

Program för Centrala Olofstorp



Samrådsredogörelse med Inriktning för fortsatt planarbete
December 2010



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Planavdelningen

Datum: 2010-12-14

Diarienummer: 0924/08

Tore Hjelte

Telefon: 031-368 15 72

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

Innehållsförteckning

Samrådsredogörelse för program	3
Genomförande	3
Sammanfattning	3
Inriktning för fortsatt planarbete	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer	5
Kommunala nämnder och bolag m.fl.	5
Statliga och regionala myndigheter m.fl.	8
Sakägare	9
Övriga	10
Bilaga 1: Länsstyrelsens yttrande	13
Bilaga 2: Lista över samrådskrets	17
Bilaga 3: Program för Centrala Olofstorp	18

Samrådsredogörelse för program

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2010-07-08 att genomföra samråd för programförslaget. Förslaget har sänkts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 2, under tiden 1 september – 12 oktober.

Programförslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på Bergumsskolans fritidsgård under tiden 1 september – 12 oktober.

Sammanfattning

Sammanlagt har 32 yttranden inkommit.

Samtliga begärda yttranden, utom från Göteborgs Energi Gasnät AB, Kretsloppsnämnden, MedicHus, Namnbredningen, Stadskansliet, Banverket, Business Region Göteborg, Jernhusen AB, region Väst, Länsordningspolisen, Posten Meddelande AB, Svensk Handel, Svenska Kraftnät, Trafikverket, Region Väst, Västfastigheter, Distrikt Göteborg, Västtrafik, Hyresgästföreningen, Handikappföreningen och Naturskyddsföreningen har kommit in.

De statliga och kommunala instanserna har i princip inget att invända mot innehållet i programförslaget utan har tillstyrkt programmet.

Sakägarnas allvarligaste invändningar gäller framför allt den föreslagna byggnationen i grönområdet med fotbollsplanerna. Vidare finns viss oro för trafik- och bullersituationen på Lerums- och Prästgårdsvägen.

Kontoret har bedömt att det centrala området (B) bör utökas något åt sydost så att hela kvarteret och alla exploateringsförslag kommer med i den kommande planprocessen. Övriga synpunkter kan till stor del beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inriktning för fortsatt planarbete

Eftersom de kommunala och statliga instanser inte har några erinringar mot programförslaget och de flesta synpunkter från sakägarna kan tillgodoses i det fortsatta planarbetet föreslår stadsbyggnadskontoret att framtagna program i princip skall gälla som inriktning för det fortsatta planarbetet samt att:

- gränsen för område B justeras åt sydost så att hela kvarteret kommer med
- förklaringstexten för område B kompletteras med ”service och verksamheter”



Inriktning för fortsatt planarbete

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 programförslaget och rekommenderar att detaljplanearbete påbörjas. Man vill också framföra att av de ytor som föreslås bebyggas inom programområdet äger kommunen dels ett område väster om nuvarande centrum dels ett område vid idrottsplatsen. Övriga föreslagna bebyggelseytor är privatägda. Upprustning av allmänna ytor och anläggningar avses ske i samband med att nya bostäder och lokaler produceras och finansiering skall i första hand bäras av exploateringen.

Kommentar: -

3. *Göteborg Energi AB, Fjärrvärme*

har inget att erinra mot programförslaget, men vill informera om att närmsta anslutningspunkt för fjärrvärme ligger i Eriksbo. Ett alternativ kan vara att sätta upp en anläggning för lokal produktion av fjärrvärme på något lämpligt ställe som bestäms i kommande detaljplaner.

Kommentar:-

5. *Göteborgs Energi GothNet AB*

har inget att erinra mot programförslaget, men vill upplysa om att det finns optokablar och rör inom programområdet och att GothNet kan leverera bredband, IT-tjänster mm om intresse finns.

Kommentar: -

6. *Göteborgs Energi Nät AB*

förordar att en yta för en ny nätstation säkerställs genom ett E-område inom varje delområde. Rätt till åtkomst av denna mark skall säkras genom ledningsrätt

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet

7. *Göteborgs Hamn AB*

anser sig inte vara berörda och har därför inga synpunkter på programmet. GHAB avstår från att vara remissinstans i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

kontoret kommer att ta bort Göteborgs Hamn från remissinstanslistan.

8. *Svenska Kyrkan i Göteborg, Fastighetsnämnden*

är ägare av fastigheten inom markerat område B i programhandlingen och ser positivt på att detaljplanearbetet kommer till stånd och att detta görs så skyndsamt som möjligt. Parkeringsmöjligheterna kring församlingshemmet är idag begränsade och kyrkorådet i Bergums församling ser det mycket viktigt att kommande detaljplan möjliggör utökning av parkeringsplatserna i närheten av församlingshemmet.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet

8.1. Svenska Kyrkan, Göteborgs Stift

är positiva till att detaljplanearbetet kommer igång. De är medvetna om att det upplevs finnas brist på parkeringsplatser i området och har därför tagit fram ett förslag med möjlig komplettering av parkeringsplatser i anslutning till församlingshemmet.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet

8.2. Svenska Kyrkan, Kyrkorådet i Bergums församling

vill informera om att i bygglovets för utbyggnaden av församlingshemmet (1994) ingick det 30 p-platser. Av någon anledning har dessa platser i senare planhandläggningar "försvunnit" och det är därför viktigt att man i det kommande planarbetet försöker lösa parkeringsfrågan för församlingshemmet.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet

11. Kulturnämnden

vill poängtera att programmets kulturmiljöbeskrivning skall vara vägledande för kommande detaljplaner. För område A är det viktigt att stationsmiljön säkerställs genom särskilda planbestämmelser och att sambandet med de äldre villorna på andra sidan banvallen inte går förlorad. Prästgårdsmiljön i område B är en tydlig kvalitet där det är önskvärt med en varsam utveckling som förstärker de kulturhistoriska värdena. Prästgårdsmiljön med byggnaderna, trädgården och berget bör säkerställas genom planbestämmelser liknande de i gällande plan. Kulturförvaltningen gör bedömningen att en mycket varsam komplettering med enstaka byggnader möjligen kan göras söder om prästgårdens trädgård, på den gamla odlingsmarken, under förutsättning att stor hänsyn tas till kulturmiljön. Möjligen kan några få flerfamiljshus lättare inpassas i grönområde än småhusbebyggelse

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplane arbetet

12. Lokalförsörjningsnämnden

vill informera om att befintliga anläggningar för skola och förskola i centrala Olofstorp inte går att bygga ut. En ökad byggnation i enlighet med programmet kräver därför plats för ny skola och förskola.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplane arbetet

13. Lokalsekretariatet

anser att en bebyggelseutveckling i enlighet med programmet kommer att kräva en ny förskola med 5-6 avdelningar. Vidare önskar man en tomt för ett BmSS-boende med 6 lgh i en gruppbostad

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplane arbetet

15. Miljönämnden

anser att område A bör prioriteras och att område B och framför allt område C skall byggas ut på längre sikt. Vidare anser förvaltningen att utredningar angående buller, dagvatten och kompensationsåtgärder skall utföras.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet. Utbyggnad av område A är beroende av när Trafikverkets utredning angående rondell, busshållplats och pendelparkering blir färdig.

17. Nämnden för Göteborg Vatten

informerar om att allmänna ledningar med god kapacitet för dricksvatten och spillvatten finns utbyggda till Olofstorp och att det går att ansluta de nu planerade bostadsområdena. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning eller i förekommande fall till befintliga diken. Befintliga dagvattenledningar och diken i Olofstorp mynnar så småningom i Lärjeån vilken är klassad som Natura 2000. En dagvattenutredning bör beställas i ett tidigt skede av planarbetet för att klargöra förutsättningarna för dagvattenhanteringen

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet och delges fastighetskontoret för vidarebefordran till berörda exploatörer.

18. Park- och naturnämnden

anser att de blivande detaljplanerna måste ta hänsyn till landskapsbilden som i många områden har stort värde. Vidare bör en inventering av de biologiska värdena göras för området med gammal odlingsmark. Viktigt är också att ta hand om de resterna av den gamla järnvägs-parken

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet

19. Räddningstjänsten Storgöteborg

önskar att brandvattenförsörjningen anordnas enligt tillämpbara delar i VAV P83 och VAV P76. Vidare måste det framgå om brandvattenförsörjningen baseras på om bränder skall släckas via brandposter eller med tankbilar. Man vill också informera om att Olofstorpsvägen idag används för utryckningsfordon och måste även i framtiden vara tillgänglig för inryckande personal och utryckande brandfordon. Ny bebyggelse måste anpassas till att insatstiden för räddningstjänsten överstiger 10 minuter.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet Vid bygganmälan upprättas en brandskyddsdokumentation där behovet av förhöjda brandbegränsande åtgärder regleras och anpassas till aktuella förhållanden.

20. SDN Lärjedalen

tillstyrker programförslaget. Man anser att Olofstorp är i stort behov av trafiksäkerhetsåtgärder, framförallt beträffande anslutningarna till väg 190. Det är också viktigt att orten får en tydligare centumbildning med möjlighet att öka servicen i området. Olofstorp har blivit mycket populärt för småbarnsfamiljer med en stor inflyttning från Göteborg, vilket inte minst visar sig i efterfrågan på stadsdelens verksamhet i form av skola och förskola. Det är därför viktigt att det fortsatta planarbetet särskilt beaktar barnens behov.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet

22. Trafiknämnden

är i stort positiva till programmet och dess intentioner med utveckling och förtätning. Förslaget ger underlag för god kollektivtrafik, säkrare korsningar och huvuddelen av den planerade bebyggelsen ligger bra till tillgänglighetsmässigt. Man vill dock framhålla att den planerade bebyggelsen i område C kan vara svår att trafikmata om utbyggnaden blir för omfattande, eftersom trafiken kan behöva ledas via befintliga gator. Vidare ser man nackdelar med att

stänga av Olofstorpsvägen för biltrafik och samtidigt tillåta busstrafik. Separat gång- och cykelbana bedöms vara bra men kan vara svår att finansiera.

Kommentar:

eventuell utbyggnad i område C kommer att ske på mycket lång sikt och kommer, om inte bollplanerna flyttas, att bli av liten omfattning. Olofstorpsvägens standard och funktion får utredas mera i kommande planarbete.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

26. Fiskeriverket

avstår från att yttra sig.

Kommentar: -

27. Göteborgs Regionen

konstaterar att programförslagets idé med att förtäta med fler bostäder och verksamheter och därmed ge underlag för bättre kollektivtrafik är en bra ansats och ligger helt i linje med intentionerna i GR:s strukturbild. Brist på variation av upplåtelseformer och hustyper i nuvarande Olofstorp föranleder en önskan om kompletterande bebyggelse. Det skulle möjliggöra ett mer flexibelt boende som tillsammans med ett högre exploateringstal säkerställer underlag för kollektivtrafik. Det är också angeläget att stärka förutsättningarna för regionens invånare att finna ett gott boende oavsett resursstyrka och livsfas.

Kommentar: -

29. Lantmäterimyndigheten Norr

vill påpeka vikten av att ta upp frågor angående huvudmannaskap och dagvatten på ett tidigt stadium i planarbetet.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplane arbetet

30. Luftfartsverket

har inget att erinra mot programförslaget och konstaterar att föreslagen nybyggnation inte innebär påverkan på någon flygplats in- och utflygningsprocedurer eller hinderbegränsande områden.

Kommentar: -

32. Länsstyrelsen

anser att programförslaget behöver förtydligas vad gäller överensstämmelsen med K2020 och påverkan på Lärjeåns dalgång (Natura-2000 område). Vidare bör bullerproblemen och transporten av farligt gods på Gråbovägen utredas via bullerutredning och riskanalys. Trafikverkets utredning angående väg 190 måste samordnas med kommande detaljplaner. Eventuell bebyggelse i närheten av fotbollsplanerna måste placeras så att den inte störs av fotbollsspelet. SIG anser att det behövs geotekniska utredningar som undersöker stabilitets- och erosionsförhållanden samt eventuell risk för ytliga bergras/blocknedfall.

Kommentar:

Trafikverkets förslag till förbättringar vad gäller väg 190 vid Olofstorp kommer dels öka trafiksäkerheten och dels förbättra för kollektivtrafiken. Det kommer att byggas en rondell och en ny kollektivhållplats samt en större pendelparkering. Hållplatsen kommer att utformas på så sätt att all på- och avstigning kommer att ske på en sida dvs ingen behöver korsa Gråbovägen. Vidare kommer Lerumsvägen utformning att ändras så att det blir mer "gata" än trafikled. Även trafiksäkerheten på Olofstorpsvägen kommer att utredas i kommande detaljplanearbete. I planarbetet för område A kommer det även att utföras en bullerutredning och en

riskanalys vad gäller väg 190. Kontoret anser att programförslaget inte ger någon direkt påverkan på Lärjeåns dalgång, däremot kommer dagvattenhanteringen ge en indirekt påverkan. En speciell dagvattenutredning kommer därför att utföras i kommande detaljplanearbete. Vad gäller "bullret" från fotbollsplanerna får detta utredas när det blir aktuellt med planarbetet för område C. En större nybyggnation förutsätter att bollplanerna flyttas. Kontoret kommer att ta hänsyn till SIG:s rekommendationer vad gäller geotekniken i de kommande geotekniska utredningarna.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

34. Försvarsmakten Högkvarteret, HKV

har inget erinra om mot programförslaget.

Kommentar: -

37. Skanova Nätplanering

vill påpeka vikten av att befintliga ledningar inte skadas vid byggnationen av de nya områdena. De vill också ha med viss text angående ledningshanteringen i genomförandebeskrivningen

Kommentar:

informationen kommer att delges fastighetskontoret som ansvar för genomförandebeskrivningen.

Sakägare

44. Fastighetsägare, Olofstorp 13:58

är allmänt positiv till byggnationen i område A och B, men är kritisk mot att man planerar byggnation i område C. Man tycker det är viktigt med ett grön- och aktivitetsområde "mitt i byn" som fungerar som en samlingsplats för både unga och gamla. En flytt av fotbollsplanerna skulle ge flera negativa effekter:

- minskad spontanidrott
- förlorar en viktig samlingsplats
- ökad risk för vandalisering av klubbhus
- ökad biltrafik

Kommentar:

Område C är betecknat som ett utbyggnadsområde på längre sikt. En byggnation här förutsätter att man hittar en finansiering av flyttningen av bollplanerna samt att den på lång sikt planerade utbyggnaden av Olofstorp mot nordost kommer igång.

45. Fastighetsägare, Olofstorp 3:27

är direkt berörd av Trafikverkets planer på en ny avfart från väg 190, busshållplats och pendelparkering och vill ha fortlöpande information hur fastigheten påverkas.

Kommentar:

Som direkt berörd sakägare kommer fastighetsägaren löpande få information om kommande planer och byggnation. Fastighetskontoret kommer också att kontakta vederbörande angående eventuella fastighetsrättsliga frågor.

48. Fastighetsägare, Olofstorp 4:294

önskar någon form av bullerskydd som dämpar bullret från Gråbovägen och Lerumsvägen. Man är också orolig för ökad trafik om nya rondellen placeras öster om nuvarande pendelparkering.

Kommentar:

i samband med byggnationen av de nya trafikanläggningarna och bostäderna i område A kommer bullerutredningar att utföras. Resultaten från dessa utredningar kommer att ligga till grund för beslut om nödvändiga bullerdämpande åtgärder. I samband med att den nya avfarten byggs och planerade åtgärder på Lerums- och Olofstorpsvägen utförs är det möjligt att vissa enskilda fastigheter kan få en något försämrad trafikmiljö trots att föreslagna åtgärder som helhet kommer att ge Olofstorp en mycket säkrare och bättre trafikmiljö.

49. Fastighetsägare, Olofstorp 1:60

har 2007 ansökt om plantillstånd för sin nyinköpta fastighet. Kontoret rekommenderade vid ansökningstillfället att avvakta aktuellt program och kommande detaljplan. När programmet skickades ut för samråd var inte den aktuella fastigheten med i något av de föreslagna utbyggnadsområdena. Fastighetsägaren önskar därför att programmets område B utökas med aktuell fastighet.

Kommentar:

kontoret kommer att föreslå att område B utökas med fastigheten Olofstorp 1:60

50. Fastighetsägare, Olofstorp 12:2

är inte positiva till något av förtätningsförslagen då de anser att charmen med en variation av bebyggelse och grönområden kommer att minska. Område A kan accepteras om byggnationen där medför en centrumutbyggnad med fler affärer. Trafiken på Lerumsvägen bör minskas genom att Olofstorpsvägen rustas upp. De obebyggda ytorna i område B bidrar väldigt mycket till den lantliga stämningen och bör därför få vara kvar. Det vore bättre att bygga om prästgården till lägenheter. Område C skall inte exploateras då det är ett fantastiskt grönområde mitt i Olofstorp. Försvinner dessa öppna ytor försvinner samtidigt Olofstorps själ.

Kommentar:

den övergripande tanken med förtätningen av de centrala delarna av Olofstorp är att få en mer varierad bebyggelse, främst fler lägenheter, och allmänt fler bostäder som kan ge ett bättre underlag för kollektivtrafik och närservice. All förtätning innebär att obebyggda ytor av olika karaktär och kvalitet tas i anspråk. Ambitionen är att förtätningen skall ge positiva nytillskott av bostäder utan att fördärva miljön och ta bort den lantliga atmosfären. Nybyggnationen kommer att ske i etapper och under lång tid och byggnationen i område C förutsätter en flytt av bollplanerna.

51. Fastighetsägare, Olofstorp 4:277

är i princip positiv till programförslaget, men anser att trafiksituationen i centrala Olofstorp har försämrats väldigt mycket framför allt på Prästgårdsvägen. I kommande planarbete bör man därför göra en översyn av trafiksituationen i hela Olofstorp och föreslå förbättringar för de västa trafikmiljöerna. Fastighetsägaren önskar också en förbättrad service och då framför allt en större matbutik.

Kommentar:

framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet

Övriga**47. Samhällsplaneringskonsult AB (SPK)**

anser att programområdet har en alltför snäv avgränsning vilket medför att slutsatserna vad gäller exploatering, centrumplacering och trafik blir felaktiga. Vidare anses att, för att få ett bättre beslutsunderlag till byggnadsnämnden, skall programmet kompletteras med tidigare gjorda utredningar, rapporter och idéer framtagna av boende, intresseorganisationer och konsulter. Vad gäller trafiken anser SPK att Trafikverkets rondell skall placeras i anslutning till

Olofstorpsvägen, som bör justeras i läge för att frigöra mer byggbar mark. Vad gäller föreslagna bebyggelseområden anser SPK att område A har begränsad potential och är störd av infartsgatan, område B tar bort en av de få återstående verksamheterna i Olofstorp och att område C är i privat ägo och förutsätter en flyttning av befintliga bollplaner. Sammantaget ger de föreslagna områdena alltför få nya bostäder för att servicen skall kunna förbättras. Det är därför bättre att utöka programområdet österut så att det kan byggas ett nytt centrumområde och fler bostäder på kommunal mark.

Kommentar:

programrådets avgränsning tar hänsyn till ÖP:s utbyggnadsordning som placerar Olofstorp i "Ytterstaden – framtida utvecklingsområden" Inriktning för dessa områden är:

- en restriktiv hållning till ny bebyggelse som kan hindra framtida exploatering ska gälla
- Ny bebyggelse kan tillkomma på längre sikt. Bebyggelsen skall utformas med en tillräcklig täthet för att skapa underlag för service och god kollektivtrafik
- För att utbyggnad ska bli aktuell krävs kraftfulla satsningar på kollektivtrafik och annan infrastruktur
- Hänsyn ska tas till värdefull natur- och kulturmiljö vid all ny bebyggelse och infrastruktur.

En utbyggnad av Olofstorp i enlighet med SPK intentioner är inte förenlig med ÖP och kan ej realiseras innan kraven i ÖP, se ovan, är uppfyllda. För att inte lägga en död hand på hela Olofstorp föreslår kontoret efter avstämning gentemot översiktsplanen en försiktig förtätning och komplettering av centrala delarna av Olofstorp. Genom programförslaget möjliggörs också en realisering av lokala fastighetsägares önskemål om byggnation av bostäder/lägenheter samt en byggnation av lägenheter i flerfamiljshus som är en bristvara i Olofstorp.

Placeringen av en ny rondell på Gråbovägen utreds av Trafikverket, som avser att bygga ut rondell, pendelparkering och ny hållplats innan 2013. Önskemålet är att få rondellen så nära nuvarande "centrum" som möjligt, men de dåliga geotekniska förhållandena och Lärjeåns dalgång (Natura-2000 område) gör att möjliga lokaliseringalternativ minskas avsevärt.

En flyttning av Olofstorpsvägen får diskuteras när det enligt ÖP är dags med en större utbyggnad av Olofstorp. Natura-2000 området och den dåliga geotekniken ger dock begränsade möjligheter till nya vägplaceringar.

De föreslagna planområdena A-C har varierande utbyggnadsmöjligheter, men ger tillsammans möjlighet till ett relativt stort antal nya bostäder och då framför allt lägenheter i flerfamiljshus. Område A kan även kompletteras med olika typer av verksamheter som förstärker centrumbildningen.

Då kommunen äger den mesta marken och därigenom kan styra över den tänkta utbyggnaden av Olofstorp finns mycket goda förutsättningar för en framtida planering som ger en långsiktig och hållbar utveckling av Olofstorp som samhälle.

Gunnel Jonsson
Planchef

Tore Hjelte
Planhandläggare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
Kulturgeograf
031-60 55 86

elin.johansson@lansstyrelsen.se

Åtgärd	Kämeedom	Kopia
IN KOM		
Stadsbyggnads- kontoret		
2010 - 11 - 16		
924/08		
Stab Öpa	S	Sma Eko
N		Info Pers

SAMRÅDSYTTRANDE
2010-11-16

Diarienummer
402-15361-2010
Dossienummer
Gbg F 2368

Sida
1(3)

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till program för detaljplan för Centrala Olofstorp, i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 1 september 2010 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen försöker möta det behov som idag finns att planerna för utbyggnad i Olofstorp. Det behöver dock förtydligas hur detaljplanen överensstämmer med K2020. Finns förutsättningar för en ökad andel kollektivtrafikåkande, med tanke på pendelparkering, GC vägar, väderskyddade cykelställ, busshållplatser, hastighetssäkrade gångpassager med mera.

Natura-2000

Närheten till Lärjeåns dalgång som är ett Natura-2000 område måste finnas med i planeringen. Natura-2000 området får inte påverkas negativt av planerna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det finns ingen bullerutredning ännu, men det är troligt att trafiken på åtminstone Gråbovägen ger upphov till höga bullervärden. Delområde A (mellan Gråbovägen och Lerumsvägen) är sannolikt mest utsatt för trafikbuller. Länsstyrelsen anser inte att Olofstorp kan klassas som avstegsläge (enligt Boverkets riktlinjer för planering i buller), vilket innebär att ljudnivån vid fasad inte får överskrida 55 dBA. I programhandlingen nämns att någon form av bullerskydd bör anläggas längs med Gråbovägen. I nästa skede måste en bullerutredning tas fram för att visa förutsättningarna för nya bostäder.

Delområde C omfattar bl.a. två fotbollsplaner, vilka Länsstyrelsen förutsätter ska vara kvar. För undvikande av konflikter kan det vara bra att hålla någon typ av "skyddsavstånd" mellan de nya bostadshusen och fotbollsplanerna. Fotbollspel sena kvällar kan annars störa de boende.

Geoteknik

I programmet aviseras att geotekniska utredningar kommer att utföras. Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från SGI 2010-09-23 och sänder en

kopia av deras yttrande som rådgivning inför upprättandet av geotekniska utredningar.

Trafik

En förstudie finns för väg 190 som omfattar väg 190 från strax väster om korsningen med Bergsjövägen och den planerade nya anslutningen av väg 1937 (Lerumsvägen) till väg 190 i Olofstorp (strax öster om nuvarande anslutning). Väg 190 (Gråbovägen), är en viktig infartsväg till Göteborgsregionens kärna. Vägen fungerar som ett pendlingsstråk samtidigt som flera samhällen ligger tätt intill vägen. För de boende i dessa samhällen är väg 190 den lokalväg som används för att ta sig till skola, service och kollektivtrafik. På flera vägavsnitt är trafiksäkerheten mycket dålig. Kommunen, boende, pendlare och andra som nyttjar vägen har sedan en lång tid påtalat behoven av främst trafiksäkerhetsåtgärder. Syftet med förstudien är att beskriva förutsättningarna och analysera de problem som finns i området. Bl a innehåller förstudien förslag att vid Olofstorp stänga nuvarande korsning med Lerumsvägen och ersätta den med en cirkulationsplats något längre österut. Den kommande detaljplanen måste vara samstämmig med den kommande arbetsplanen för väg 190, delsträckan vid Olofstorp.

Trafiksäkerhetsfrågan är viktig. Det ser ut som om all bostadsbebyggelse kommer att hamna sydöst om Gråbovägen, vilket är bra. Det står dock i handlingarna att snabbussarna endast stannar på Gråbovägen, vilket innebär att gående måste korsa Gråbovägen. Finns det eller planeras det något säkert sätt (tunnel, övergångsställe med trafikljus el.dyl.) för passage av vägen? Gatlyktor? I det fortsatta planarbetet bör barnens säkra skolvägar också ses över.

Gråbovägen är sekundärled för farligt gods. I den kommande planeringen 0, behöver därför en riskbedömning göras för ny bebyggelse som ligger inom 150m från vägen enligt den policy Länsstyrelsen tagit fram för farligt godsleder.

Vatten

Det finns ett gammalt skyddsområde för vattentäkt inom planområdet.

Behovsbedömning

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

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

SAMRÅDSYTTRANDE Diarienummer
2010-11-16 402-15361-2010

Sida
3(3)

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Nirmala Blom-Adapa



Elin Johansson

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2010-09-23

Kopia (utan bilaga) till:

Trafikverket, Christina Gustavsson

SIG, Lars Johansson

Länsstyrelsen/

Miljöskydd, Monica Norrby

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditonslista



Vår referens
Lars Johansson

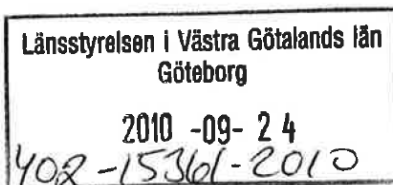
Datum
2010-09-23

Ert datum

Beteckning
5.2-1009-0701

Er beteckning
4025-15361-2010

Länsstyrelsen Västra Götaland
Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
403 40 Göteborg



Program för Centrala Olofstorp, Göteborgs stad

Yttrande över program, samrådstid 1 sept – 12 okt 2010

Programmet innebär en förtätning och komplettering av bostäder i centrala Olofstorp.

Statens geotekniska institut, SGI, har av Länsstyrelsen, Västra Götaland, erhållit program upprättat av Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad.

I programmet redovisas 3 delområden vilka till stora delar utgörs lermark. Delområdet i norr är beläget i anslutning till Lärjeåns dalgång. Inom övriga delområden förekommer även fastmark.

I programmet aviseras att geotekniska utredningar kommer att utföras. SGI förutsätter därvid att stabilitetsförhållandena klarläggs i planskedet enligt de rekommendationer som ges i Skredkommissionens Rapport 3:95 för nyexploatering och minst detaljerad utredningsnivå.

Exempel på övriga geotekniska frågeställningar som behöver klarläggas under planarbetet är:

- erosionsförhållandena och eventuella behov av erosionsskydd i Lärjeåns dalgång varvid även effekter av framtida klimatförändringar bör beaktas
- eventuell risk för ytliga bergras/blocknedfall i fastmarkspartier

Översiktlig bör även förutsättningar för grundläggning redovisas i planen.

Föranleder utredningsresultaten behov av åtgärder/restriktioner bör dessa regleras i planen.

SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö inkl markradon.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Myndighetsfunktionen
Enligt uppdrag


Lars Johansson

Statens geotekniska institut
Postadress, hk: 581 93 LINKÖPING
Besöksadress, hk: Olaus Magnus väg 35

Tel: 013-20 18 00
Fax: 013-20 19 14
Internet: www.swedgeo.se

E-post: sgi@swedgeo.se
Postgiro: 18 30 64-5
Org.nr: 20 21 00-0712

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Gatubolaget
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Hamn AB
Göteborgs kyrkonämnd
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalförsörjningsnämnden
Lokalsekretariatet
MedicHus
Miljönämnden
Namnberedningen
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i
Stadskansliet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Banverket, Västra banregionen
Business Region Göteborg AB
Fiskeriverket
Göteborgsregionen (GR)
Jernhusen AB, Region Väst
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Luftfartsverket
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Försvarsmakten Skaraborgs regemente
Svensk Handel
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N
Vägverket, Region Väst
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg

Program för Centrala Olofstorp

Samrådstid: 1 september - 12 oktober

Programhandlingar visas på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20.

Öppettider: mån-fre 08.00-16.30

Bergumsskolans fritidsgård, Lerumsvägen.

Öppettider: mån, ons-fre, 09.00-20.00

Upplysningar om programmet lämnas av:

Tore Hjelte, planarkitekt

fornam.efternamn@sbk.goteborg.se. 031 - 368 15 72

Gunnel Jonsson, planchef

fornam.efternamn@sbk.goteborg.se. 031 - 368 15 39

Diarienummer: 0924/08

Skriftliga synpunkter skickas senast 12 oktober 2010 till: Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller till: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

BAKGRUND

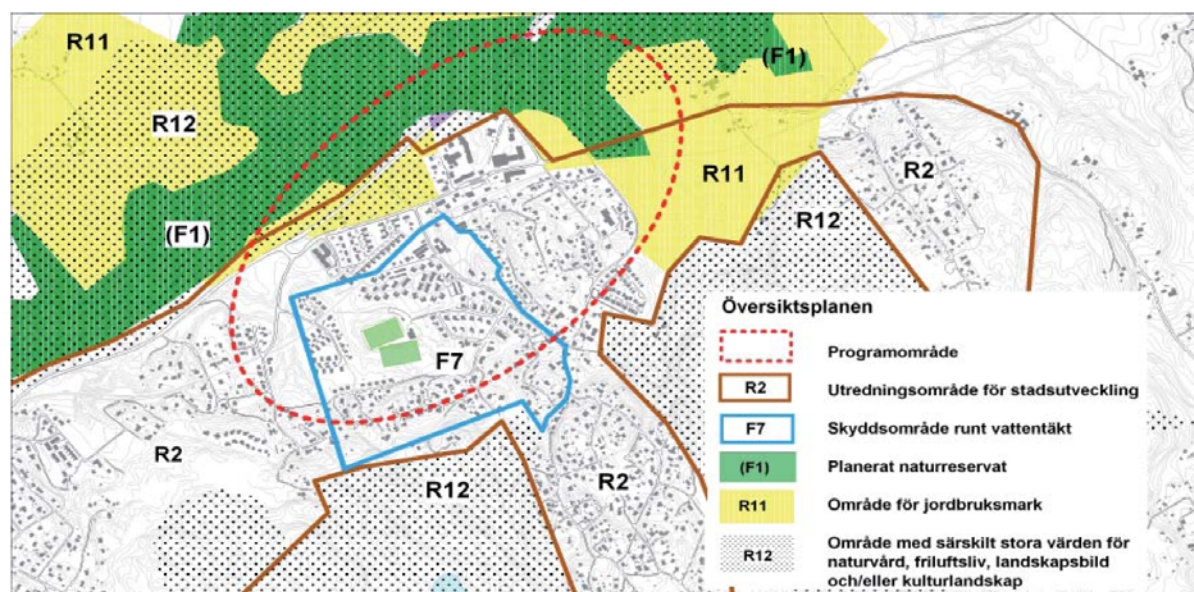
Stadsbyggnadskontoret har 2009-01-13 fått i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta program för centrala Olofstorp. Syftet med programarbetet är att hitta en långsiktigt hållbar utveckling för förtätning och kompletteringsbebyggelse i centrala Olofstorp. Sedan 2006 har ett flertal förfrågningar om avstyckning, främst för småhusbebyggelse, inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Programhandlingen har utformats som en kortfattad handling med fokus på övergripande frågor som bedöms vara viktiga att diskutera i det första steget i planprocessen. I nästa skede av planprocessen kommer kompletta handlingar att upprättas. För att få in synpunkter på programförslaget genomförs detta programsamråd.

PROGRAMOMRÅDET

Olofstorps centrum ligger ca 15 km nordost om Göteborg. Olofstorps centrala delar är till ytan som ett stort villasamhälle och avgränsas i norr av Gråbovägen och Lärjeåns dalgång, i öster av jordbruksmark, i söder av en skogsbeklädd bergsrygg och i väster av gles småhusbebyggelse.

Det centrala programområdet har delats in i tre delområden som representerar områden med olika förutsättningar och olika tidsperspektiv vad gäller exploatering. Kommunen äger marken i två av delområdena (A,C) medan område B är privatägt. Trafikverket planerar att bygga en ny infart (rondell) och hållplats/pendelparkering som kommer att förbättra kollektivtrafiken för Olofstorp.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer

Enligt kommunens översiktsplan (ÖP), ingår Olofstorp i de områden som klassas som "Ytterstaden - framtida utvecklingsområde". Vidare anges större delen av Olofstorp som "Utredningsområde för stadsutveckling" (R2). Ett skyddsområde för en nedlagd grundvattentäkt berör delområde C och delområde A ligger på jordbruksmark med särskilt stora värden för landskapsbilden.

Det finns gällande detaljplaner för de centrala delområdena B och C samt delar av område A. Bestämmelserna i dessa planer anger bl.a. bostäder och allmänt ändamål. Outnyttjade byggrätter finns. Planernas genomförandetid har gått ut.

Det finns inga riksintressen inom programområdet.

Natur och kultur

Olofstorp ligger på södra delen av Bergumsslätten intill Lärjeåns ravinlandskap, som är ett riksintresse. Bergumsslätten är ett viktigt jordbruksområde och ett vackert kulturlandskap med stort värde för landskapsbilden. Runt om slätten reser sig skogsklädda berg och kullar med bl. a. Vättlefjälls naturreservat.

Olofstorps samhälle växte upp kring järnvägen och stationshuset. Huvuddelen av den äldre och kulturhistoriska bebyggelsen är från sekelskiftet och ligger samlad söder om Lerumsvägen och det f.d. järnvägs-

spåret. Två fornlämningar har påträffats inom programområdet; en källa och en milsten.

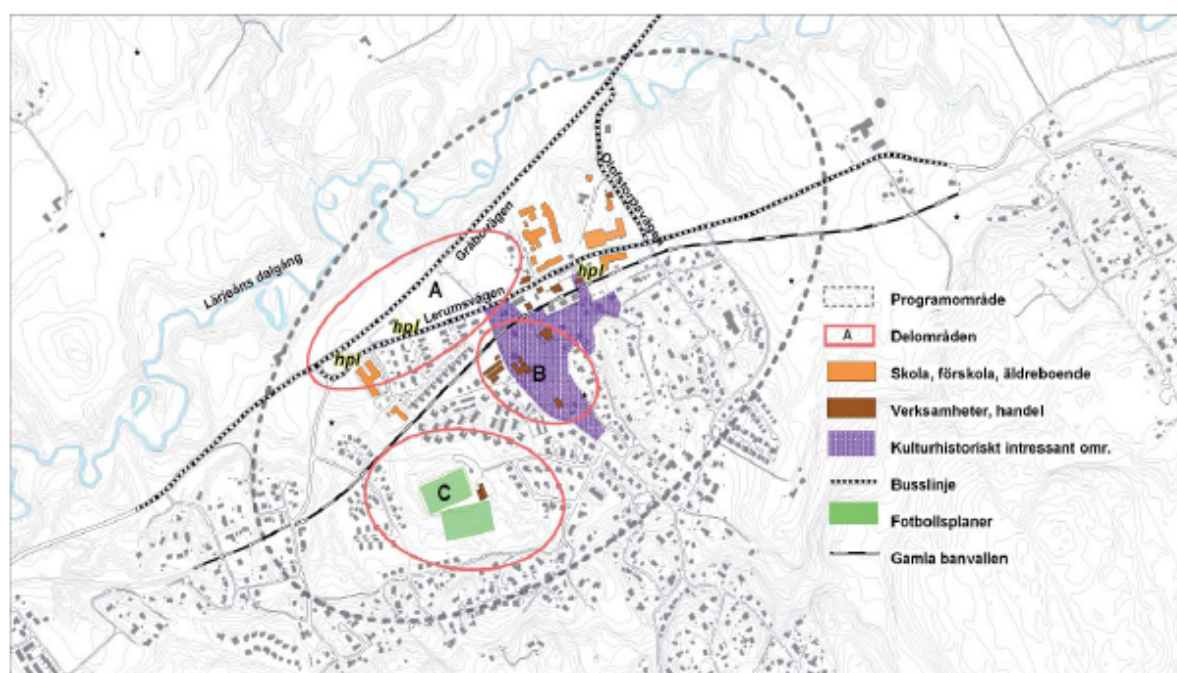
Kommunikationer

Gråbovägen som passerar strax utanför Olofstorp är den viktigaste kommunikationsleden in mot Göteborg. Kollektivtrafiken trafikerar Gråbovägen, Lerumsvägen och Olofstorpsvägen. Snabbussen stannar på Gråbovägen och kör inte in i samhället. Trafikverket är väghållare för Gråbovägen och Lerumsvägen, medan Olofstorpsvägen är kommunal. Den sistnämnda anges i ÖP vara i behov av ny anslutning till Gråbovägen.

Gråbovägen är klassad som "B-väg" vad gäller transport av farligt gods. Detta innebär transporter utan explosiva ämnen och att endast en mindre skyddszon måste lämnas mot ny bebyggelse. Området har goda gång- och cykelförbindelser längs den f.d. banvallen.

Bebyggelse

Olofstorp domineras helt av villabebyggelse. Från de första husen runt järnvägsstationen har bebyggelsen spritt sig i syd-sydvästlig riktning upp mot bergsryggen. Friliggande villor dominerar men det finns även mer ordnad grupphusbebyggelse och ett fåtal flerfamiljshus. Service, skolor och andra verksamheter är koncentrerat utefter Lerumsvägen.



FÖRSLAG

Förslaget innebär en förtätning och komplettering av bostäder i centrala Olofstorp. Totalt rör det sig om ca 80 - 100 bostäder fördelat på tre olika exploateringsområden. För att möta efterfrågan av ett mer varierat bostadsbestånd eftersträvas en förtätning och komplettering av både lägenheter och radhus/småhus.

Föreslagen bebyggelse

Enligt ÖP är Olofstorp ett område som skall utvecklas varsamt och med en restriktiv hållning till ny bebyggelse som kan förhindra större förändringar och utbyggnader på längre sikt. För att en större ny utbyggnad skall bli aktuell krävs kraftfulla satsningar på kollektivtrafiken.

Programförslaget redovisar en framtida utveckling av centrala Olofstorp som ger förutsättningar för en förtätning och kompletteringsbebyggelse på kort sikt samt ett utbyggnadsområde på längre sikt. Vidare ger programmet förutsättningar till en förbättrad kollektivtrafik genom förbättring av trafikstråk, entrépunkter och hållplatser för kollektivtrafiken. Förtätningförslagen på kort sikt ger också möjligheter till en utbyggnad av ett sammanhållet centrum.

För att underlätta beskrivningen av de olika exploateringsförslagen och för att läsare kunna dela upp området i olika detaljplaner har kontoret delat in programområdet i tre delområden: A, B och C.

Delområde A ligger mellan Gråbovägen och Lerumsvägen och föreslås få en tät bebyggelse med en stor andel flerfamiljshus. Område A föreslås också innehålla verksamheter och service. Utformningen av området måste göras så att den nya och den befintliga bebyggelsen harmonierar med varandra. Lerumsvägen bör omvandlas från "genomfartsled" till "stadsgata".

Delområde B innehåller dels den gamla handelsträdgården och dels prästgården och naturområdet nordväst om prästgården. Här föreslås en tät småhusbebyggelse som måste anpassas till omgivande bebyggelse och aspekter från den kulturhistoriska beskrivningen.

Delområde C är ett utbyggnadsområde på längre sikt. En förutsättning för en byggnation här är att man hittar en lösning på en förbättrad kollektivtrafik samt att befintliga fotbollsplaner flyttas till ett annat område. Även i detta område föreslås en tät småhusbebyggelse.



Trafik och parkering

En förutsättning till utökad byggnation i Olofstorp är att den befintliga avfarten från Gråbovägen ersätts med en trafiksäkrare rondell och ny angoringsgata. En ny rondell bör placeras så nära befintligt centrum som möjligt och den nya anslutningsvägen måste anpassas till den befintliga vägstrukturen. En ny hållplats och pendelparkering planeras i anslutning till rondellen.

Olofstorpsvägen, som idag är smal och otrygg för fotgängare, bör göras trafiksäkrare, antingen genom att stängas för bilar och endast fungera som bussgata eller genom att förses med separat gång- och cykelbana. Man bör också utreda möjligheterna till säkrare gångförbindelser till Snipeberget och Bergums kyrka.

Någon form av bullerskydd utefter Gråbovägen bör anläggas för att förbättra förutsättningarna för exploatering i område A.

Markförhållanden

Största delen av marken i de aktuella exploateringsområdena består av silt och lera. Områdena innehåller också delar som kan vara skredkänsliga varför geotekniska undersökningar är nödvändiga för alla delområdena.

Genomförande

Genomförandet av programmet kan komma att ske i en eller flera detaljplaner. Genomförandet innebär kostnader för exploatörer/fastighetsägare och kommunen avseende utbyggnad av gator m.m. Plankostnadsavtal och genomförandavtal skall upprättas i samband med detaljplanearbetet. I detaljplaneskedet skall såväl kostnader som intäkter utredas mer noggrant.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap och Miljöbalken 6 kap 11§ för aktuellt program. Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen, bilaga 4, särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programförslaget medger inte användning av programområdet för något av de ändamål som anges i PBL 5 kap 18§ varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Eftersom programmet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan kommer efterföljande detaljplaner som baseras på programmet inte kräva någon MKB.

Bilaga: Kulturmiljöbeskrivning Olofstorps by



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Lerumsvägen - centrala Olofstorp



Delområde A



Delområde B



Delområde B



Delområde C