



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2014-03-20
Diarienummer: 0320/12

Sirpa Ruuskanen Johansson
Telefon: 031-368 17 87
E-post: förnamn.efternamn @sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Flintyvegatan / Näsetvägen i Järnbrott

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 2012-09-04 att upprätta detaljplan och genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 22 maj – 2 juli 2013.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Frölunda kulturhus, Valthornsgatan 13, 22 maj – 2 juli 2013. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Inga större invändningar har inkommit från kommunala förvaltningar eller myndigheter.

Länsstyrelsen anser att samrådets bullerberäkning ska kompletteras och att tillgängligheten till grönområde i nordväst inte bör försämrast.

Bland närboende är i första hand invändningen själva lokaliseringen i sig. Ett grönområde (lekyta) tas i anspråk och man anser förslaget försämrast den befintliga boendekvaliteten gällande utsikt, trafikstörning och insyn mm.

Efter samrådet har ett antal ändringar gjorts, bl a minskning av tillåten byggnadsarea, förflyttning av byggrätt från Flintyvegatan och införande av byggnadsförbud närmast gatan, införande av utkörsförbud mot Flintyvegatan mm. Tillåten högsta totalhöjd har höjts något. Bullerutredning har reviderats med avseende på övriga ändringar och uppdaterade trafikmängder.

Kontoret har bedömt att inkomna synpunkter måste ställas mot samhällsnyttan och menar att med gjorda ändringar har synpunkter så långt som möjligt kunnat beaktas.

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** tillstyrker detaljplanen och godkänner genomförandebeskrivningen.
2. **Göteborgs Energi fjärrvärme** har inget att erinra mot upprättat detaljplaneförslag.
3. **Göteborgs Energi Gothnet** har inget att erinra mot upprättat detaljplaneförslag men vill gärna bli informerade när el och ev. fjärr-värme/kyla förläggs, då man är intresserade att få möjlighet att lägga tomrör för opto.kabel, om sådant intresse finns.

Kommentar: Frågan om ledningar vidarebordras till exploatören.

4. **Nämnden för kretslopp och vatten** ser positivt på att ett miljöhus planeras för boendet och att det i planbeskrivningen nämns att källsortering ska ske. Kretslopp och vatten redovisar i sitt yttrande ett antal krav på storlek, utförande och angöring, men står gärna till tjänst i det fortsatta arbetet när det gäller planeringen av avfallshanteringen. Gällande Flintyxegatan och framkomlighet för sopbil, kräver man gatubredd av minst 5,5 m om dubbelriktad trafik förekommer, annars minst 3,5 m. Om genomfartstrafik förbjuds anser man att renhållningsfordon ska tillhöra den fordonsgrupp som tilldelas undantag.

Dricksvattenanslutning anses kan ske till allmänt ledningsnät i Flintyxegatan. Nämnden specificerar i yttrandet också uttagsnivå gällande brandvatten.

För avloppsnätet inom kvartersmark föreskrivs duplikatsystem. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt nät i Näsetvägen, kapaciteten bedöms som god.

För dagvatten föreskrivs lokalt omhändertagande inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjning innan avledning till allmän dagvattenledning. Så stora grönytor som möjligt bör skapas för infiltration av dagvattnet. Gällande materialval bör oskyddade ytor av koppar och zink undvikas.

Gällande klimatanpassning anser nämnden att plankartan kompletteras med bestämmelse som anger lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas.

Angående trädplantering påpekar nämnden att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska gälla som grundregel. Undantag kan göras endast i speciella fall.

Nämnden konstaterar också att man inte har några kostnader för planens genomförande.

Kommentar: Frågor i yttrandet gällande planens genomförande vidarebordras till exploatören. Gällande framkomlighet på Flintyxegatan tillåter aktuellt planförslag en gatubredd av 5,5 m. Angående klimatanpassning och bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv anges detta på plankartan som en upplysning.

5. Kulturnämnden konstaterar att det inte finns några kända fornlämningar inom detaljplaneområdet och har inget att erinra mot planförslaget.

6. Lokalförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

7. Miljö- och klimatanmänden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Stadsbyggnadskontorets bullerberäkning visar att riktvärdena för trafikbuller riskerar att överskridas något. Planbestämmelserna ger rätt till att uppföra ett bullerplank mot Näsetvägen. Nämnden konstaterar att det är viktigt att detta beaktas vid bygglovsprövningen.

Nämnden bedömer vidare att det inte finns någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas i planområdet.

Nämnden konstaterar att planområdet inte berör några kända naturvärden. Befintlig trädvegetation bedöms inte heller vara särskilt skyddsvärda ur ett art- eller biotopbevarande perspektiv.

Nämnden hänvisar vidare till genomförd utvärdering om behovet av frivillig kompensation enligt stadens riktlinjer. Man anser att denna visar att det finns vissa rekreativa funktioner av lägre värde men att dessa tillsammans inte når upp till en sådan påverkan att värdena behöver kompenseras enligt riktlinjerna.

Kommentar: Gällande bullerfrågan vidarebefordras denna till exploatören. Då detta regleras i en planbestämmelse ska detta beaktas vid bygglovshanteringen.

8. Räddningstjänsten i Storgöteborg har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Räddningstjänsten pekar dock på att man i genomförandet ska beakta tillgänglighet till entréer och att avståndet till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte bör överstiga 50 m. Vidare meddelar man också att denna typ av boende förväntas ske utan assistans av räddningstjänsten och att krav idag finns på automatiskt släcksystem (boendesprinkler) för denna typ av boende.

Kommentar: Synpunkter vidarebefordras till exploatören.

9. Stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg tillstyrker förslaget till detaljplan. Förvaltningen betonar emellertid att vegetation som tas bort vid exploateringen bör ersättas av ny trädplantering, samt att ett eventuellt bullerplank bör utformas med stor hänsyn till kringliggande miljö.

Kommentar: Synpunkter har inarbetats i planbeskrivningen och vidarebefordras till exploatören.

10. Trafiknämnden har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Förvaltningen bedömer att det ökade parkeringsbehovet och tillkommande trafikflödet inte kommer att medföra några problem beträffande trafikbelastning och flöde. Man föreslår också att Flintyxegatan förbjuds för genomfart med undantag för cykeltrafik och transporter med särskilt tillstånd. Man konstaterar också att trafiknämnden får utgifter i samband med utbyggnaden av Flintyxegatan till lokalgata.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Göteborgsregionens kommunalförbund avstår från yttrande.

12. Lantmäterimyndigheten i Göteborg pekar på att planförslaget önskar rätta till en felaktighet i gällande detaljplan, där en del av den privata fastigheten 758:239 planen utgörs av mark för allmän plats. För att detta ska bli tydligt bör plankartan kompletteras med en upplysning. ”Tomtindelning akt 1480K-III-6437” upphör att gälla för Järnbrott 758:239 då detaljplanen vinner laga kraft.”

För Järnbrott 180:6-7 gäller samma tomtindelning. Myndigheten anser det önskvärt att klargöra om den nuvarande fastighetsindelningen med skift för Järnbrott:7 ut till Kantyxegatan ska fortsätta att gälla eller om tomtindelningen även här borde tas bort. Ägarna vill kanske få direktutfart till ”nya” Flintyxegatan.

I övrigt har myndigheten inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med önskad upplysning. Gällande utfart till Kantyxegatan anser kontoret att detaljplanen inte förhindrar detta och att tomtindelning kan kvarstå.

13. Länsstyrelsen i Västra Götalands län anser att den av kommunen framtagna bullerutredningen måste kompletteras med framtida uppskattade trafikmängder. Det ska även framgå vilken andel tung trafik som ingår i beräkningen.

Gällande föreslagen planbestämmelse om bullerplank/vall, anser man att pålanhaandlingarna ska förtydligas med i vilket skede detta bullerskydd kommer att uppföras och vem som bär ansvar för att detta blir utfört.

Länsstyrelsen menar också att tillgängligheten till grönområdet nordväst om planområdet kommer att försämrast av uthus/garage och vill föreslå en annan lokalisering.

Angående behovsbedömning delar Länsstyrelsen kommunens åsikt att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Kommentar: Bullerutredningen har i granskningshandlingarna kompletterats bl a gällande framtida uppskattade trafikmängder och andel tung trafik.

Gällande tillgängligheten till grönområdet nordväst om Flintyxegatan har kontoret gjort bedömningen att tillgängligheten inte försämrast nämnvärt i förslaget, bl a beroende på att topografin i det aktuella läget är väldigt svår och i sig är ett stort hinder för passage. Förslaget har också som ambition att rätta till ett tidigare fel i gällande plan, där aktuell byggnad/uthus redan finns på platsen och som utgörs av privat mark, men i gällande plan markerad som parkmark allmän plats.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga.

13. Scanova nätplanering meddelar att om byggnation skulle bli aktuellt i de områden där Skanovas anläggningar befinner sig, önskar man att dessa får ligga kvar i befintligt läge. Skulle flyttningar av Skanovas anläggningar bli aktuellt, ska dessa bekostas av exploatören.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören för hantering vid genomförandet.

14. **Svenska Kraftnät** har ingenting att erinra mot upprättat planförslag.
15. **Trafikverket** har inga synpunkter på samrådshandlingen.
16. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga anläggningar inom aktuellt område och avstår från yttrande.
17. **Västtrafik** har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

Sakägare

18. Fastighetsägare, Järnbrott 179:10, anser att ytan för föreslagna bostäder i detaljplanförslaget inte är lämplig att bebygga enligt det förslag som redovisats.

Man menar att Näsetvägen är hårt belastat och med befintlig väg- och gatustruktur skulle ytterliga bebyggelse komplicera lösningen för trafikfarorna på Näsetvägen ytterligare. Man anser vidare att ett boende i detta läge inte är lämpligt med tanke på trafikmiljön.

Fastighetsägaren anser också det vara negativt att bebygga en av de mindre grönytor som man menar är en del av det landskap som öppnar upp för Välens fria ytor.

Man anser också att den föreslagna etableringen avviker både vad gäller omgivande bebyggelsekaraktär och innehåll, det senare då detta också blir en arbetsplats med tillhörande p-platser och transportbehov.

Man menar vidare att detta projekt bättre borde passa in vid översyn av möjliga förtätningar i Tynnered, där det också skulle bidra till en tryggare miljö. Bland annat föreslår man en yta vid Korsåsen/Topasgatan.

Kommentar: Etablering av bostäder för personer med särskild service är en högt prioriterad fråga i stadens planering. Stadsbyggnadskontoret gör i sin övergripande planering lämplighetsbedömningar för möjlig utveckling på kort och lång sikt. Detta gäller även stadsdelen Järnbrott.

Kontoret har i samråd med övriga förvaltningar gjort bedömningen att en nyetablering för boende med särskild service bör provas i ett detaljplaneförfarande.

Utifrån samrådet har i granskningshandlingarna gjorts förändringar vad gäller byggnadens placering och tillåten bygggrätt, bland annat med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Plats i planen har också gjorts för möjlighet till uppförande av bullervall som alternativ till bullerplank.

19. Fastighetsägare, Järnbrott 180:6, har flera invändningar mot planförslaget.

I första hand motsätter man sig att ett grönområde, allmän plats park, i gällande detaljplan tas bort till förmån för en ny bostadsetablering. Ytan används idag som lektyta och man menar att planförslaget skulle ändra områdets identitet. Den gröna ytan var ett tungt vägande skäl när man för 10 år sedan förvärvade sin fastighet, varför man menar att ett genomförande av detaljplanen skulle avsevärt försämra husvärde och livskvalitet.

Man anser vidare att föreslagen lokalisering av parkeringsplats är dåligt vald, då de hamnar mitt för fastigheterna Järnbrott 180:6 och 180:7.

Man anser vidare att värdefulla träd kommer att avverkas och hänvisar till ytan norr om Kantyxegatan utefter Näsetvägen, som en lämpligare yta att bebygga.

Man bestrider också att man, som man uppfattar det, får balkonger vända mot sin fastighet med ökad insyn som följd.

Vidare vill man ha bevis för att utsikten emot Välen från sin trädgård inte försvinner.

Kommentar: Etablering av bostäder för personer med särskild service är en högt prioriterad fråga i stadens planering. Stadsbyggnadskontoret gör i sin övergripande planering lämplighetsbedömningar för möjlig utveckling på kort och lång sikt. Detta gäller även stadsdelen Järnbrott.

Kontoret har i samråd med övriga förvaltningar gjort bedömningen att en nyetablering för boende med särskild service bör provas i ett detaljplaneförfarande.

Efter samrådet har förändringar gjorts i förslaget, där möjlig byggrätt har flyttats längre söderut, samt något längre från Flintyxegatan. Planbestämmelse om tillåten högsta höjd har införts. Denna är något högre än vad som samrådsförslaget tillät, men ny bestämmelse gällande taklutning skapar förutsättningar att hålla ned fasadens byggnadshöjd närmast Flintyxegatan. På plankartan har också införts bestämmelse om utkörsförbud mot Flintyxegatan, med undantag för infart vid p-plats. På det sättet minimeras ytterligare trafik på Flintyxegatan. Förflyttningen av byggrätt möjliggör också plantering av trädvegetation mot Flintyxegatan och ändringen gör i praktiken att entré flyttas till norra sidan mot parkeringen. Insynen mot fastigheter på andra sidan Flintyxegatan bedöms därför minskas. Vidare bedöms också förändring minska ev störning i utblickar från fastighet 180:6 och 180:7. I granskningshandlingens planbeskrivning visas också sektioner för belysning av höjdrelationer.

Gällande befintliga träds kvalitet är bedömningen från Park- och naturförvaltningen att dessa inte har något högre värde, men planhandlingarna föreskriver att nyplantering av trädvegetation görs i genomförandet som kompensation.

20. Fastighetsägare, Järnbrott 180:7, har flera invändningar mot planförslaget.

I första hand motsätter man sig att ett grönområde, allmän plats park, i gällande detaljplan och som används som lekplats, tas bort till förmån för en ny bostadsetablering.

Man menar också att platsen är bullerstörd och att redovisad bullerberäkning gjorts på felaktiga trafikmängder, jämfört med tidigare bullerberäkning. Man menar också att beräkningen gjorts på skyltad hastighet, men att hastigheten i verkligheten är högre.

Vidare menar man att bygglov för befintliga fastigheter har fattats utifrån att det aktuella området är grönområde. Bland annat finns idag stora fönster i nedervåning, som i redovisat förslag skulle innebära icke önskvärd insyn.

Man tycker också att planen, i och med föreslagna höjder, skulle avsevärt försämra befintliga fastigheters utsikt.

Fastighetsägaren föreslår att man ska flytta föreslagen byggrätt till markområdets sydöstra hörn, vilket skulle minska påverkan på utsikt, insynsrisk minskas och de fria ytorna används bättre. Fastighetsägaren hänvisar också till markytan på andra sidan Kantyxegatan, som vid exploatering skulle innebära mindre nackdel för närboende.

Kommentar: Bullerutredningen har reviderats med senaste statistik gällande trafikmängder. I övrigt se kommentar för punkt 19.

21. Fastighetsägare, Järnbrott 758:239 har flera invändningar mot planförslaget.

I första hand motsätter man sig att ett grönområde, allmän plats park, i gällande detaljplan och som används som lekplats, tas bort till förmån för en ny bostadsetablering.

Man menar också att platsen är bullerstörd och att redovisad bullerberäkning gjorts på felaktiga trafikmängder, jämfört med tidigare bullerberäkning. Man menar också att beräkningen gjorts på skyltad hastighet, men att hastigheten i verkligheten är högre.

Vidare menar man att bygglov för befintliga fastigheter har fattats utifrån att det aktuella området är grönområde. Bland annat finns idag stora fönster i nedervåning, som i redovisat förslag skulle innebära icke önskvärd insyn.

Man tycker också att planen, i och med föreslagna höjder, skulle avsevärt försämra befintliga fastigheters utsikt.

Fastighetsägaren föreslår att man ska flytta föreslagen bygggrätt till markområdets sydöstra hörn, vilket skulle minska påverkan på utsikt, insynsrisk minskas och de fria ytorna används bättre. Fastighetsägaren hänvisar också till markytan på andra sidan Kantyxegatan, som vid exploatering skulle innebära mindre nackdel för närboende.

Kommentar: Bullerutredningen har reviderats med senaste statistik gällande trafikmängder. I övrigt se kommentar för punkt 19.

22. Fastighetsägare, Järnbrott 180:5 motsätter sig detaljplanen och hänvisar till att detta är en naturlig grön lekplats. Man vill inte heller att området ska bli mer trafikerat och menar att barnens säkerhet bör visas omtanke och respekt.

Man hänvisar vidare till område ”framför Ängåsgård”, där en etablering skulle höja tryggheten.

Kommentar: Se punkt 19.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

23. Hyresgästföreningen Frölunda anser att det är ett alldeles bra förslag och har inget att erinra.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Byggrätt på kvartersmark flyttas åt sydväst, byggnadsförbud närmast Flintyvegatan införs.
- Bestämmelse om tillåten byggnadsarea minskas från 780 m² till 650 m².
- Bestämmelse om utfartsförbud införs mot Flintyvegatan.
- Bestämmelse om total högsta nockhöjd införs för byggrätten. Denna är 0,4 m högre än vad som samrådsförslaget tillät utifrån angiven byggnadshöjd, men ny bestämmelse gällande taklutning (tidigare max 18°, nu 18° - 30°) skapar förutsättningar att hålla ned byggnadshöjden vid fasad närmast Flintyvegatan.
- Planbeskrivningen kompletteras med bl a ändrad illustrerad bebyggelse och sektioner som visar förhållandet gentemot befintliga byggnader vid Flintyvegatan.
- Bullerutredning har reviderats utifrån uppdaterade trafikmängder och ändrad utbredning av föreslagna byggnader.
- Grundkartan har uppdaterats för stadens nya höjdsystem RH2000, vilket motsvarar en generell minskning av alla höjdvärden med 10,0 m.

Maria Lissvall
Tf Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Bilaga: Länsstyrelsen, yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Roger Lind
Samhällsplanerare
010-224 47 94
roger.lind@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2013-07-03

Diarienummer
402-17484-2013
Dossienummer
F 2519

Sida
1(2)

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för bostäder (BmSS) vid Flintyxegatan/ Näsetvägen i Järnbrott, Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade maj 2013 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att bullerutredningen ska kompletteras med framtida uppskattade trafikmängder. Det ska även framgå vilken andel tung trafik som ingår i beräkningen.

Utifrån den översiktliga bullerberäkning som tagits fram bedömer Länsstyrelsen att någon form av bullerskydd krävs för att klara gällande riktvärde för buller inom planområdet. En planbestämmelse för bullerplank/-vall har införts på plankartan. Kommunen kan dock förtydliga planhandlingarna i vilket skede detta bullerskydd kommer att uppföras och vem som bär ansvar för att detta blir utfört. Enligt 4 kap. 14 § PBL kan bygglov villkoras av att en skyddsåtgärd, som ett bullerskydd, vidtagits på tomten.

Råd enligt 2 kap. PBL

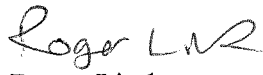
Länsstyrelsen kan notera att tillgängligheten till grönområde nordväst om planområdet kommer att försämrans av uthus/garage, och vill föreslå en annan lokalisering. Uthus/garage kan med fördel utgöra skydd mot buller tillsammans med bullerplank/-vall.

Behovsbedömning

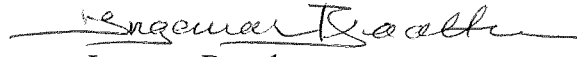
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Roger Lind



Ingemar Braathen

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsenheten, Lena Niklasson

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditonslista