



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Koncept 2017-04-05  
Datum: 2017-04-25  
Diarienummer: 1668/15

Maria Lejon  
Telefon: 031-368 18 49  
E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg. En del av Bostad2021.

---

## Samrådsredogörelse

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt 2016-01-19 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för Bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan och att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden .

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i 3 veckor under tiden 23 november 2016 – 14 december 2016. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt/](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/).

### Sammanfattning

Allvarligaste invändningar bland inkomna synpunkter gäller följande:

Säkerställande av hälsa angående buller och bergtekniska åtgärder, säkerställande av möjlighet till fastighetsbildning av blivande nya fastigheter, skötsel av Svartedalens naturområde och avgränsning av naturmark.

Park och Naturförvaltningen anser att användningsområdet NATUR behöver ses över. Det finns behov av att behandla Svartedalens naturområde som en sammanhängande helhet och därför hantera hela området på samma sätt vid detaljplanläggning. Skyddsåtgärder behöver vidtas för att minimera ingrepp i bergsbranten.

Miljöförvaltningen skriver att maximal ljudnivå på den tysta sidan överskrider 70 dBA. Det behövs åtgärder för att bullernivåerna ska komma ner och dessa åtgärder behöver också beskrivas. Risk för markföroreningar behöver utredas mer.

Lokalförvaltningen vill framhålla att det är av vikt att behovet av samhällservice tillgodoses.

Lantmäteriet vill att framtida ny fastighetsindelning säkerställs i planen.

Göteborgs energi har, längs med planområdet, ett fjärrvärmestråk som kan påverkas vilket ska bevakas i fortsatt arbete.

Stadsdelen skriver bl. a. att ”I området bör det inrymmas minst 6-8 bostäder med särskild service- BmSS.” De vill även att man arbetar vidare med belysningen vid gångbron ur trygghetssynpunkt.

Länsstyrelsen menar att man bör säkerställa hälsa och riskfrågor angående buller och bergteknik. Markföroreningsrisk bör klarläggas ytterligare.

BRF Solen II anser att ny utfart samordnas med anslutningen av Solstrålegatan i form av en rondell som samtidigt är hastighetsänkande.

De anser också att verksamhetslokaler i området är orealistiskt eftersom ingen kommer att kunna få lönsamhet där. Vidare vill de flytta bebyggelsen österut.

Kontoret har bedömt att synpunkter angående hälsa och säkerhet är tillgodosedda i i redovisat planförslag och bebyggelseförslag samt de redovisade planerade åtgärderna angående buller och bergsteknik.

Synpunkter angående framtida fastighetsbildning är tillgodosedda genom planförslaget.

Inlämnade synpunkter från BRF Solen II har inte kunnat tillgodoses då en rondell norr om planområdet skulle innebära alltför stora ingrepp i berget. Bebyggelsen kan av samma skäl inte flyttas österut.

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. Fastighetsnämnden

Har inga synpunkter på planförslaget.

#### **Kommentar:**

Noteras.

### 2. Trafikkontoret

Har medverkat i planprocessen och ser positivt på utbyggnadsplanen. Trafikkontoret föreslår att åtgärder görs på Sommarvädersgatan i form av att en överkörningsbar mitt-refug anläggs samt att farthinder anordnas vid de gång- och cykelpassager som korsar Sommarvädersgatan. Angöring behöver kunna anordnas från Sommarvädersgatan. Ytan som finns för det är tillräcklig för att skapa en trafiksäker lösning.

#### **Kommentar:**

Noteras. Fortsatt arbete med de frågor som Trafikkontoret tar upp kommer att ske i det fortsatta planarbetet.

### 3. Park och Natur

Park- och naturförvaltningens främsta synpunkter är:

- att planläggningen av NATUR ses över
- att området mellan byggnader och naturmark utökas
- att skyddsåtgärder vidtas för att minimera ingrepp i bergsbranten
- att beteckningen GÅNG förtydligas med förvaltningsansvar
- att frivilliga kompensationsåtgärder kan öka tillgängligheten från planområdet till Svartedalens naturområde

Förvaltningen ser positivt på att planen har tagit hänsyn till de naturliga gränserna i landskapet och de förekommande naturvärdena.

Det finns behov av att behandla Svartedalens naturområde som en sammanhängande helhet och därför hantera hela området på samma sätt vid detaljplaneläggning.

Förvaltningen föreslår därför att planen antingen utvidgas rejält för att omfatta hela naturområdet eller minskas för att utesluta naturområdet helt ur plan.

Vid genomförande av planen är det viktigt att minimera ingrepp i den känsliga bergsslutningen där de höga naturvärdena finns.

I planförslaget finns en buffertzonen mellan kvartersmark och naturmark där byggnader inte får uppföras, på ca 4 meter. För att kunna uppföra planerad bebyggelse och fortsatt förvaltning av både kvartersmark och naturmark bör friytan mellan byggnader och naturmark utökas.

Vid byggnation krävs tydliga

bestämmelser kring att planområdesgränsen ej får överträdas. Sprängning och andra eventuella åtgärder som påverkar bergsslutningen ska minimeras.

**Kommentar:**

Synpunkterna har beaktats enligt följande:

NATUR: området med naturmark har utgått från planområdet. Marken är delvis en brant sluttning och tillgängligheten är begränsad. Området som utgått ur planområdet kommer att ses över angående bergtekniska åtgärder. Fastighetskontoret och Park och Natur kommer att ha fortsatt dialog kring de frågorna. Naturområdet öster om planområdet kommer att kunna hanteras som en helhet utanför planområdet, i enlighet med synpunkter från Park och natur.

Området alldeles öster om byggrätterna mot skogsmark utökas något (1-2 m) för att ge ordentligt med plats för byggherrarna att utföra markarbeten kring kommande bebyggelse. Inställningen är dock att så lite naturmark som möjligt ska tas i anspråk och störas av den kommande bebyggelsen.

Bergsslutningen kommer att rensas på lösa bergsblock och vegetationen kommer att glesas ut i den omfattning som krävs med anledning av den kommande bebyggelsen. Detta kommer att ske precis öster om planområdet i bergsslutningen. Inne på kvartersmark kommer visst sprängningsarbete att behöva göras. I samband med det har byggherren skyldighet att i samband med bygglovprocessen, redovisa hur man tänker sig genomföra bygg- och markarbetet. Inget markarbete får utföras av byggherren utanför planområdets gräns om inte särskilda avtal träffas med kommunen om det.

Allmän plats, GÅNG. I planbeskrivningens avsnitt med genomförandefrågor framgår hur kommunen tänker kring genomförande och ansvar.

En mindre del av skogsområdet tas i anspråk av planförslaget med kvartersmark, i bergsläntens nedersta del mot gräsytan bredvid Sommarvädersgatan. Den berörda skogsmarken är starkt kuperad och kan svårigen användas för rekreation idag. En viss gallring kommer att ske i samband med ny bebyggelse. Möjlighet kommer då att finnas för människor att något lättare kunna använda, ytor alldeles öster om den södra delen av planområdet, intill en befintlig gångväg.

Stadsbyggnadskontoret har haft kontakt med Park och Natur efter samrådtiden och redogjort för de tänkta åtgärderna enligt ovan.

**4. Miljöförvaltningen**

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att våra synpunkter nedan beaktas.

Maximal ljudnivå på den tysta sidan överskrider 70 dBA. Det behövs åtgärder för att bullernivåerna ska komma ner och dessa åtgärder behöver också beskrivas.

Risk för markföroreningar behöver utredas mer.

En översiktlig bedömning av påverkan på miljömålen beskrivs. Vi tycker att beskrivningen är för allmänt hållen och önskar en tydligare beskrivning av vad som är positiv påverkan och vad som är negativ påverkan på miljömålen.

**Kommentar:**

En bullerutredning är gjord och en ljuddämpad sida finns i bebyggelseförslaget, där bullernivåerna underskrider de värden som finns i boverkets bullerförordning. Det gäller både maxbuller för uteplatser och ekvivalentbuller vid fasadsida.

En övergripande markmiljöutredning med provtagning är beställd och genomförs samtidigt som granskningstiden. En planbestämmelse är införd om att markföroreningar ska vara bortförda innan startbesked kan ges för byggnation.

Påverkan på miljömålen har förtydligats ytterligare i planbeskrivningen.

## 5. Kretslopp och Vatten

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

Synpunkter finns angående vissa formuleringar i planbeskrivningen angående dagvattenledningar samt spillvattenledningar längs Sommarvädersgatan.

För att avfallshanteringen ska kunna upprättas på föreslagna platser behöver det finnas stöd för detta i plankartan.

### ***Kommentar:***

På plankartan finns en upplysning om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Synpunkterna har i övrigt tillgodosetts i granskningshandlingarna.

## 6. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan men vill framhålla att det är av vikt att behovet av samhällservice tillgodoses avseende boende för både äldre och de som har behov av särskild service, till lika behovet av skola och förskola.

### ***Kommentar:***

Inom planområdet saknas det ytor och möjligheter att uppföra någon ny skola. Bedömningen har gjorts av Lokalsekretariatet att behovet av utbildningsplatser klaras i det befintliga beståndet.

## 7. Kulturförvaltningen

Inga fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till området. Kulturförvaltningen har därför inget att erinra mot den planerade byggnationen.

### ***Kommentar:***

Noteras.

## 8. Stadsdelen

Stadsdelsens synpunkter sammanfattas enligt nedanstående:

- I området bör det inrymmas minst 6-8 bostäder med särskild service- BmSS.
- Lokalerna för centrumändamål bör förberedas för olika former av samhällsnyttiga verksamheter såsom föreningsliv och service.
- Bilpool bör planeras gemensamt av bostadsbolagen.
- Sänkt hastighet på Sommarvädersgatan är positivt ur trygghets- och miljösynpunkt.
- Norra Fjädermolnsgatan ihop med den planerade cykelvägen bör bli en knutpunkt för ett låncykelsystem för hela staden.
- Ljutföroreningar som kan påverka djurlivet i området bör beaktas.
- Ansträngningar för bibehållande av närhet till grönområden och lekplatser bör göras.
- Sommarvädersgatan ges en mer stadslig karaktär vilket ökar tryggheten i området.
- Att den befintliga gångbrons trygghetskänsla ökas via den planerade gatubelysningen bör utredas.
- Befintliga utbildningslokalers kapacitet bör utredas.

### **Kommentar:**

Lokalsekretariatet har bedömt att BMSS-boende eller skola inte behöver förläggas inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret gör ingen annan bedömning.

Möjlighet för centrumverksamheter finns inom planområdet.

Förslaget följer BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering som är samma tal som för bygglovsärendet i gällande Vägledning för parkering. Möjlighet finns för bostadsrättsföreningar att i ett senare skede skapa bilpooler.

Behov av låncyklar är inte i första hand en planfråga. Yta finns för cykeluppställning enligt stadens parkeringstal.

I enlighet med genomförd naturinventering håller sig bebyggelseförslaget utanför det område som klassats som område med högre naturvärde.

Ytor för lekplatser inom kvartersmark finns inom planområdet.

Belysning inom kvartersmark berörs i samband med bygglov. Trafikkontoret kommer att arbeta vidare med utformning av allmän plats gångväg genom planområdet. Det inkluderar också belysning.

Inom planområdet saknas det ytor och möjligheter att uppföra någon ny skola. Bedömningen har gjorts av Lokalsekretariatet att behovet av utbildningsplatser klaras i det befintliga beståndet.

## 9. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

### **Kommentar:**

Noteras.

## 10. Göteborgs stads parkering AB

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på förslaget eftersom parkering löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen .

### **Kommentar:**

Noteras.

## 11. Göteborg Energi AB

Nät: Ett nytt E-område behöver inkluderas i planområdet för att den ska kunna realiseras. Tillkommande bebyggelse kan inte ansluta till befintligt elnät då kapacitet saknas.

Fjärrvärme: Befintligt fjärrvärmestråk kan behöva flyttas. Redovisning av läget för fjärrvärmestråket i planförslaget behövs. Planstöd för nya fjärrvärmestråk kan behövas.

Fiber: Fiber finns på västra sidan av Sommarvädersgatan och kan anslutas till det föreslagna planområdet.

### **Kommentar:**

Samordning av nytt E-område har skett och är inlagt i planförslaget.

Fjärrvärmestråket är utrett och u-område finns i planförslaget. Fjärrvärmestråket ligger i huvudsak alldeles väster om planområdet. Omformning av Sommarvädersgatan är samordnad med läget på fjärrvärmestråket.

## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

### 12. Länsstyrelsen

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

Planområdet beskrivs ligga i anslutning till en bergssluttning där lösa block förekommer. Länsstyrelsen instämmer med SGI att det på plankartan ska införas en upplysnings-text att bergtekniska besiktningar ska utföras både innan och efter sprängningsarbeten i samband med planens genomförande.

Av planbeskrivningen framgår det att befintlig parkeringsyta vid Norra Fjädermolnsgatan kan behöva undersökas ytterligare avseende markföroreningar orsakad av bilparkering. Det behöver undersökas om Göteborgs stads/ Miljöförvaltningen känner till någon förorening inom området.

Det framgår av planbeskrivningen att en bullerutredning har upprättats. Denna har dock inte bifogats till samrådshandlingen. Länsstyrelsen anser att bullerutredningen ska biläggas till planhandlingarna. De bullerkartor som redovisas i planbeskrivningen är mycket otydliga. Det beskrivs att samtliga byggnader klarar ljuddämpad sida avseende ekvivalentnivå, däremot överskrider den maximala ljudnivån nattetid 70 dBA närmast den planerade lokalgatan. I det fallet behöver det då redovisas hur många lägenheter som drabbas av dessa överskridanden (och hur många gånger per natt) och vilka eventuella åtgärder kommer att vidtas.

För att klara riktvärden för uteplatser föreslås två skärmar mellan de långa lamellhusen längs Sommarvädersgatan. Plankartan behöver säkerställa att dessa skärmar får uppföras.

Länsstyrelsen delar slutsatsen i naturvärdesbedömningen att inga dispenser eller tillstånd krävs avseende spillkråka.

Det är bra att i planförslaget säkras ett område som NATUR på plankartan och att det även efter planens genomförande finns ett naturområde kvar norr om planområdet. Länsstyrelsen ser framemot dagvattenutredning som enligt planbeskrivning kommer att tas fram inför nästa skede. Dagvattenutredning anses även belysa utifrån ett skyfallsperspektiv.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga.

**Kommentar:**

Planbestämmelse om att berget öster om planområdet ska vara säkerställt innan startbesked för byggnation införs på plankartan.

En övergripande markmiljöutredning med provtagning är beställd och genomförs samtidigt som granskningstiden. En planbestämmelse är införd om att markföroreningar ska vara bortförda innan startbesked kan ges för byggnation.

En ny uppdaterad bullerutredning är genomförd till granskningsskedet. Den visar att man klarar de uppsatta kraven i bullerförordningen och detaljplanens bestämmelser angående buller.

En bestämmelse är införd om att bullerskärm får uppföras mellan lamellhusen längs Sommarvädersgatan. En planbestämmelse finns också om att buller inte får överskrida de värden som angivits i planbestämmelsen. I planbeskrivningen finns beskrivet de åtgärder som behöver göras för att klara bullernivåerna. Bulleravskärmning från vägen bevakas i samband med bygglovprocessen. Reviderad komplett bullerutredning ställs ut som bilaga till granskningshandlingarna.

I samråd med Park och Naturförvaltningen i Göteborg har området NATUR tagits bort ur planområdet. Förvaltningen kommer även fortsättningsvis att sköta det befintliga skogsområdet på liknande sätt som man gör i det samlade skogsområdet som finns där idag och som inte är planlagt område. Området används idag inom vissa delar till rekreation för skogspromenader och liknande.

En dagvattenutredning är utförd som visar hur dagvattenhantering och skyfallshantering kan ske. Dagvattenutredningen ställs ut som bilaga till granskningshandlingarna.



### **13. Lantmäteriet**

Lantmäteriet har synpunkter på att servitut och rättigheter inte går att utläsa på grundkartan eller plankartan.

LM föreslår anser också att man bör använda ordet "föreslagna" framför gemensamhetsanläggningar och u-området i planbeskrivningen under avsnittet "Fastighetsindelning".

Fastighet Biskopsgården 96:5 bör ingå i planområdet.

Om någon ledningsrätt kommer att behöva, omprövas fastighetsrättsliga konsekvenserna. Bör även framgå att omprövning endast kan göras till områden markerade med u i planen.

Önskvärt till granskning är en lista med fastigheter, hur de kommer påverkas, avstå/få mark och hur mycket, om de kan komma att bli belastade av rättigheter eller gemensamhetsanläggningar.

Flytta/förstärk fastighetsbeteckningar samt traktnamn så de syns bättre.

Om man vill upphäva de fastighetsindelade bestämmelserna för Biskopsgården 96:5 så bör hela fastigheten tas med i planområdet.

#### ***Kommentar:***

Synpunkterna angående läsbarhet av servitut, fastighetsbeteckningar etc. på grundkartan och plankartan kommer att åtgärdas till granskningsskedet.

Justeringar angående formuleringar och utformning i planbeskrivningen, inklusive genomförandedelen, genomförs.

Fastigheten Biskopsgården 96:5 tas med i detaljplanen så att ny fastighetsindelning kan genomföras.

### **Sakägare**

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

### 3. BRF Solen II

BRF Solen II anser att ny utfart samordnas med anslutningen av Solstrålegatan i form av en rondell som samtidigt är hastighetssänkande.

Sommarvädersgatan föreslås bli en så kallad ”stadsgata” med sänkt hastighet etc. Det står också att detta redovisas ej – ”ligger utanför planområdet”. Givetvis måste denna detalj med i processen eftersom Sommarvädersgatan i dag är en genomfartsgata och där det saknas alternativ.

Det står där om ”krav på lokaler med centrumändamål”. Hur tänker man nu då det återigen inte, vad vi kan förstå - kommer att finnas tillräckligamöjligheter att stanna- och eller parkera med bil.

De eventuella verksamheter som kan tänkas etablera sig kommer att vara konkurshotade samma dag som verksamheten startas.

Planerad bebyggelse ligger enligt vår bedömning alltför nära Sommarvädersgatan. Vad gäller avvikelser från översiktsplanen står det följande: Naturvårdsinventering visar att det inte finns några höga naturkrav – då frågar man sig varför byggnationen ej förskjutes mot skogsområdet.

#### **Kommentar:**

Angående ny utfart i den norra delen av planområdet mot Sommarvädersgatan, så har trafikkontoret studerat var en lämplig ny utfart bör hamna och kommit fram till det nu föreslagna läget. En utfart ända borta vid Solstrålegatan skulle innebära en onödigt lång vägsträcka parallellt med Sommarvädersgatan och dessutom innebära mycket sprängning i berget för att klara svängradier in mot en rondell.

Eftersom en omarbetning av Sommarvädersgatan kan klaras inom nu gällande detaljplan med trafikområde på den yta som planeras att omarbetas, så har kontoret valt att inte ersätta redan planlagt trafikområde med ett annat trafikområde. Utformningen av Sommarvädersgatan sker parallellt med planprocessen och kommer att kunna projekteras efter att planen vunnit laga kraft.

Det planeras några parkeringsplatser utefter Sommarvädersgatan som ska kunna användas för handelsverksamhet eller annan verksamhet längs Sommarvädersgatan. Dessa finns illustrerade i planillustrationen. Staden ser positivt på möjligheten till handel och verksamheter längs stadsgator i en blandning med boende, för att skapa mer aktivitet och rörelse i bostadsområden under dygnets olika delar. Det möjliggör en säkrare stadsmiljö och en bättre närservice.

I planbeskrivningen finns redovisat var gränsen för högre naturvärden går i bergskanten. Det finns inte utrymme att skjuta nuvarande förslag åt öster utan att riskera att komma in i det kraftigt sluttande område som bedömts ha högre naturvärden.

## Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet utökas att innefatta hela fastigheten Biskopsgården 96:5
- Området i planens östra del med användning NATUR, tas bort till granskningsskedet.
- C<sub>1</sub> tas bort i den nordligast liggande byggrätten.

- Exploateringstalen och maximal nockhöjd är justerade.
- Byggrätten för de fyra punkthusen i den östra plandelen är justerade. Det Nordligast liggande punkthuset har vridits 90 grader.
- Utformningsbestämmelse om fartbegränsande åtgärder är införd på kvartersmark.
- Ett E-område är införd för att möjliggöra en transformatorstation i planområdet
- Bestämmelse är införd om att bergstekniska åtgärder ska vara genomförda innan startbesked för byggnation kan ges.
- Bestämmelse är införd om att förorenade massor ska vara bortförda innan startbesked för byggnation kan ges.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Maria Lejon  
Projektledare Bostad2021