaneområdet kan ha passande miljöer för mindre hackspett. I januari 2013 genomfördes därför en inventering av naturmiljöer för mindre hackspett. Mindre hackspett är rödlistad och omfattas av artskyddsförordningen. Arten har dock emellertid större arealkrav än vad planområdet kan bidra med och därför inventerades ca 1000 ha kring Backadalen.

Göteborgs kommun har målsättningen att minst bevara, helst stärka artens ekologiska status i kommunen. Enligt den gjorda inventeringen bedöms inte beståndet av mindre hackspett, på kommunal eller regional nivå, påverkas nämnvärt, om delar av de lämpliga miljöerna i detaljplaneområdet skulle försvinna som hackspettsbiotop. För att främja livsmiljöerna för mindre hackspett har planområdet utökats med ca 3,7 ha skogsmark i öster och norr och planlagts som naturområde. Dessutom har tre byggrätter längs Backadalsgatan utgått till förmån för naturmark, då dessa föreslagna tomter ingick i de utpekade områdena med särskilt höga värden för den mindre hackspetten.

Efter revidering, föreslås en komplettering med ca 20 gruppbyggda småhus inom delar av fastigheten Backa 766:466 längs Nyhemsgatan och Stensötevägen.

Enligt inkomna yttranden från fastighetsägare i anslutning till planområdet, motsätter sig de bebyggelse både längs Stensötevägen och längs Enhemsvägen/Nyhemsgatan. Kvarstående erinringar finns från fastighetsägare i anslutning till planområdet.

Länsstyrelsen ser inte positivt på ingrepp i den mindre hackspettens livsmiljöer, men anser att den inte är av den omfattning att de bedöms som förbjudna enligt 4 § Art-skyddsförordningen. Länsstyrelsen har tagit del av det undertecknade avtalet som redogör ansvar för geotekniska åtgärder i samband med byggnation och anser att planförslaget därmed kan accepteras.

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** tillstyrker det utställda förslaget till detaljplan.
2. **Lokalnämnden** har inga synpunkter.
3. **Göteborg Energi, fjärrvärme** har inga synpunkter.
4. **Trafiknämnden** har inga ytterligare synpunkter utöver de som lämnats tidigare vid utställning.
5. **Nämnden för Kretslopp och vatten** meddelar att om gemensamt miljöhus avses bör detta placeras närmast vägen för att minska dragväg och minimera hinder för renhållningspersonalen.

Kommentar: Illustrationskartan visar enbart möjlig placering av miljöhus. Detaljplaneförslaget hindrar inte annan placering om så bedöms mer lämpligt. Synpunkten vidarebefordras till exploatör för kännedom.

6. **Räddningstjänsten Storgöteborg.** System för brandposter finns inte beskrivet i detaljplanen. Det bör förtydligas vilket system som ska ligga till grund samt kapacitet och möjlighet till brandvattenuttag. Om brandpostsystemet ska uppfylla VAV P83 måste 50-ledningarna bytas ut mot större dimensioner som klarar vattenuttag på 10/1, vilket tidigare nämnts vid startmötet för projektet 2010. Intentionerna för brandpostsystemet bör omhandlas i detaljplanen. Under förutsättning att detta beaktas, har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar: Avseende ledningssträckan, längs Stensötevägen, där dimensionen på dricksvattenledningen är 50 mm kommer Kretslopp och Vatten öka dimensioneringen av dricksvattenhuvudledningen till minst 90 mm. I övrigt är kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten dimensionerad så att det medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Planbeskrivningen kompletteras med ovan information.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

7. **Länsstyrelsen** bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ i PBL och nu kända förhållanden att planen behöver kompletteras med hur människors hälsa och säkerhet ska garanteras avseende risk för bergras/blocknedfall för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen hade vid föregående utställning invändningar mot geotekniken till risken för blocknedfall/bergras. Inget nytt underlag avseende geotekniken har tillkommit till den andra utställningen. Kommunen avser att teckna avtal som säkerställer genomförandet av geotekniska säkerhetsåtgärder. För att detaljplanen inte ska tas in för prövning vill Länsstyrelsen ta del av det undertecknade avtalet.

Länsstyrelsen befärrar inte att riksintressen enligt miljöbalken påtagligt skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen kan inte se positivt på ingrepp i mindre hackspetts livsmiljöer, dock är de inte av den omfattning att de bedöms som förbjudna enligt 4 § Artskyddsförordningen. Detta grundas dels på att det finns miljöer kvar som kan uppehålla ett födosökande par i en region kring planområdet och dels att det inte finns tecknen på att området används som häckningsbiotop.

Det är viktigt att kommunen sätter in kraftfulla åtgärder i de kvarvarande miljöerna och säkerställer dessa som biotopskydd eller likvärdigt.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar. Länsstyrelsen kommer att delges undertecknade avtal innan detaljplanen lyfts för antagande. Den kvarvarande naturmarken har fått ett förstärkt plan-skydd för mindre hackspett genom särskild planbestämmelse som innebär att dess miljöer ska skyddas.

8. **Lantmäterimyndigheten** informerar att det sydvästra området av planen inte kan garanteras som något gemensamt grönområde då hela området har ändamål B och kan föras till bostadsfastighet.

Kommentar: Noteras.

Sakägare

9. **Fastighetsägare Backa 57:8** anser att byggnationen ska stoppas helt, alternativt minskas i antal då området ligger långt från kollektivtrafik och service, vilket kommer innebära att de nya hushållen kommer ha 1-2 bilar. Man ställer sig frågande till hur detta går ihop med införandet av trängselskatt och kommunens policy med bilanvändandet i vardagslivet.

Fastighetsägarna anser också att befintliga vägar inte är dimensionerade för den utökade trafiken som den nya exploateringen genererar. Trottoar längs Stensötevägen/Enhemsgatan saknas vilket innebär att fotgängare är oskyddade.

Byggnation inte ska tillåtas längs Stensötevägen då området är ett skyddsvärt grönområde med ett rikt växt- och djurliv. Alternativt kan byggnationen begränsas till början av vägen.

En byggnation längs Stensötevägen kommer innebära en visuell försämring eftersom husen kommer synas från sin höjdsposition. Detta innebär att hundratals människor får förfulad/ändrad utsikt.

Stensötevägen 14-18 kommer bli utsatta för ökad risk för trafikbuller om området bebyggs.

Kommentar: Kommunen har i uppgift att tillgodose bostäder inom hela kommunen. I kommunens översiktsplan som beskriver de politiska målen, anges att merparten av tillkommande stadsutveckling ska ske inom väl kollektivtrafikförsörjda områden men är också godtagbara i andra områden i syfte att förnya och hålla dessa miljöer levande. Avvägningar mellan olika intressen görs alltid under planprocessen. Utöver bevarande av gröna miljöer har kommunen också i uppgift att tillgodose bostäder inom hela kommunen. Justeringar av planförslaget har gjorts, där de föreslagna tomterna längs Backadalsgatan utgått till förmån för naturmark. Kommunen föreslår också ett utökat skydd för kringliggande grönområden med hänsyn till, framför allt den mindre hackspetten.

Trängselskattens införande har flera syften. Bland annat att minska trängseln på vägar och gator i Göteborg och därmed också förbättra framkomligheten och miljön. Tanken är att bilresor ska bli mer genomtänkta, effektivare och därmed mindre belastande för miljön. Trängselskatten ska också delfinansiera det Västsvenska paketet; en satsning på nya och förbättrade vägar, gator och järnvägar som bland annat ska möjliggöra snabb och pålitlig kollektivtrafik, etc.

Planförslaget har tagits fram i dialog med Trafikkontoret som har gjort bedömningen att vägnätet har en tillräcklig dimensionering för att klara bedömda trafikrörelser. Ett hushåll genererar cirka 5 fordonsrörelser per dygn. Det utökade trafik som alstras genom ett genomförande av detaljplanen bedöms inte vara av den omfattningen att gällande riktvärden för vägtrafikbuller kommer överstigas.

Planbestämmelser finns införda i detaljplanen som har till syfte att reglera byggnadernas placering i terrängen. Avsikten är att bostäderna ska placeras på pålar i kant ner mot naturen för att på så vis undvika onödiga uppfyllnader eller sprängningar. Själva utformningen av byggnaderna vad gäller färgsättning, fasader etc behandlas bäst vid bygglovprövning. Generellt gäller att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

- 10. Fastighetsägare Backa 58:6** är angelägna om att dagvattnet från de nya fastigheterna längs Stensötevägen inte rinner ner på deras fastighet. Fastighetsägarna vill försäkra sig om att dagvattnet från dessa hus inte via diken leds från fördröjningsmagasin ner mot deras fastighet och ökar på nuvarande vattenflöde. Skulle skador uppstå på grund av dagvatten från de nya husen får Göteborg Stad ansvara för detta.

Kommentar: En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur dagvattnet från den nya bebyggelsen ska omhändertas. Avsikten är att dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor från planerade fastigheter utmed Stensötevägen leds till ett eller flera fördröjningsmagasin och sedan vidare ut i kommunala dagvattenledningar. Detta innebär att regnvattnet som rinner från de nya fastigheterna ner mot naturområdet och fastigheterna utmed Backadalsgatan bedöms att minska jämfört med dagens förhållanden. Vid kraftiga regn kommer således mindre mängd vatten att rinna ner mot fastigheterna utmed Backadalsgatan. Det är fastighetsägaren som an-

svar för att dagvatten från egna fastigheten inte skapar olägenhet för annans fastighet.

- 11. Fastighetsägare Backa 58:7** motsätter sig exploateringen längs Stensötevägen. Fastighetsägarna anser att området är olämpligt att bebygga med hänsyn till terrängen samt att det inom området finns ett rikt djur- och fågelliv. De hyser också farhågor över att framtida fastighetsägare kommer ta ner träden nedan sluttningen för att därmed få sol och utsikt. Fastighetsägarna undrar också hur den nya bebyggelsen kommer påverka dagvattenmängderna på nedan fastigheter.

Kommentar: Avvägningar mellan olika intressen görs alltid under planprocessen. Utöver bevarande av gröna miljöer har kommunen också i uppgift att tillgodose bostäder inom hela kommunen. Justeringar av planförslaget har gjorts, där de föreslagna tomterna längs Backadalsgatan utgått till förmån för naturmark. Kommunen föreslår också ett utökat skydd för kringliggande grönområden med hänsyn till, framför allt den mindre hackspetten. Se också kommentar pkt 10 ovan.

- 12. Fastighetsägare Backa 58:9** tycker det är synd att det finns planer på ytterligare förtätning i Backadalen. Vill göra kommunen uppmärksam på att det också finns grävling i området.

Kommentar: Avvägningar mellan olika intressen görs alltid under planprocessen. Utöver bevarande av gröna miljöer har kommunen också i uppgift att tillgodose bostäder inom hela kommunen. Justeringar av planförslaget har gjorts, där de föreslagna tomterna längs Backadalsgatan utgått till förmån för naturmark. Kommunen föreslår också ett utökat skydd för kringliggande grönområden med hänsyn till, framför allt den mindre hackspetten.

- 13. Fastighetsägare Backa 58:9** föreslår att området längst ner på Backadalsgatan mot Blå staden, snett ovanför det gula trädhuset är alternativ plats för nya bostäder. Anslutning skulle kunna ske via befintlig gångbana.

Kommentar: Kommunen har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att genom detaljplan pröva lämpligheten för nya bostäder inom Backadalens villaområde. En prövning av bostäder på annan plats hanteras genom att fastighetsägaren inkommer med ansökan om planbesked.

- 14. Fastighetsägare Backa 61:1** framför att området som inte bebyggs vid Nyhemsgatan/Skogsängsvägen/Enhemsgatan inte kommer vara tillgängligt via reserverad mark då berget är väldigt brant. Fastighetsägaren föreslår att en omfördelning av byggrätterna görs så att området blir enklare att bebygga med samma mängd fastigheter samtidigt som det blir ökad tillgänglighet.

Kommentar: Planförslaget i sig utgör inget hinder till en viss omformning av byggnaderna såsom att göra dessa djupare och smalare. Däremot möjliggör planförslaget inte att parhus placeras längs Enhemsgatan. En sådan förändring skulle i detta skede innebära att detaljplanen skulle behöva ställas ut på nytt. Då detaljplanen redan varit föremål för ett samråd samt två utställningar bedöms detta inte som rimligt. Vid korsningen Enhemsgatan/Skogsängsvägen finns också en transformatorstation samt underjordiska ledningar vilka sätter begränsningar för eventuell byggrätt. Förslaget vidarebefordras till exploatören för kännedom.

15. Fastighetsägare Backa 61:4 och 61:5 framför att åtta nya lägenheter kommer att ge en icke acceptabel ökning av trafikrörelser i område samt insynsproblem mellan fastigheterna. Då tidigare inlämnade synpunkter inte har tillgodosetts motsätter de sig förslagna byggrätter längs Nyhemsgatan/Enhemsgatan. Fastighetsägarna anser att nuvarande detaljplan även fortsättningsvis ska gälla. Tidigare inlämnade synpunkter kvarstår.

Kommentar: Avvägningar mellan olika intressen görs alltid under planprocessen. Utöver bevarande av gröna miljöer har kommunen också i uppgift att tillgodose bostäder inom hela kommunen. Justeringar av planförslaget har också gjorts under processens gång. Planförslaget har tagits fram i dialog med Trafikkontoret som har gjort bedömningen att vägnätet har en tillräcklig dimensionering för att klara bedömd trafikökning. Själva utformningen och exakta placeringen av byggnaderna inom byggrätten, behandlas vid bygglovprövning.

Stadsbyggnadskontoret ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer, utifrån inkomna synpunkter, att det inte krävs ytterligare revideringar eller kompletteringar av planförslaget inför antagandet av detaljplanen. Dock har planbeskrivningen kompletterats med information angående brandvatten enligt kommentar från räddningstjänsten. Kontoret bedömer att planen kan antas.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare