



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Utställningsutlåtande

Datum: 2013-05-15

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 1

## Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 29 maj 2012 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på Backa bibliotek under tiden 13 juni-11 juli 2012. Handlingarna har också funnits tillgängliga på kommunens hemsida under utställningstiden. Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samråds-krets.

## Sammanfattning

Inkomna yttranden från fastighetsägare i anslutning till planområdet berör i huvudsak ianspråktagande av grönytor, främst avses naturområdet inom området 3, Stensötevägen. Boende anser att detta område helt ska undantas från exploatering med beaktande av de höga djur- och naturvärden som finns inom området. Även kritiska synpunkter har framförts avseende förslaget att öppna upp Enhemsgatan för genomfartstrafik.

Miljö- och klimatanmännen förbisåg att yttra sig i samrådsskedet men framförde i utställningsskedet att, i samband med fältbesök i område 3 (Stensötevägen), uppmärksammades träd med bohål som eventuellt kan tillhöra den strikt skyddade mindre hackspetten, samt små exemplar av den fridlysta idegranen. Nämnden anser därmed att det är viktigt att utreda förekomsten samt eventuell påverkan av planförslaget.

Länsstyrelsen påpekar att planen behöver kompletteras med hur människors hälsa och säkerhet ska garanteras avseende risk för bergas/blocknedfall för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Ett avtal har tecknats med exploitören som visar ansvarsfördelning mm för utförande av åtgärderna, i enlighet med Länsstyrelsens önskemål.

Arbetet med anpassning av planen för att minimera negativ påverkan på värdefulla miljöer har efter utställning skett i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och kommunens naturvårdare och biologer på Park- och naturförvaltningen och Miljöförvaltningen. Kvarstående erinringar finns från fastighetsägare i anslutning till planområdet främst avseende exploateringen längs Stensötevägen, samt från Park- och naturnämnden som

framfört önskemål om planbestämmelse om utökat marklov för fällning av träd inom kvartersmark.

## 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 det utställda förslaget till detaljplan.
2. **Stadsdelsnämnden, SDN Backa** tillstyrker förslaget till detaljplan.
3. **Lokalförvaltningen** har inga synpunkter.
4. **Göteborg Vatten** har inget ytterligare att tillägga avseende planförslaget.
5. **Trafikkontoret** framför att även om föreslagna bostäder ligger förhållandevis långt från kollektivtrafiken så är det acceptabelt med anledning av det goda kollektivtrafikutbudet som finns längs Litteraturgatan och att förslaget innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde. Parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna ska tillgodoses på kvartersmark. Trafikkontoret förutsätter att erforderliga investeringsmedel finns för att kunna genomföra de nödvändiga åtgärder som krävs för att förverkliga detaljplanen samt att beslut fattas om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som Trafikkontoret ska förvalta.
6. **Kommentar:** Noteras.
7. **Park- och Naturförvaltningen** informerar att detaljplanen innebär att förvaltningen får ytterligare ytor att förvalta vilket innebär ökad driftskostnad. Förvaltningen anser att varje byggnad, inom område 3, bör studeras mer ingående, då detta är mycket brant samt har inslag av värdefulla träd. Inom detta område bör också en 10 meter bebyggelsefri zon finnas mot naturmarken. De stora ekarna som är inmätta, bör markeras på plankartan som ”natur/träd skall bevaras”. Utöver bör den yta som benämns som natur inom område tre, gallras och rensas från bodar etc. innan förvaltningen tar över skötseln av området.  
**Kommentar:** Gällande detaljplan anger området som allmän platsmark som dock inte blivit inlöst av kommunen. Fastighetsägaren kan även utan nuvarande förslag till detaljplan begära att kommunen löser in marken. Förslaget innebär således ingen förändring mot nuvarande ansvar. Detaljplaneförslaget har studerats och tagits fram i samarbete med exploatörens arkitekt och i dialog med kommunens bygglovkontor. Stadsbyggnadskontoret anser att därmed att fortstätt bedömningen av husens utformning lämpligast görs vid bygglovprövning. Se även kommentar till pkt. 8, Miljö och klimatnämnden.
8. **Miljö- och klimatnämnden** noterar att nämnden tidigare missat att yttra sig om planförslaget och inser att det därmed sent att påpeka vissa saker i planförslaget. Dock finns några synpunkter som behöver beaktas;

Vid fältbesök i område 3, (Stensötevägen) uppmärksammades träd med bohål som eventuellt kan tillhöra den strikt skyddade mindre hackspetten, samt små exemplar av den fridlysta idegranen. Eftersom förekomst av dessa arter kan ställa krav vid exploatering anser förvaltningen att det är viktigt att utreda förekomsten samt eventuell påverkan av planförslaget.

Förvaltningen anser också att, då det är relativt långt till kollektivtrafik, det är viktigt att säkra de möjligheter som finns att gena genom naturområdet, exempelvis genom att förbättra den trappa som finns från gatans östra ände ned till stigen.

**Kommentar:** Arbetet med anpassning av planen för att minimera negativ påverkan på värdefulla miljöer har efter utställning skett i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och kommunens naturvårdare och biologer på Park- och naturförvaltningen och Miljöförvaltningen. En hackspettsinventering har genomförts. Planområdet har utökats med ca 1 ha skogsmark norr om det ursprungliga planområdet för att säkerställa miljöer för hackspetten. Skogsmarken tillsammans med den tidigare föreslagna naturmarken söder om Stensötevägen ges planbestämmelsen Natur, "fågelbiotop" för att säkra långsiktigt skydd och funktion. Tre byggrätter har också utgått till förmån för naturmarken. Avsikten är också att genomföra olika förstärkningsåtgärder i mindre gynnsamma delar av området för att höja kvaliteten som hackspettsmiljö.

- 9. Göteborg Energi, fjärrvärme** informerar att fastigheterna belägna på Backadalsgatan och Nyhemsgatan kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Även de nya bostäderna längs Stensötevägen kan erbjudas anslutning, men ledningsnätet ligger dock på ett större avstånd.

**Kommentar:** Informationen vidarebefordras till exploitören för kännedom.

- 10. Göteborg Energi, Nät** noterar att behovet av E-områden för transformatorstation har tillgodosetts. Göteborgs Energi framför också önskan om att ansöka om ledningsrätt för befintlig station och den delen av tillhörande 12 kV ledningar som matar stationen som ligger i privatmark. Det finns därmed ett behov att införa ett u-område för detta ändamål.

Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta eventuellt erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen.

Göteborgs Energi önskar också att antagandehandling tillskickas när denna finns tillgänglig.

**Kommentar:** Ett u-område har införts på plankarta enligt önskemål. Skrivelsen har vidarebefordrats till exploitören för kännedom. En notering om önskemål om distribution av antagandehandlingar har gjorts.

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

- 11. 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 bergas/blocknedfall för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Av planhandlingarna framgår att vissa åtgärder ska utföras innan byggnation och att avtal ska enligt genomförandebeskrivningen tecknas med exploitörerna för att detta ska förverkligas. Länsstyrelsen anser dock att det inte i tillräcklig utsträckning visats att marken är lämplig för avsett ändamål. Kommunen måste därför visa hur de åtgärder som behövs säkerställs. Detta

kan exempelvis göras genom att nödvändiga åtgärder utförs innan planen antas, eller att avtal med lämplig utformning som visar ansvarsfördelning mm för utförande av åtgärderna tecknas senast vid antagandet av planen.

Länsstyrelsen befarar 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.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 1.

**Kommentar.** De tre tidigare föreslagna tomterna längs Backadalsgatan har utgått. För kvarstående områden är avsikten att avtal ska tecknas med exploatör där ansvarsfördelning och utförande av åtgärder tydligt regleras innan detaljplanen lyfts för antagande. Länsstyrelsen kan om så önskas delges avtalen.

- 12. Lantmäterimyndigheten** informerar att det sydvästra området av planen kan inte garanteras något gemensamt grönområde då hela området har ändamål B och kan föras till bostadsfastighet. Vad är skillnaden på e3 och e4?

**Kommentar:** Skillnaden mellan e3 och e4 är storleken på byggnadsarean. Inom e4 avses tillåtas en något större byggrätt, 160 kvm och inom e3 140 kvm. Att planbestämmelsen utformats likvärdigt i utställningsskedet är ett misstag och har justerats inför utställning 2.

## Sakägare

- 13. Fastighetsägare Backa 58:2, Backa 58:3, Backa 58:4, Backa 58:6, Backa 58:8 Backa 58:14, Backa 58:18, Backa 58:22, Backa 58:23, Backa 59:2, Backa 59:1, Backa 60:3, Backa 60:4, Backa 60:6, Backa 62:7, Backa 63:15, Backa 63:16, Backa 766:430,** okänd ser med tillfredsställelse på att en del av våra tidigare synpunkter beaktats. Dock vill vi framföra dels synpunkter som inte blivit hörsammat dels kommentera nya saker som framkommit under ärendets lopp. Vi vill framföra att vi inte är negativa till nyexploatering i Backadalen. De lucktomter som kan skapas i kanten av befintlig bebyggelse är bra. Detta innebär att vi är positiva till bebyggelsen vid Nyhemsgatan och Enhemsgatan. Vi har dock följande farhågor som vi vill lyfta fram.

Vi har förstått att anledningen till att möjliggöra genomfart på Enhemsgatan är att uppnå en bättre säkerhet för renhållningsbilar som då inte behöver backa. Det har angetts att Enhemsgatan kan enkelriktas om det innebär en bättre trafikmiljö. En enkelriktning av vägen skulle innebära en försämrad närmiljö då boende får köra omväg för att ta sig till och från sin bostad. Detta ser vi inte vara en lösning. Vi ser att Enhemsgatan ska kvarstå utan genomfartsmöjlighet för att undvika att vägen används som genväg. Alternativt ska den enbart vara tillgänglig för transporter till och från vissa fastigheter likt de regler som finns i centrala stan.

Exploateringen längs Stensötevägen anser vi vara förkastlig då området är kuiperat. Då det krävs ett visst antal tomter för att få ekonomi i projektet ställer vi oss frågande om det är värt priset i beaktande av kommunens andra mål, såsom en god boendemiljö med möjlighet till rekreation för barn och vuxna samt påverkan på djur- och växtlivet. I denna slänt, finns bland annat förekomst av mindre hackspett. Den ökade exploateringen av Selma Lagerlöfs torg borde också inne-

bära att man bör fundera ett varv till angående jämförelsetalen mellan andel bebyggd mark och andel naturmark i Backadalen.

Som boende i Backadalen upplever vi att stadsbyggnadskontoret skulle kunna lyssna ytterligare på den boende i området vad gäller ovan framföra synpunkter om **1**, Tillgänglighet till naturen för djur och människor. **2**, trafiksituationen i området, särskilt avseende genomfartstrafik på Enhemsgatan **3**, Exploateringsgraden längs Stensötevägen.

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har haft en särskild dialog med Trafikkontoret och avsikten är att vägen utformas med en smal vägsektion med mötesplats. Det är kommunens bedömning att det är möjligt att öppna upp Enhemsgatan ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och att det inte finns särskilda skäl till att genomföra villkor för genomfart.

Den förnyelse som planeras för Selma Lagerlöfs torg syftar till att utveckla stadsdelen på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Ambitionen är att stärka Selma Lagerlöfs torg som en handels- och mötesplats och att komplettera utbudet av bostäder och service. Viktiga faktorer i detta arbete är bland annat att förädla, utveckla och koppla samman gröna stråk.

Se även pkt. 8, kommentar till Park- och naturförvaltningen ovan.

- 14. Fastighetsägare Backa 59:1** framför önskemål om att det i hörnet/korsningen mellan fastigheterna Backa 59:1 och 59:2 samt den närmsta nya tomten görs en förändrad gränsdragning så att en direktaccess till naturmarken möjliggörs i enlighet med nuvarande förhållanden.

**Kommentar:** Planförslaget har justerats. De tre tidigare föreslagna tomterna längs Backadalsgatan utgår och planläggs nu som natur.

- 15. Fastighetsägare Backa 57:8 Stensötevägen 16**, anser i första hand att byggnationen längs Stensötevägen ska stoppas helt, alternativt begränsas till 6 byggrätter i nedre delen av Stensötevägen. Enligt politiska riktlinjer ska förtätning ske i områden med närhet till kollektivtrafik och service. Området ligger långt från kollektivtrafik, har ringa utbud av service på Selma Lagerlöfs torg och införande av trängselskatt rimmar illa med att bygga för bilister. Område 3 är en artrik ekoskog och därmed ett skyddsvärt grönområde. Det finns ett brett urval av växter, djur och fåglar. Inom byggnationsområdet, nedanför Stensötevägen 14-18 har också fladdermus observerats.

**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 kollektivtrafikförsörjda områden men är också godtagbara i andra områden i syfte att förnya och hålla dessa miljöer levande. Kollektivtrafik med fler busslinjer och stombuss finns vid Litteraturgatan, cirka 800 meter från planområdet samt vid Skälltorpsvägen cirka 500-700 meter från planområdet. Planeringen för utvecklingen kring Selma Lagerlöfs torg pågår och avsikten är att möjliggöra för en förnyelse, komplettering och utveckling av bebyggelse, handel och kultur.

Se även pkt. 8, kommentar till Park- och naturförvaltningen ovan.

**16. Fastighetsägare Backa 58:9 Backadalsgatan 31, (2 yttranden)** motsätter sig byggnation längs Stensötevägen då det inkräktar på djurlivet inom området. Bode föreslår att byggnation istället kan ske längs Skälltorpsvägen, mitt emot Blå staden, vilket bör vara ett billigare alternativ.

**Kommentar:** Backadalen omges av stora naturområden och det är kommunens bedömning att det fortsatt kommer att finnas stora möjligheter till områdesnära natur som är till gagn för både djur och friluftsliv. Marken som föreslås för bebyggelse är i privat ägo och det är således inte kommunen som bekostar byggnationen.

**17. Fastighetsägare Backa 61:4 och 61:5, Nyhemsgatan 22 och 24** Protesterar mot detaljplanen och lämnar följande argument mot förslaget.

1. Fastighetsägarna ifrågasätter varför området innanför byggrätterna längs Nyhemsgatan/Skogsängsvägen är planlagt som kvartermark, bostäder, vilket innebär att området inte blir tillgänglig för allmänheten.
2. En negativ påverkan på grundvattennivåer accepteras inte då fastigheterna på Nyhemsgatan har egen vattentäkt.
3. Det föreligger risk för sprickbildningar och sättningsskador för den befintliga bebyggelsen i samband med nybyggnationen.
4. Mark tas i anspråk som skotts och används som parkering genom så kallad hävd i 55 år. Parkeringsplatser borde beredas då framkomligheten är extremt dålig, främst vintertid på grund av Nyhemsgatans smala körbana.
5. Parhusen överensstämmer inte med övrig bebyggelse. Parhusens bredd med garage uppfattas som en veritabel vägg och ger ingen harmoni till gatubilden.

**Kommentar:** I samrådsskedet av detaljplanen var angivet område föreslaget som allmän plats, natur. Efter synpunkter från park- och naturförvaltningen som påpekade på de ekonomiska konsekvenserna med ökade driftkostnader för den mark som överförs till park- och naturnämnden, samt att områden som är mer otillgängliga och små för att kunna skötas av förvaltningen bör ingå som kvartermark, ändrades förslaget så att angiven mark föreslås som kvartermark.

**2-3** Skrivelsen har vidarebefordrats till exploatören. Exploatören har ansvar för att ingen grundvattensänkning uppkommer samt för eventuella skador som kan uppkomma i samband med exploateringen.

- 4 Det är varje fastighetsägares enskilda ansvar att, för sitt behov, anordna parkeringsplatser inom den egna fastigheten.
- 5 Den slutgiltiga bedömningen om utformning av parhusen görs bäst i samband med bygglovprövningen.

**18. Fastighetsägare Backa 63:15** är förvånad över att man i det nya förslaget inte tagit till sig mer av de kommentarer som inkommit, ex länsstyrelsen och park och naturs synpunkter om att värna om grönområdet inom område 3 (Stensötevägen).

Fastighetsägaren förutsätter att dagvatten från hårdgjorda ytor omhändertas av byggnationen på Stensötevägen och informerar att deras fastighet ligger i ett känsligt område för sättningar i samband med nivåförändring grundvattnet. Fastigheten har tidigare har drabbats av grundvattensänkning. Fastighetsägarna vill

därmed att ingående mätningar görs, innan byggnation börjas, och att ansvar tas för eventuella skador orsakade av nybyggnationen.

Vårt förstahandsyrkande är ingen nybebyggelse inom område 3, andrahands yrkande bebyggelse enligt våra tidigare och ovanstående synpunkter.

**Kommentar:** Skrivelsen har vidarebefordrats till exploatören. Exploatören har ansvar för eventuella skador som kan uppkomma i samband med exploateringen.

Se även pkt. 8, kommentar till Park- och naturförvaltningen ovan.

**19. Fastighetsägare Backa 63:16** har svårt att se hur vinster kan överväga uppkomna nackdelar av exploateringen av område 3, Stensötevägen. Många remissinstanser påpekar att området är problematiskt och länsstyrelsen påpekar om varsam förtätning. Då inkomna synpunkter främst har ifrågasatt just exploateringen av område 3 kan de inte förstå att det behöver bebyggas och menar att exploateringen inte kan ses som varsam. Fastighetsägarna anser även att planerna ger ett marginellt tillskott av bostäder i Backa med anledning av utbyggnaden av Selma Lagerlöfs torg, och har svårt att se hur vinster kan överväga uppkomna nackdelar.

**Kommentar:** Den förnyelse som planeras för Selma Lagerlöfs torg syftar till att utveckla stadsdelen på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Ambitionen är att stärka Selma Lagerlöfs torg som en handels- och mötesplats och att komplettera utbudet av bostäder och service. Viktiga faktorer i detta arbete är bland annat att förädla, utveckla och koppla samman gröna stråk.

Se även pkt. 8, kommentar till Park- och naturförvaltningen ovan

## Stadsbyggnadskontoret ändringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att den enskilda byggrätten betecknad e4 på plankartan har justerats från en tillåten byggnadsarea på 140 kvm till 160 kvm.

En hackspettsinventering har genomförts med anledning av inkomna yttranden. Planförslaget har med anledning av detta utökats till att omfatta naturområdet norr om bostäderna längs Stensötevägen. Området planläggs som natur, med en särskild skyddsbestämmelse för mindre hackspett.

De tre byggrätterna längs Backadalsgatan utgår och planläggs som allmän plats, natur med biotopskydd för hackspett.

Ändringarna föranleder att ny utställning av planförslaget genomförs.

Gunnel Jonsson  
Planchef

Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare