



Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2023-06-01

Diarienummer: SBF-2023-00383

Anna-Karin Nilsson

Aktbeteckning: 2-5635

Telefon: 031-368 16 52

E-post: anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 18 oktober 2022 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 2 november 2022 – 13 december 2022.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0645/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00383

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak natur- och rekreationsvärden, avvikelser från översiktsplan, trafik och framkomlighet, olägenheter, dagvatten- och skyfall samt geoteknik.

Förvaltningen har bedömt att planförslaget kan gå ut på granskning efter mindre ändringar och kompletteringar.

Planområdet har minskats något i västra delen, bestämmelsen x₁ har lagts till i östra delen, en mindre yta i öster har ändrats från kvartersmark till allmän plats, bestämmelser om dagvatten- och skyfallshantering har lagts till, vissa utredningar har kompletterats, och planbeskrivningen har uppdaterats utifrån dessa ändringar och kompletteringar.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har inget att erinra mot samrådshandlingen och tillstyrker därmed föreslagen detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen.

Fastighetskontoret ser positivt till den föreslagna detaljplanen eftersom den medför nya bostäder som kompletterar utbudet i området.

Kommentar:

Noterat.

2. Grundskoleförvaltningen

Tillstyrker föreslagen detaljplan men vill belysa det tillkommande behovet av utbildningsplatser. Anser att detaljplanen kommer medföra brist på utbildningsplatser i närområdet. Anser att föreslagna nya bostäder ger behov av fler grundskoleplatser än vad som anges i planbeskrivningen. Påpekar att Lindåsskolan är nära fullbelagd och har paviljonger för att klara befintligt behov. Påpekar att planerad expansion av Lindåsskolan inte kommer vara klar när planförslagets nya bostäder är klara. Påpekar att det inte finns några sådana planer för nya grundskoleplatser vid Lindebovägens förskola som påstås i planbeskrivningen.

Kommentar:

Efter samrådet har planbeskrivningen reviderats beträffande det behov av förskole- och grundskoleplatser som planförslaget ger. Stadsbyggnadsförvaltningen tillämpar inte de nya nyckeltalen som ännu inte är beslutade, men beräknar enligt tidigare praxis att föreslagen exploatering ger behov av cirka 12 förskoleplatser och 23 grundskoleplatser. Efter samrådet har det inaktuella påståendet om grundskola vid Lindebovägens förskola tagits bort och ersatts med beskrivning av nu aktuella planer för grund- och förskola i området. Tidigare fanns planer på att göra om Lindebovägens förskola till grundskola men nu avser man istället att utöka den till en större förskola. Det stämmer att Lindåsskolans utökning inte väntas vara klar till 2026 men planläggning för det har startat och är högt prioriterad eftersom behovet av grundskoleplatser ökar. I samma planläggning ingår även att möjliggöra utökningen av Lindebovägens förskola.

3. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisa de till gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel, optofiber och gasledning.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning
[goteborgenergi.se]

Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Kommentar:

Noterat.

4. Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

Det finns kapacitetsbrister i närliggande spillvattennät och omfattande utbyggnation behöver göras inom det allmänna VA-ledningsnätet. Kapaciteten i befintligt spillvattennät och pumpstationer utanför planområdet behöver också uppdimensioneras för att anslutning av planområdet ska kunna ske.

Uppdimensionering av spillvattennätet nära planområdet behövs uppdimensionering av en längre sträcka där hela pumpkedjan behöver förstärkas för att klara behoven för kommande exploateringar i Askim, Hovås, Billdal mfl. Anslutning till spillvattennätet för planområdet bedöms vara bättre lämpad då uppdimensionering av hela pumpkedjan är genomförd. Detta projekt, benämnt ”Askim förstärkning spillvatten”, är i förstudiefas hos Kretslopp och vatten.

Kretslopp och vatten har identifierat ett behov av att förstärka dricksvattennätet i området.

Projektet för ledningsutbyggnaden är prioriterat med tanke på behovet av ökad leveranssäkerhet av dricksvatten och är av nytta för hela Göteborgs Stad och regionen. För att möjliggöra förstärkningen av dricksvattennätet krävs, utöver omfattande ledningsutbyggnad, byggnation av en tryckstegringsstation. Placeringen av tryckstegringsstationen är under utredning, då projektet för ledningsutbyggnaden är i förstudiefas. En lämplig placering har identifierats i anslutning till rubricerat detaljplaneområde. En annan potentiell yta för tryckstegringsstationen kan vara i anslutning till Lindåsskolan där ett nytt detaljplanarbete för nybyggnad/ombyggnad av skola precis har startat. Det skulle dock krävas ytterligare utredning av Kretslopp och vatten för att säkerställa att denna plats är möjlig.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Följande text ska finnas som upplysning i plankartan samt nämnas i planbeskrivningen: ”För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.”
- I planbeskrivning s. 15 (Teknisk försörjning/VA och dagvatten) föreslås hela stycket ersättas med ” Det finns inga allmänna VA-ledningar inom planområdet idag. Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt inom delar av Valebergsvägen. Dagvatten från befintligt naturområde är inte kopplat till allmänt dagvattennät. Kommande bebyggelse kan vid behov anslutas till dagvattennät i Valebergsvägen efter fördröjning och rening inom kvarteretsmark. Kapaciteten i närliggande spillvattenledningar är begränsad. Uppdimensionering av spillvattenledningar och pumpstationer utanför planområdet behövs för att planområdet ska kunna anslutas till spillvatten.”
- I planbeskrivning s. 30 (Vatten och avlopp) behöver följande tillägg göras: Kapaciteten i närliggande spillvattenledningar är begränsad. Uppdimensionering av spillvattenledningar och pumpstationer utanför planområdet behövs för att planområdet ska kunna anslutas till spillvatten”.
- I planbeskrivning s. 29: Lägg till ordet skyfall i underrubriken (Dagvatten och skyfall)

Under rubriken Avfall ska följande justering göras:

- Första stycket, andra meningen, kan ersättas med ” Miljöhusen ska dimensioneras för full sortering i avfallskärl, vilket innebär kärl för mat- och restavfall samt förpackningar.”
- Efter andra meningen i första stycket, lägg till ”Därtill ska grovavfallsinsamling finnas, antingen i grovavfallsrum eller i container som ställs ut vid behov.”

Avfall

Avfallshantering flerbostadshus

Förutsättningarna är goda för att ordna avfallshantering enligt Kretslopp och vattens riktlinjer.

Grovopor

En lösning för grovavfallsinsamling ska finnas, vilket är krav vid flerbostadshus. Alternativt kan en container ställas ut vid behov. Då behövs en fri köryta på 15x3 meter framför platsen där containern ska stå.

Bilvägen och vändplatsens utformning

Vägen där avfallsfordon framförs ska som minst ha bärighetsklass BK 2. Eftersom körning sker i båda riktningar på vägen mellan husen ska den vara minst 5,5 meter bred. Angöring kan ske direkt i gatan vid miljöhusen. Det är positivt att en vändplats presenteras i illustrationen. Enligt Kretslopp och vattens riktlinjer ska den vara minst 18 meter i diameter och omges av en hindersfri remsa på minst 1,5 meter. Rundvändning är att föredra framför backvändning.

Dragväg och tillgänglighet

Vägen som kärlet dras, mellan avfallsfordonets bakre del och miljöhusets mitt, ska vara max 25 meter. För sophämtarens arbetsmiljö ska den dock vara så kort som möjligt. Dragvägen ska vara hårdgjord, upplyst, utan trösklar och trappsteg eller trånga passager. Lutningen mellan miljörummet och angöringsyta för avfallsfordon får vara max 1 meter på 12 meter men bör vara så plan som möjligt.

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är ej försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Utanför planområdet krävs en utbyggnad av allmänna VA-ledningar med ca 80 meter. Utbyggnad kan ske antingen norrut eller österut från planområdet, i Valebergsvägen. Kapaciteten på befintliga ledningar för dagvatten och spillvatten är begränsad. Om byggnation sker enligt planförslaget behöver befintliga pumpstationer för spillvatten och befintlig spillvattenledning nära planområdet uppdimensioneras.

Eftersom spillvattennätet i området är ihopkopplat med Kungsbacka kommuns spillvattennät kan inför byggnation även Kungsbackas ledningar och pumpstation vid Nordreviksvägen behöva uppdimensioneras. Därför måste samordning ske inför byggnation så att kapaciteten klaras i gemensamma ledningar nedströms.

Anslutning till spillvattennätet för planområdet bedöms vara bättre lämpad då uppdimensionering av hela pumpkedjan är genomförd. Detta projekt, benämnt ”Askim förstärkning spillvatten”, är i förstudiefas hos Kretslopp och vatten.

Kapaciteten på befintligt dricksvattenledningsnät bedöms vara tillräcklig för att möjliggöra anslutning av planområdets planerade bebyggelse.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Förstärkning av vattenledningsnät

Kretslopp och vatten har identifierat ett behov av att förstärka dricksvattennätet i området.

Placeringen av en tryckstegringsstation är under utredning, då projektet för ledningsutbyggnaden är i förstudiefas.

Tryckstegringsstationen kan utformas för att smälta in i området, stationen kommer vara luktfri samt att buller- och vibrationsdämpande åtgärder kommer vidtas för att inte påverka boende i närheten.

För att platsen ska anses lämplig behöver följande uppfyllas:

- Marknivån behöver vara max cirka + 30 meter
- Marken behöver vara kommunal eller vara möjlig att köpa av kommunen
- Ytan måste möjliggöra för en byggnad av storleken cirka 8x20 meter i ett plan, samt tillhörande parkeringsmöjligheter för driftpersonalens bilar och
- angöringsplats för servicefordon

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3 (VAV publikation P 114). Vattenledningen är enkelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s (för områdestyp Bostadshus med högst åtta våningar).

Ytterligare brandposter kan behöva byggas ut intill den nya bebyggelsen.

Dagvatten- och skyfallshantering

I dagvatten- och skyfallsutredningen har fel dimension på anslutande dagvattenledning angivits. Till granskningsförfarandet kommer utredningen att uppdateras med rätt dimension på anslutande dagvattenledning, anslutningspunkt, beskrivning av dagvattenledningsnät och framkomlighet.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Efter dagvatten- och skyfallsutredningens färdigställande (2022-03-10) har planområdets avgränsning utökats norrut så att Valebergsvägen nu är införlivad i planområdet. Det behöver klargöras om det dike som föreslås placeras för skyfallshantering längs Valebergsvägen ska vara en del av kvartersmarken eller allmän plats GATA. I illustrationer i planbeskrivningen saknas plats för dike intill Valebergsvägen och Vågnedalsvägen. Marken behöver planeras så att dike kan anläggas för hantering av skyfall.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Förutsättningar för anslutning

En förbindelsepunkt per fastighet gäller normalt vid anslutning till allmänt VA. Kommunikation behövs i fortsatt arbete gällande utbyggnad av internt ledningsnät inom planområdet samt anslutning/anslutningar till allmänt ledningsnät för VA.

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Valebergsvägen efter utbyggnad av allmänna VA-ledningar samt uppdimensionering av befintliga spillvattenledningar och pumpstationer utanför planområdet.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid det fall som anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 65 meter (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. För eventuellt spinklerbehov får ledningsnätets kapacitet utredas i senare skede.

Ekonomi

Kostnader kommer att uppkomma för utbyggnad av ca 80 meter VA-ledningar fram till planområdet, spräckning av spillvattenledning i anslutning till planområdet samt uppdimensionering av två befintliga pumpstationer.

Kommentar:

Uppgifter i planbeskrivningen och i dagvatten- och skyfallsutredningen har korrigerats enligt synpunkterna. På plankartan läggs inga upplysningar in, enligt gällande rekommendationer, men upplysning om anslutningspunkt finns i planbeskrivningen.

5. Kulturförvaltningen

Ingen fornlämning finns inom det aktuella detaljplaneområdet och inga kulturmiljösynpunkter finns på nybebyggelsen. Kulturförvaltningen har inget att erinra mot den aktuella detaljplanen.

Kommentar:

Noterat.

6. Miljöförvaltningen

Förvaltningen har synpunkter inom följande punkter:

- *Koppling till översiktsplan och fördjupad översiktsplan:* Den samlade bedömningen är att det är en för stor exploatering av orörd naturmark i ett känsligt naturområde. Detaljplanen innebär en större exploateringsgrad än vad som avses i den fördjupade översiktsplanen. Enligt översiktsplanens huvudregel i detta delområde ska inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden för natur och friluftsliv genomföras.
- *Naturmiljö:* Miljöförvaltningen anser att förslaget innebär negativa konsekvenser för de naturvärden som finns på platsen, eftersom värden försvinner vid byggnation. Anser att planförslaget inte tagit tillräcklig hänsyn till att bevara arter och deras livsmiljöer i området. Vid exploatering kommer ett värdefullt naturområde tas bort.

Anser också att exploateringsgraden i detaljplanen ska minskas, eventuellt halveras. Det fortsatta planarbetet bör fokuseras i den östra delen av planområdet och att den västra delen lämnas orörd som naturmark. Då kommer större möjlighet finnas till naturupplevelse i området kring Vargklyftan och att bevara områdets naturvärden.

Det behöver göras fler anpassningar till naturmiljön än vad planbeskrivningen beskriver. Prickmark utmed plangränsen finns iritad i plankartan där byggnader inte får placeras, men ingen planbestämmelse finns som hindrar schaktning eller ändrad marknivå. Därmed är inte tillräcklig hänsyn tagen till vegetationen utanför planområdet.

Det behöver tydligare framgå att ett skyddsavstånd till träden utanför plangränsen behövs för att undvika rotskador under byggnation. Det finns annars en större risk för ingrepp i naturmiljön än vad planen avser att orsaka.

Miljöförvaltningen ställer sig också frågande till lämpligheten att exploatera här med tanke på riksintresse för högexploaterad kust och områdets betydelse för de närboende.

Möjligheten att nå befintliga upptrampade stigar mellan gatan och det stora naturområdet, via den intressanta bergsformationen ”Vargklyftan” får inte försvåras.

Miljöförvaltningen anser att grövre ekar, tallar, blockslänter och hålträäd ska markeras ut i karta och planläggas som naturmark.

- *Mobilitet och parkering*: Tillgången till kollektivtrafik är inte god även om kollektivtrafikens turtäthet är relativt hög. Byggnationen kommer sannolikt bidra till ökad trafik i området.
- *Miljömål*: Miljöförvaltningen bedömer att planen strider mot alla tre målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Påverkan på miljömålen för:

- *Naturen* medför negativt påverkan eftersom ett naturområde med biologisk mångfald kommer tas bort.
- *Delmål 3*; ”Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter” riskerar planen att leda till ökat bilberoende.
- *Människan*; ”Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö”, påverkas negativt då rekreationsområdet minskar.

Kommentar:

Beträffande översiktsplan, exploateringsgrad, riksintresse se kommentarer till yttrande 15 och 16. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort avvägningar utifrån ett större sammanhang än bara inom planområdet, så som till exempel resten av det stora sammanhängande naturområdet och naturreservatet i väster, vilket ligger kvar som värdefullt natur- och rekreationsområde i ÖP.

Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Rekreationskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreationsvärden. Se också kommentarer till yttrande 15 och 16.

Förvaltningen bedömer att upplevelsen av natur vid Vargklyftan kommer att förändras, men att det inte blir någon allvarlig negativ påverkan på denna aspekt.

Kompensationsåtgärder är framtagna och avstämda med Miljöförvaltningen och Park- och naturförvaltningen och beskrivs i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen n₁, marknivån får underskrida plankartans höjdkurvor med högst 0,5 meter, vilket begränsar ändrad marknivå.

Mobilitets- och parkeringsutredningen har reviderats efter samrådet avseende avståndet till närmaste busshållplats. Från planområdet bedöms det vara 500 meter gångväg till hållplatsen Västra Lindås vid Södra Särövägen som trafikeras av expressbuss, det vill säga god kollektivtrafik med hög turtäthet. Bedömningen har därför ändrats till att planområdet har direkt närhet till god kollektivtrafik.

Förvaltningen har gjort en miljöbedömning (2022-09-28) och konstaterar att delmålet *Människan*, ”Göteborgs stad säkrar en god tillgång till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster”, påverkas negativt eftersom allmänhetens tillgänglighet till naturen på just denna plats försämras, en effekt som minskas av att en passagemöjlighet bevaras i väster och en allmän gångpassage möjliggörs inom planområdet från Valebergsvägen i öster.

En positiv inverkan på delmålet är att samtidigt får fler människor tillgång till naturområden när det byggs fler bostäder på platsen. De övriga miljömålen bedöms beröras positivt eller neutralt.

7. Park- och naturförvaltningen

Anser att noggranna utredningar utifrån krav från mark- och miljödomstolen samt länsstyrelsen nu är genomförda för att säkerställa att betydande miljöpåverkan ej sker vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen.

Anser även att byggnationen är för tät i detta område vilket gör att naturmiljön i direkt anslutning till detaljplanen påverkas, då planområdet är en av de få platser som möjliggör enkel tillgång till resten av naturområdet i och med en i övrigt svår terräng. Större avstånd mellan bebyggelse och naturmiljön bör studeras i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Området är starkt kuperat i öster och eventuell säkring av block eller stenar ska ligga inom kvartersmark att hantera.

Populära platser och landmärken såsom vargklyftan kommer väldigt nära hög bebyggelse varför naturkaraktären på området drastiskt ändras. Genom att justera förslaget kan mindre påverkan på rekreativmiljön göras liksom möjlighet att tillskapa en större gräns mellan naturmark och byggnader.

Inom kvartersmark föreslås en lekplats, vilket är positivt ur flera aspekter såsom barnperspektiv och socialt perspektiv. Läget den föreslås på kan bidra till en bra vardaglig mötesplats i närområdet.

Viktigaste synpunkterna

- *Utöka prickmark mellan naturmark och byggrätt*
- Förvaltningen bedömer att i ett naturområde som delvis exploateras behöver gränsen mellan byggrätt och naturmark vara tillräckligt bred så att skuggkonflikter motverkas.
- Bredden är också viktigt för att säkerställa att träd kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt på naturmark.
- *Säkerställ att ev. blocknedfall och stenar hamnar på kvartersmark*

Förvaltningen vill försäkra sig om att eventuell säkring av block och stenar inte hamnar på Staden att hantera.

- *Bredda den nordvästra sidan för att möjliggöra en enklare väg in till naturområdet och vidare till naturreservatet i väster.*

På nordvästra sidan av planområdet finns idag en möjlighet att ta sig från Vågnedalsvägen och vidare in i naturområdet för att komma till Vargklyftan. Förvaltningen föreslår att naturmarken utökas till förmån för bredare väg till vargklyftan och naturområdet genom en justering av planförslaget vilket även kan innebära färre byggnader.

- *Se över möjlighet att justera byggrätter för att hamna närmare Valebergsvägen*

Minimera påverkan på naturmarken och skapa en bättre kontakt mellan gatan och byggnaderna genom att studera byggnadernas läge ytterligare.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

- *Byggrätt och naturmark*

En risk finns att vid byggnation behövs naturmark tas i anspråk för genomförandet. Säkerställ genom avtal samt besiktningar att detta inte får ske.

- *Kompensationsåtgärder*

- De kompensationsåtgärder som står beskrivna i planbeskrivningen bekostas av exploateringsprojektet.
- Åtgärderna bör vara en återkommande skötselinsats för att säkerställa att bevarad naturmark kan stärkas och utvecklas i samklang med naturreservatet för Amundön och Billdals skärgård. Detta bör säkerställas genom avtal.
- Återkommande skötselinsats för att säkerställa kopplingen mellan Nordreviksvägen vidare in i naturområdet. Detta bör säkerställas genom avtal för att möjliggöra en utveckling över tid för naturmarken.

- *Förslag på förändringar i planförslaget*

- Undvik negativ påverkan på möjligheten att ta sig i naturområdet genom att ytterligare studera läge för byggrätt i väster.
- Minimera negativ påverkan på ianspråktagande av naturmark genom att studera storlek och läge på byggnader ytterligare.
- Minimera negativ påverkan på naturmarken genom att utöka prickmark mellan byggrätt och naturmark.

Kommentar:

Se kommentarer till synpunkter från Miljöförvaltningen, yttrande 6. Eventuella bergtekniska åtgärder inom kommunal mark i anslutning till planområdets kvartersmark kommer bekostas av exploateringen. Planförslaget ger byggrätt ett fåtal meter från Valebergsvägen och det bedöms inte vara lämpligt att tillåta byggnader ännu närmare gatan. Angränsande naturmark ska inte ianspråktagas för till exempel upplag eller transport vid byggnation. Naturmarken får inte skadas vid detaljplanens genomförande. Detta avses regleras i avtal.

8. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Överväganden

Riskhänsyn

RSG har inte identifierat några avsevärda riskkällor i planområdets direkta närhet med avseende på transportled för farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Framkomlighet

I planbeskrivningen finns ett avsnitt som berör tillgänglighet där det står att lutning på planerad väg ska följa de allmänna rekommendationerna. RSG vill framhålla att maximal lutning på väg är 8 % för att RSG ska ha förutsättningar att genomföra insats.

I ett separat epostmeddelande till Trafikkontoret har Räddningstjänsten även framfört: Räddningstjänsten kan konstatera att den föreslagna vägbredden kommer att påverka deras framkomlighet. För att vägen skall vara framkomlig föreslår RSG att hela eller delar av vägen regleras gällande möjlighet att parkera utmed Valebergsvägen. På parkeringsfria delar av vägen skulle passage kunna ske vilket då förbättrar deras framkomlighet. Räddningstjänsten föreslår att farthinder utformas med lång ramp.

Brandvattenförsörjning

Planområdets brandvattenförsörjning behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. RSG förväntar sig brandposter i gata med inbördes avstånd om 150 meter och med kapacitet om 20 l/s enligt tabell 3.3 i Svenskt vattens publikation P114.

Bedömning

RSG anser att områdets brandvattenförsörjning behöver förtydligas inför granskning.

Assisterad utrymning

Med avseende på planområdets utformning och placering finns inte möjlighet att nyttja räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg utan behöver ordnas byggnadstekniskt. Möjlighet till utrymning är en fråga som hanteras i byggprocessen och utgör inget hinder för antagandet av detaljplanen. RSG väljer att framföra synpunkten i planprocessen för att tydliggöra förutsättningarna för framtida projekt.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats avseende framkomlighetskrav och brandvattenförsörjning. Enligt Trafikkontoret (nu exploateringsförvaltningen) är vägbredden i trafikförslaget dimensionerad efter det regelverk som finns, så att räddningstjänstens framkomlighet säkerställs.

9. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen sydväst ställer sig positiv till att komplettera området med lägenheter då det idag främst finns villor och radhus. Det ger förutsättningar för en större socioekonomisk blandning i området och skapar möjlighet att bo i området i olika skeden i livet.

Förvaltningen konstaterar att väg 158 är belastad med för mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Nybyggnationen kommer att belasta väg 158 ytterligare.

Att en trottoar samt farthinder anordnas på Valebergsvägen, ser förvaltningen som positivt. Det innebär en större trygghet för barn att röra sig längs med gatan. Den tillkommande trottoaren och den tillkommande bebyggelsen skapar förutsättningar för att Valebergsvägen ska bli ett tryggare stråk för gående att röra sig på under en stor del av dygnet. Det skapar även bättre tillgänglighet för gående till närmsta hållplatsläge för buss.

Förvaltningen är generellt negativ till att ta i anspråk ett naturområde i nära anslutning till ett naturreservat för bebyggelse.

Kommentar:

Beträffande ianspråktagande av naturområde se kommentarer till yttrande 15 och 16. Beträffande belastning på väg 158 se kommentar till yttrande 16.

10. Trafikkontoret

Ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat planförslag. De har dock synpunkter på den framtagna mobilitets- och parkeringsutredningen.

Gator och trafik

Området nås med bil från Valebergsvägen. Separat gång- och cykelväg saknas här. I samband med exploateringen kommer Valebergsvägen att rustas upp något med nya farthinder och en 2 meter bred gångbana längs södra sidan av gatan.

Parkering

Parkering för de planerade nya bostäderna sker på kvartersmark intill den nyplanerade kvartersgatan. De parkeringsplatser som redovisas vid kvartersgatans östra del på illustrationsritningen blir svåra att nå med tanke på gatans bredd. Antingen får platserna ändras till snedparkering, eller så måste mer parkeringsyta tillskapas genom sprängning in mot berget söder om kvartersgatan.

Parkering sker fortsättningsvis längs Valebergsvägens södra sida för besökare till den befintliga badplatsen väster om planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen ungefär 700 meter från aktuellt planområde. Området ligger cirka 900 meter från Snipen, där det finns pendelparkering och hållplats för expressbuss, samt väderskyddad cykelparkering.

Kommentar:

Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. Efter förtydligande av Trafikkontoret/Exploateringsförvaltningen efter samrådet har uppgifterna om avstånd till närmaste busshållplats ändrats i planbeskrivningen. Det är cirka 500 meter gångväg till den närmaste busshållplatsen som trafikeras av expressbuss med hög turtäthet. Exploatören ansvarar för projektering av parkeringsytorna inom kvartersmark och det ska vid bygglovprövning uppfylla gällande riktlinjer.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Dagvattenutredningen visar att föroreningshalter för utgående dagvatten ökar jämfört med dagens situation. Fördröjning och rening föreslås inom planområdet. Med föreslagna åtgärder når föroreningshalter i utgående dagvatten halter under miljöförvaltningens riktlinjer men för flera ämnen innebär detaljplanen fortsatt en ökning till recipient. Ny markanvändning innebär också en ökning av dagvattenflöden ut från området.

Askimsfjorden är en känslig recipient med hög sannolikhet för ålgräs. Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver redovisas hur de ökade dagvattenflödena påverkar recipienten. En tydligare beskrivning om det finns några risker för nedströms liggande natur och vattenområden om det nya området kopplas på befintligt nät. Dagvattenutredningen behöver uppdateras med tydligare rinnvägar till recipient och tydligare utsläppspunkter till recipienten. Eventuella riskområden längs rinnsträckorna bör också identifieras.

En redovisning om, hur de förorenande ämnena som ökar jämfört med befintlig markanvändning kan påverka Askimsfjordens möjlighet att uppnå god status.

De anläggningar som behövs för fördröjning och rening av dagvatten behöver regleras i plankartan. För att klara hanteringen önskar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av hur planerade biofilter kommer att anläggas.

I dagvattenutredningen nämns det att kapaciteten i befintligt ledningsnät är delvis begränsat. Det behöver säkerställas att systemet har kapacitet att ta hand om dagvattnet och att exploateringen inte kommer att leda till att ökad breddning av orenat dagvatten sker inom systemet.

Om källare planeras, behöver det beskrivas hur det säkerställs att vatten från den djupare grundläggningen kan nå planerade reningsanläggningar.

I den StormTac-beräkning som gjorts, har nederbördsdata valts för referensperioden 1961-1990. Länsstyrelsen anser att det är lämpligare att använda nu gällande referensperiod för 1991-2020 då den får anses ligga närmare situationen vid eventuellt genomförande av planen.

Hälsa och säkerhet – risk för översvämning vid skyfall

Planerad byggnation riskerar att öka avrinningen till närliggande områden. Vid ett skyfall behöver vatten fördröjas inom planområdet för att inte försämra situationen vid ett skyfall för omkringliggande områden. Det behöver förtydligas hur funktionen fördröjningsyta ska säkerställas på parkeringsytorna.

Det behövs även beskrivas hur stora volymer vatten som behöver fördröjas inom planområdet för att inte försämra för omkringliggande bebyggelse. Det behöver också framgå tydligt att det finns kapacitet att fördröja erforderliga volymer vatten på de ytor som föreslås.

Det behöver förtydligas hur man säkerställer att avrinning kan ske inom planområdet utan att orsaka skada på planerad bebyggelse. Det är också viktigt att säkerställa att vatten inte blir stående vid entréer på byggnader som påverkar tillgängligheten för området.

Kretslopp och vatten ger förslag på åtgärder i form av diken längs med Valebergsvägen för att förbättra framkomligheten. Förtydliga om det finns alternativa vägar till området som kan användas vid en översvämning. Alternativet är att säkerställa framkomligheten på Valebergsvägen till området vid händelsen av ett skyfall.

Råd enligt PBL och MB

Bergstabilitet

Statens geotekniska institut (yttrandet har skickats till er direkt) har påpekat att det finns något motstridiga slutsatser i de bergstekniska underlagen. Till granskningen bör detta förtydligas. I planbeskrivningen framgår att under genomförandet, fortlöpande besiktningar ska ske av bergsslänter. Förtydliga att det gäller både nyskapade skärningar och befintliga bergsslänter.

Naturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att ni har tillgodosett kunskapskraven i 2 kap miljöbalken vad gäller skydd för arter samt biologisk mångfald. Genom de utredningar som genomförts i området går det att få en bra bild av detaljplanens förväntade effekter, samt vilka anpassningar och skyddsåtgärder som är rimliga sett till effekterna på miljöbalkens mål.

Länsstyrelsen delar bedömningen att det faktum att hasselnokens övervintringsområden inom planområdet tas i anspråk inte innebär att kontinuerlig ekologisk funktion i artens viloplats skadas eftersom det finns motsvarande miljöer i närområdet. Det bör dock antas att arten med rimlig sannolikhet förekommer i planområdet och mer stadigvarande nyttjar de strukturer för övervintring som finns här. Det blir därför viktigt att sprängning med mera i lämpliga övervintringsområden inte utförs under hasselnokens övervintringsperiod. Länsstyrelsen noterar att sådan hänsyn beskrivs i MKB:n samt att förlorade övervintringsplatser avses ersättas.

Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte strider mot artskyddsbestämmelser avseende fåglar i 4 § artskyddsförordningen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen bör ha begränsad effekt på den lokala nattskärrepopulationen i området även om planen innebär att vissa potentiella häckningsmiljöer för arten försvinner. Arten bedöms ha goda livsförutsättningar i närområdet. Avverkning av skog samt andra störande arbeten, såsom sprängning, bör ske utanför den generella fortplantningsperioden april-juli.

Länsstyrelsen noterar att planområdet har begränsad funktion som fortplantningsområde för fladdermöss, dock finns goda förhållanden för födosök inom vissa delområden. Enstaka fladdermöss tycks kunna nyttja området för vila under den aktiva perioden mellan april-september. Störningar så som till exempel avverkning bör undvikas så lång som möjligt under den här perioden, även om effekterna på överlevnad, fortplantningsframgång och utbredning av en sådan störning sannolikt blir begränsande.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen. Bortledning innebär inte enbart bortpumpning av grundvatten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd har hållits med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Efter samrådet har dagvatten- och skyfallsutredningen förtydligats och kompletterats beträffande bland annat föroreningar, rinnvägar, fördröjning och utsläppspunkter. Efter samrådet har också bestämmelser om dagvatten- och skyfallshantering införts, och ett mindre område i öster har ändrats från kvartermark till allmän plats med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering. Kapaciteten i VA-nätet beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen. Efter samrådet har den geotekniska utredningen reviderats. Tidsperioder då hänsyn ska tas till vissa arter har förtydligats under upplysningar i planbeskrivningen.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noterat.

13. Statens geotekniska institut (SGI)

Anser att riskbedömningen och slutsatserna i de geotekniska utredningarna är delvis motstridiga. Ett tydligt ställningstagande där de rekommendationer som gäller för bergsslänterna redovisas både inom och i direkt anslutning till planområdet.

Finns det risk för blockutfall och/eller lösa block i de bergslänter i planområdet som blir kvar behöver dessa säkerställas innan start av byggarbeten och regleras i planen. Besiktningen i den kompletterande bergtekniska utredningen anges ha utförts i aktuellt planområde samt i direkt anslutande områden som kan påverka eller påverkas av planområdet. Figur 1 i den kompletterande bergtekniska utredningen illustrerar enbart konturen för detaljplanområdet. Det är önskvärt att de områden som har besiktigats ritats in på kartan så att det tydligt framgår vilka slänter som har undersökts, och i vilken utsträckning.

I stycket ”geologiska strukturer”, behöver det förtydligas vilket geografiskt område som avses där det står beskrivet om geologiska strukturer och spricksystemet.

I dokument redovisas att ”områden i anslutning till detaljplaneområdet riskerar inte att påverka eller påverkas av planområdet och har bara översiktligt inventerats”. SGI undrar vad denna översiktliga inventering innefattar och på vilket sätt den skiljer sig från den tidigare besiktningen som genomfördes 2018-11-01.

Det är inte klarlagt om nya bergskärningar kommer att skapas inom planområdet, och det slutliga läget av byggnationen i förhållande till bergsslänterna. I planbeskrivningen redovisas att ”Både före och fortlöpande under arbetets gång ska erfaren bergstekniker besiktiga bergsslänterna för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar”. Det är önskvärt att ett förtydligande om att denna besiktning inkluderar nyskapade skärningar samt eventuella bergslänter i direkt anslutning till planområdet som kan påverkas av sprängnings- och schaktningsarbeten.

I planbeskrivningen anges att ett stråk med naturmark bevaras i västra delen mellan planområdet och det branta bergspartiet. SGI vill uppmärksamma att detta stråk är kvartersmark enligt plankartan. Det anges också att ”I det stråket är terrängen kuperad och delvis svårframkomlig men där finns befintliga upptrampade stigar som ger en strövmöjlighet mellan gatan och det stora naturområdet, via den intressanta bergsformationen ”Vargklyftan”. SGI undrar om dessa branta partier har undersökts då den långsiktiga stabiliteten behöver säkerställas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. SGI anser att riskerna i området behöver bedömas utifrån bedömd frekvens och vistelsetid av besökare i området efter att planen är genomförd.

SGI vill lyfta vikten av att omgivningspåverkan och påverkan på geokonstruktioner blir så låg som möjlig. Är bergskärningen inte permanent integrerad i byggnaden behöver den konstrueras så att kommande drift och underhåll av skärningen och dess förstärkningar möjliggörs.

I planbeskrivningen redogörs att en slutbesiktning av kvarvarande bergslanter och skärningar som ligger inom och närmast utanför planområdet ska utföras för att utreda eventuella behov av permanenta förstärkningsåtgärder. SGI anser att ansvaret för identifierade åtgärder samt kommande behov av besiktning och underhåll bör regleras i planen.

Kommentar:

Efter samrådet har den geotekniska utredningen kompletterats. Eventuella risker inom naturmark har inte utretts eftersom det är naturmark utanför planområdet som inte ska ändras. Planbeskrivningen har reviderats utifrån den kompletterande geotekniska utredningen.

14. Skanova Nätplanering

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet i befintlig lokalgata.

Skanova bedömer att planen inte kommer att påverka befintliga anläggningar och har därför inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

15. Lindåsbergets Samfällighetsförening

Anser att planförslaget ska omarbetas och föreslår ett antal ändringar utifrån synpunkterna bland annat minskad exploatering, lägre byggnadshöjd, småhus istället för flerbostadshus, ytterligare inventering av hasselsnok och träd, utökad MKB, mer kompensationsåtgärder, genomföra barnkonsekvensanalys, förbättra tillgängligheten till badplats med fler parkeringsplatser, större avstånd mellan byggrätt och Vargklyftan, fler vybilder, begränsa sprängning med hänsyn till naturreservatet, samt skydd av vegetation, block och terräng inom planområdet. Bifogar förklarande bilder och figurer.

Anser att:

1. Natur- och rekreationsområde enligt Riksintresse bevaras inte. Detaljplanens område ligger inom Riksintresse enl 4 kap Miljöbalken och inom särskilt högt naturvärde i översiktsplanen. Anser att den planerade exploateringen kommer att medföra stora negativa konsekvenser för naturvärdena då biotopkvaliteter och arter som finns i området kommer att försvinna helt i samband med exploatering. Avvägningen som SBK gjort mellan allmänna och enskilda intressen, mellan natur- och rekreationsvärden och exploatering är inte rimlig och balanserad.

1a. Området för den nya detaljplanen utgör idag allmän plats park i två äldre detaljplaner. Området är ett viktigt rekreationsområde för alla boende i området. Området är idag lättillgängligt och fyllt av stigar vilket gör att det används dagligen till promenader och lek. Det finns inget annat område i närheten som så enkelt ger tillgång till fantastiska skogsoplevelser. Vid genomförande av planen försvinner dessa ytor då allmän platsmark ersätts av kvartersmark.

1b. Hasselsnok har konstaterats i direkt anslutning till planområdet. Både i naturvärdesinventering samt vid otaliga observationer av boenden i området. Några är även loggade i Artportalen. Observationerna har gjorts såväl norr som söder om planområdet. Därav mycket hög sannolikhet att hasselsnok rör sig och lever också i själva planområdet. Anledningen till att inga hasselsnokar hittats just i planområdet är helt enkelt att inga takpappsplattor för inventering placerats ut i området. Detta är mycket anmärkningsvärt. Vidare konstateras i MKB att stora delar av planområdet innehåller lämpliga övervintringsplatser och att sydvända block och stenstrukturer skall bevaras. Dessa skyddas inte i planförslaget.

1c) Flera äldre och grövre ekar och tallar finns i området. Dessa skyddas inte av detaljplanen. Inte heller skyddar planen mogna träd eller andra tre identifierade värdeelement och dess rotsystem. Tvärt emot den rekommendation som ges i naturvärdesinventering ProNatura 2020-11-24 (sid 32).

1d. Vargklyftan är en unik klippformation i området och ett populärt utflyktsmål för barn, förskolor och vuxna. I den nya detaljplanen så ligger Vargklyftan utanför detaljplansområdet. Dock tillåts bebyggelse mindre än 20 meter från vargklyftan. Detta är alldeles för nära. Hela mystiken och unikheten med Vargklyftan kommer att försvinna.

1e. Med de nya bostadshusens 2-4 våningar, som klättrar uppför berget, kommer de bli betydligt högre än den omgivande tvåvåningsbebyggelsen. Skalan blir på inget sätt anpassad till den omkringliggande naturen. Ej heller till den befintliga bebyggelsen då de nya byggnaderna blir över 12 meter högre.

1f. Där man idag möts av en lummig och energigivande skog kommer man efter exploatering istället mötas av en kompakt jättevägg av fasader mer likt centrala staden. Detta förstör helt tjustningen och känslan i ett lummigt villaområde.

1g. Marken i planområdet är mycket kuperad med en höjdskillnad från gata till högsta punkt på nära 20 meter. Exploatering i den skala som föreslås kommer att kräva omfattande sprängningsarbete. Detaljplanen tillåter att spränga bort över 20 höjdmeter kompakt klippa vilket för alltid kommer att förstöra den unika klippmiljö och de blockslänter som finns i området. Vidare finns enligt SGI stor risk för att sprängningarna påverkar mark och klippor utanför planområdet och därmed risk att skada det nybildade naturreservatet.

1h. Att bygga i den skala som detaljplanen säger kommer kräva omfattande utfyllnadsarbete. Befintlig gata nedanför det aktuella planområdet ligger nu på +25 till + 26 m. Den föreslagna byggnationen har en lokalgata mellan husen med start på plushöjden +31 m till +35m. Detta kommer således resultera i höga stödmurar på ca 5 m. Detta är inte att bevara naturvärden och anpassa byggnader till omgivande natur.

1i. Fotomontaget av kustlinjen och nockhöjd på 43,5 m visar ett scenario där träden är bevarade. Men då det enligt detaljplanen inte finns något som säkerställer trädens bevarande i planområdet kan man inte garantera att kustlinjen kommer se ut som på fotomontaget. Utan bevarad vegetation kommer kustlinjen att ändras. Fotomontaget visar också bara en vy.

1j. Fotomontaget visar endast en vy från ett håll. Det är inte säkerställt att landskapsbilden och horisontlinjen bevaras utifrån andra vyer och vinklar.

2. Genomförd MKB är ej heltäckande med avseende på skyddsvärda arter Den MKB som genomförts har gjorts endast med fokus på hasselsnok. Ingen MKB har gjorts på andra identifierade rödlistade arter såsom grönfink, kråka, rödvingetrast, skrattnås, fladdermus och spillkråka (konstaterat i Fördjupad artinventering av fåglar, ProNatura 2022-09-22 eller i Naturvärdesinventeringar, Calluna_2017-08-24. Ej heller för träd eller klippformationer i området.

3. Exploatering ej i enlighet med fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2011. I Planbeskrivningen konstateras att detaljplanen avviker från FÖP beträffande antalet bostäder som föreslås. Anser att detaljplanen också avviker på ett antal andra områden som inte lyfts fram planbeskrivningen. FÖP säger exploateringsgrad 0,3 men detaljplanen ger exploateringsgrad 0,48. FÖP säger fler parkeringsmöjligheter i anslutning till Valebergsvägen för att öka tillgängligheten till Nordreviken, vilket inte finns med i detaljplanen. Utbyggnaden kommer därmed inte skapa bättre tillgänglighet till badplatsen. Snarare tvärt om, då färre parkeringsplatser planerats vilket istället kommer att leda till försämrad allmän tillgänglighet. FÖP säger en ”mindre komplettering av bostäder” i detaljplanens område men detaljplanen säger 70 lägenheter vilket i princip skulle innebära en dubbling av antalet bostäder i närområdet. Väldigt långt ifrån en ”mindre komplettering”.

4. Byggnadernas storlek och placering ger betydande olägenhet i form av insyn i hus och innergårdar för boende på Vågnedalsvägen. Områdets ursprungliga idé med privata innergårdar, vilka idag är skyddade från insyn, går förlorad med den planerade höga bebyggelsen i direkt anslutning. Anser att de nya byggnadernas påverkan på insyn i omkringliggande bostadshus inte har utretts tillräckligt. Håller inte med om bedömningen att ett avstånd på 35 meter mellan byggnaderna inte medför insyn. Anser att ett fotomontage från nya husens fönster in mot husen på Vågnedalsvägen bör göras för att se konsekvenser i insyn.

5. Planens syfte och förutsättningar gällande boendeformer i området stämmer inte med verkligheten. I Planbeskrivningen står att bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. Detta påstående stämmer inte. Data för påståendet kommer från den fördjupade översiktsplanen från 2011 och är alltså snart 12 år gammal. Primärområdet har sedan 2011 exploaterats mycket med flerbostadshus. Beräkningar för 2021 visar att det idag endast finns 61,6% småhus. Det finns detaljplaner som möjliggör ytterligare cirka 1100 nya lägenheter i Nya Hovås fram till år 2027. Andelen småhus är då nere på 52,8%. Det vill säga väldigt jämn fördelning mellan flerbostadshus och småhus. Ett tillskott på ytterligare 70 lägenheter skulle innebära att andelen småhus minskar från 52,8% till 52,3%. Det vill säga en försumbar påverkan med endast 0,5%. I detaljområdets direkta närområde Västra Lindås finns idag 159 lägenheter (Sjöbackevägen, Sjöbacken och Berghagagången) som inte fanns för 2011. Vidare finns här idag 155 radhus (Valebergsvägen) och cirka 80 villor (Vågnedalsvägen, Valebergsvägen, Mellanbergsvägen samt kringliggande gator). Detta innebär att 40% av boendeformerna i direkta närområdet alltså redan idag är lägenheter. Anser därför att det inte finns ett behov av att komplettera med ytterligare flerbostadshus i Primärområde Bildal och att detaljplanen därmed saknar grund.

6. Förvärrad trafiksituation och ökat bilberoende. Med ett avstånd från planområdet till kollektivtrafik på 700m, 2,3 km till närmsta mataffär och 20 km till centrala Göteborg så kommer bilberoendet bli mycket stort. Påpekar att området är kategoriserat som ”Ytterområde med Dålig Tillgänglighet” och att andra planbesked har avslagits på grund av trafiksituationen.
- 6a. Exploatering som leder till ökat bilberoende är inte i linje med Göteborgs Stad Trafikstrategi.
- 6b. Väg 158 som redan idag är kraftigt överbelastad kommer att belastas ytterligare.
- 6c. Hänvisar till planbesked som har avslagits på grund av att väg 158 inte klarar ökad belastning. Anser att det med bakgrund av detta är orimligt att föreslå 80 nya bostäder.
- 6d. Ett parkeringstal på endast 1,1 för planområdet kommer leda till att gatuparkering på Valebergsvägen tas i anspråk av de boende i nya området.
- 6e. Parkeringssituationen på Valebergsvägen är idag kaosartad. En varm vårdag mitt i veckan är gatuparkeringen på Valebergsvägen redan idag proppfull.
- 6f. Tillgängligheten till badplatserna kommer att minska avsevärt när parkeringsmöjligheter för besökare försvinner.
- 6g. Saknar övergripande barnkonsekvensanalys av hur en ny gång- och cykelbana längs Valebergsvägen kommer att påverka säkerheten och rörelsefriheten för barn i närområdet.
7. Konsekvenser av ökat elbehov i området har inte utretts. Elcentraler och transformatorstationer är redan idag hårt belastade och strömavbrott är frekvent förekommande. Tillkommande bostäder kommer att innebära minst 77 nya bilar och dessa kan antas vara elbilar som behöver laddas. Samtidigt ökar antalet elbilar hos befintligt boende i området. Saknar en konsekvensanalys av vad detta kommer att innebära.
8. Konsekvenser för förskolor och skolor i området har inte utretts. Det är mycket begränsat antal skolor som kan bli aktuella för barn i de nya bostäderna om inte avståndet ska bli för stort. Skolorna i området är redan idag hårt belastade och flera modulbyggnader har satts upp. Saknar en konsekvensanalys av hur exploateringen kommer påverka förskolor och skolor i Billdal.
9. Geoteknisk utredning är baserat på fel förutsättningar Det geotekniska och bergstekniska utlåtandet baseras på förutsättningarna att det skall bygga enfamiljshus på 1-2 våningar vilket inte är vad som förslås i detaljplanen. Anser att en ny utredning med rätt förutsättningar bör göras.

Kommentar:

1. Det stämmer att planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap Miljöbalken. Detta riksintresse täcker in hela kustområdet ända in till väg 158 och ger bland annat rekommendationer för hur bebyggelse bör utformas vid olika exploateringssituationer i kustområdet. Riksintresset hindrar inte fortsatt utveckling av befintliga tätorter. Riksintresset anger att exploatering bör ske i anslutning till befintlig tät bebyggelse och med anpassning till landskapsbilden. Planförslaget tar hänsyn till detta riksintresse. I planbeskrivningen beskrivs hur hänsyn tas till landskapsbilden genom placering och utformning av bebyggelsen.

Det stämmer inte att området skulle vara utpekad som värdefull natur i översiktsplanen (ÖP). I gällande ÖP, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, är området bebyggelseområde, inte värdefull natur. Synpunkten refererar troligen till den förra ÖP där området ingick i ett stort område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Gällande ÖP överensstämmer med den markanvändning som föreslås på platsen i fördjupad översiktsplan (FÖP) för södra Askim. Detta efter att föreslagna bebyggelseområden i FÖP, däribland det aktuella planområdet, har arbetats in i ÖP. Det stora sammanhängande naturområdet i väster, som nu till stor del är ett naturreservat, ligger kvar som värdefullt natur- och rekreationsområde i ÖP.

1a. Planområdet är idag en del av ett större sammanhängande naturområde som också är ett väl använt rekreationsområde. Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Det stämmer att planområdet är planlagt som allmän plats idag, och att en planläggning för kvartersmark enligt planförslaget innebär att natur- och rekreationsvärden inom planområdet, samt allmänhetens tillträde till detta område, försvinner vid en exploatering. Den del som föreslås bli bebyggelseområde är en mindre del av det stora natur- och rekreationsområdet, och är begränsad till en sluttning intill en befintlig gata. Rekreativskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreationsvärden, även om befintliga boende kommer få en något längre promenadväg dit än idag.

Utanför den nordvästra delen av planområdet finns en passagemöjlighet mellan planområdet och det anslutande höjdpartiet i väster, med syfte att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen i detta område som avgränsas av otillgängliga höjdparter i öster och väster. Efter samrådet har planområdet ändrats så att denna passagemöjlighet ska fungera bättre, se även kommentar till yttrande 16 punkt *Naturområden*. Efter samrådet har bestämmelsen x₁ lagts till på plankartan i östra delen, med syfte att i denna del av planområdet stärka allmänhetens passagemöjlighet över kvartersmarken och vidare till naturområdet i sydväst. Dessa förhållanden och avvägningar beskrivs tydligt i planbeskrivningen.

1b. Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Förvaltningen delar inte uppfattningen att det skulle vara mycket hög sannolikhet för att hasselsnok rör sig och lever också i själva planområdet. Den MKB som har tagits fram med fokus på hasselsnok bedömer att det är liten till måttlig sannolikhet för att hasselsnok förekommer och/eller övervintrar inom planområdet. Denna slutsats beskrivs också tydligt i planbeskrivningen. Påståendet att inga plattor för inventering av hasselsnok skulle ha placerats i planområdet är fel. Inom naturvärdesinventeringen från 2017 lades plattor ut i planområdet. Inom ny naturvärdesinventering 2020, som främst syftade till att inkludera fler arter, lades plattor för kräldjur ut i de delar som inte hade inventerats tidigare, det vill säga utanför själva planområdet, för att ge en mer heltäckande inventering i ett större område. Båda dessa naturvärdesinventeringar är bilagor till planhandlingarna och hur de har tagits fram och med vilket syfte nämns i planbeskrivningen. Inga hasselsnokar har hittats inom planområdet men det går inte att utesluta att de tidvis finns där. Detta har varit en utgångspunkt för miljöbedömning och för förslag till åtgärder. De åtgärder som förslås i MKB, under rubriken ”3.1.5. Förslag till åtgärder”, är just förslag till åtgärder och inte krav.

Vid avstämning med Länsstyrelsen har dessa förslag till åtgärder gått igenom och Länsstyrelsen har då framfört att planområdet kan exploateras om störande markarbeten undviks under hasselsnokens övervintringsperiod och om vissa kompensationsåtgärder görs i angränsande naturmark strax utanför planområdet. Detta beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Inga andra åtgärder inom eller utanför planområdet bedöms krävas enligt lag. Det är alltså inget krav att block och stenstrukturer inom planområdet ska skyddas, och planförslaget innehåller därför inte något sådant skydd. De åsyftade formuleringarna i NVI från 2020 är förslag och rekommendationer för att reducera inverkan på naturmiljön. Dessa förslag och rekommendationer har vägts in i bedömningarna och stämts av med Länsstyrelsen tillsammans med de samlade resultaten av naturinventeringar och MKB. Förvaltningens samlade bedömning utifrån hela processen är att planområdet kan exploateras enligt planförslaget utan att det blir någon stor negativ påverkan på naturvärden, och utan risk för betydande miljöpåverkan beträffande naturvärden. Detta, inklusive skälen till bedömningen, beskrivs tydligt i planbeskrivningen.

1c. Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Naturvärdesinventeringen från 2020, som även inkluderade inventering av särskilt värdefulla träd, anger att det finns två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Det är två björkar, en död och en levande. Inget av de två träden har något formellt lagskydd. Vid avstämning med Länsstyrelsen har det konstaterats att det inte krävs någon särskild process om hur de två skyddsvärda träden kan hanteras. Om området exploateras kan träden tas bort utan att det behövs någon dispens eller liknande. Utöver dessa två björkar finns inga gamla eller särskilt skyddsvärda träd inom planområdet.

De ekar och tallar som finns i planområdet är unga till medelålders, inte gamla, och inte särskilt skyddsvärda. Detta framgår av inventeringarna och av planbeskrivningens sammanfattning av inventeringarnas resultat. Det finns alltså inga lagmässiga skäl till att skydda några av träden i planområdet. Naturvärdesinventeringen från 2020 anger hur inverkan på naturmiljöerna skulle kunna reduceras, och vilka åtgärder som skulle krävas för att skydda träd som ska bevaras. Men det är alltså inget krav att bevara något av träden inom planområdet. Det skulle också vara svårt att bevara träd inom planområdet vid en exploatering. Därför har detaljplanen inget skydd för träd inom planområdet.

1d. Förvaltningen bedömer att upplevelsen av natur vid Vargklyftan visserligen förändras när det blir bebyggelse på närmare avstånd än idag, men att det inte blir någon allvarlig negativ påverkan på denna aspekt.

1e-f. Det stämmer att det kommer bli en förändring med mer blandade bebyggelse typer och större byggnader i området och att det vid planområdet blir en grupp med byggnader istället för en grön ridå vilket upplevelsemässigt blir en stor förändring. Det stämmer också att de föreslagna byggnaderna är större än befintliga byggnader i området, och de föreslås innehålla andra bostadstyper än de som finns på platsen idag. Detta kan också ge en stor förändring i upplevelse och identitet på platsen och i närområdet. Men den föreslagna bebyggelsen enligt planförslaget ger inte några betydande olägenheter, enligt de studier av utsikt och sol som har gjorts och som redovisas i planbeskrivningen. Se även kommentar till punkt 4 i detta yttrande. De positiva aspekterna i att tillföra fler bostäder och fler boende- och upplåtelseformer på platsen bedöms väga upp det negativa som förändring av upplevelsevärden och identitet kan innebära.

1g-h. Det stämmer att anläggandet av föreslagen bebyggelse och infartsväg kommer att kräva mycket sprängning, och att detaljplanen inte hindrar sprängning, schaktning eller uppfyllnad. Inom planområdet kommer marken förändras och befintlig vegetation och blockterräng kommer tas bort. Inom ganska stora delar av planområdet, närmast naturmark i sydväst och inom byggrätterna närmast Valebergsvägen, finns dock bestämmelsen n_1 som inom de delarna förhindrar stora sänkningar av färdig marknivå jämfört med dagens marknivå. Detta syftar till att hindra synliga plansprängda ytor och höga stödmurar i det färdiga bebyggelseområdet, i de delar som ligger närmast känslig naturmark och närmast Valebergsvägen. Vid byggnationen kan marken sprängas/schaktas ner till det som önskas för husens grundläggning, men marken mellan husen måste sedan återfyllas/återskapas på ett sätt som uppfyller bestämmelsen n_1 . Det är cirka 10-15 meter nivåskillnad från befintlig gata till de högsta delarna av marken inom byggrätterna. Den illustrerade infartsvägen är inte höjdsatt. Vägen ansluter till Valebergsvägens nuvarande marknivå som inte avses förändras. Bestämmelsen n_1 inom byggrätterna intill Valebergsvägen syftar till att hindra att det blir höga stödmurar längs infartsgatan och mellan byggnaderna. Det är oklart vad som åsyftas med att det enligt SGI skulle vara stor risk för att sprängningar påverkar mark och klippor utanför området, och att naturreservatet därmed skulle riskera att skadas. Några sådana risker beskrivs inte i samrådsyttrandet från SGI. Några sådana risker beskrivs inte heller i den geotekniska utredningen. Det har inte heller framkommit några risker för befintlig bebyggelse. Förtydliganden har gjorts i den geotekniska utredningen efter samrådet, utifrån synpunkter från SGI, men de behoven av förtydliganden rör andra aspekter än det som tas upp i synpunkten. Det blir inga sprängningar utanför planområdet, och exploatören tillåts inte att göra sprängningar eller schaktningar inom planområdet som kan skada den anslutande kommunala naturmarken.

1i-j. Fotomontaget med vy från havet visar mycket riktigt ett scenario där det delvis finns träd intill de nya byggnaderna. Detaljplanen säkerställer inte i vilken omfattning det kommer finnas träd inom den blivande kvartersmarken. Det är svårt att säga exakt hur mycket vegetation som kommer finnas omkring de nya husen och hur det kommer te sig i vyn från havet. Det kan också variera över tid, och det visuella intrycket kommer variera mellan årstider. De föreslagna byggnaderna kan synas något mer eller något mindre från det hållet beroende på hur mycket vegetation det kommer finnas och beroende på årstid. Förvaltningen bedömer därför att vegetationen på bilden inte är avgörande. Bebyggelsens höjd är mer avgörande. Vyn har valts för att vara representativ för vyer från det väderstreck där bebyggelsen kommer synas som mest från havet.

2. Förvaltningen har stämt av med Länsstyrelsen beträffande betydande miljöpåverkan och behovet av miljöbedömning. Utöver påverkan på den skyddade arten hasselsnok så har det inte framkommit något behov av miljöbedömning utifrån lagkrav. Därför är MKB begränsad till hasselsnok. Detta beskrivs i planbeskrivningen. MKB'n skulle kunna inkludera fler arter för att ge en större tydlighet, men det är inget lagkrav. Inom planområdet finns inga träd som är skyddade enligt lag, och klippformationerna inom och utanför planområdet har inte heller något lagskydd, och därför har dessa förekomster inte inkluderats i MKB.

3. Det stämmer att planförslaget möjliggör fler bostäder och högre exploateringsgrad än det som föreslås för denna plats i fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2011. Skälen till det anges i planbeskrivningen. Planförslaget överensstämmer med föreslagen markanvändning i ÖP och FÖP, men avviker mycket riktigt beträffande den omfattning av exploateringen som föreslås i FÖP. Det antal bostäder som föreslås på översiktsplanenivå är en ungefärlig bedömning som inte är bindande. Ett annat antal, och därmed en högre exploateringsgrad, kan prövas i detaljplan. På grund av att planförslaget på detta sätt delvis avviker från översiktlig planering så avses detaljplanen tas upp till kommunfullmäktige för antagandebeslut. I detaljplanens syfte ingår inte att skapa bättre tillgänglighet till hav och bad. FÖP beskriver en möjlighet att på denna plats stärka tillgängligheten till badplatsen i Nordreviken, men Göteborgs Stad arbetar idag inte med några sådana åtgärder för denna badplats. Det är oklart vad som åsyftas med påståendet att 70 tillkommande bostäder i princip skulle innebära en fördubbling av antalet bostäder i närområdet. Radhusområdet norr om Valebergsvägen har drygt 150 bostäder. Till det tillkommer gruppen med småhus vid Vågnedalsvägen och friliggande villor vid andra gator i området. Något längre från planområdet finns flerbostadshus med lägenheter. Lindåsbergets samfällighetsförening anger själva i yttrandet att det sammanlagt finns närmare 400 bostäder, inklusive lägenheter i flerbostadshus, i närområdet. 70 tillkommande bostäder bör därför kunna ses som en mindre komplettering i närområdet.

4. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon allvarlig olägenhet beträffande insyn i befintliga bostäder vid Vågnedalsvägen eller Valebergsvägen, då avståndet mellan befintliga och tillkommande byggnader blir minst 35 meter och avståndet mellan fastigheterna blir minst 20 meter. Dessa avstånd innebär att föreslagen bebyggelse inte är i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Dessutom är befintliga bebyggelseområden vid Valebergsvägen och Vågnedalsvägen skilda från det föreslagna bebyggelseområdet av allmänna vägar. Att göra individuella insynsbedömningar från de nya byggnaderna bedöms inte kunna bidra på något avgörande sätt till bedömningen.

5. Det stämmer att fördelningen mellan olika boendeformer har förändrats i takt med att FÖP'ens inriktningar och förslag genomförs och fler lägenheter byggs i södra Askim. Att komplettera med fler lägenheter i ett område med övervägande andel småhus är en viktig inriktning i FÖP'en. Att planförslaget exploaterar bara ger en marginell ökning av andelen lägenheter i primärområdet som helhet innebär inte att planförslaget saknar grund. Planområdet är en del av en helhet som genomförs succesivt under många år utifrån långsiktig översiktlig planering och ger både samhällsnytta och måluppfyllelse. Det är fortsatt stort bostadsbehov och stor efterfrågan på bostäder i Göteborg, och även på mer lokal nivå, till exempel i området kring de allra närmaste gatorna, är det utifrån hållbarhetsaspekter positivt med mer blandade boendeformer och upplåtelseformer. Bland annat så ökar möjligheten att bo kvar i området vid förändrade livsförhållanden.

Efter samrådet har planbeskrivningens beskrivning av bostadstyper i primärområdet förtydligats något så att den inte ska vara missvisande.

6. Trafikkontoret har gjort en resekalkyl på väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Resekalkylen redovisar att kapaciteten på väg 158 är dimensionerad för tillkommande fordon som exploateringen beräknas medföra. Det stämmer att området ligger inom ytterstaden enligt ÖP.

Beträffande avstånd till kollektivtrafik har förvaltningen gjort förtydliganden i planbeskrivningen efter samrådet. Stadens gällande bedömningskriterier för direkt närhet till god kollektivtrafik är att det ska vara högst 500 meter verklig gångväg till en hållplats med hög turtäthet vid högtrafik. Från planområdet bedöms det vara 500 meter gångväg till hållplatsen Västra Lindås vid Södra Särövägen som trafikeras av expressbuss, det vill säga god kollektivtrafik med hög turtäthet. Bedömningen har därför ändrats till att planområdet har direkt närhet till god kollektivtrafik. Beträffande barnkonsekvensanalys se kommentar till yttrande 23 punkt 2.

7. Planområdet kommer att försörjas med elnät som är dimensionerat för den nya bebyggelsen. En ny nätstation behövs och möjliggörs i östra delen av planområdet, inom användningen E₁ transformatorstation. Efter samrådet har planbeskrivningen förtydligats beträffande detta. Nätstationen och elnät till de nya bostäderna kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande. Både Göteborg Energi och Ellevio är remissinstanser i detaljplaneärendet. Det har inte framkommit några indikationer på någon kapacitetsbrist som skulle kunna försvåra den markanvändning som detaljplanen medger. Laddning för elbilar innefattas i dimensioneringen för nya bostäder.

8. Behov av förskole- och grundskoleplatser för boende i tillkommande bostäder bedöms tillgodoseas genom redan planerad utveckling av befintliga för- och grundskolor, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Efter samrådet har planbeskrivningen reviderats beträffande behoven av förskole- och grundskoleplatser och hur det avses lösas. Se även kommentar till yttrande 2.

9. Efter samrådet har den geotekniska utredningen uppdaterats, bland annat beträffande byggnadstyp och antal våningar som möjliggörs av detaljplanen.

16. Västra Lindås Samfällighetsförening

Anser att huvudskälen för domstolens upphävande av den tidigare detaljplanen inte har beaktats i det nya planförslaget, eftersom MKB enbart inkluderar hasselnok och eftersom det inte har genomförts någon ordentlig utredning av alternativ lokalisering. Anser att planarbetet bör avbrytas och naturområdet sparas som en buffertzona för naturreservatet, alternativt att allmänhetens tillträde till naturen ska säkerställas i detaljplanen. Bifogar också foton från platsen och andra förklarande bilder.

Avvikelse från översiktsplaner

Anser att det är alldeles för hög exploateringsgrad. Jämför med det tidigare planärendet och påpekar att lika mycket exploatering föreslås nu trots ett mindre planområde och färre antal huskroppar. Anser att så mycket exploatering inte får plats eftersom utemiljö, infartsväg och parkering också kräver mycket plats. Anser att grönytefaktor ska redovisas och att högre grönytefaktor ska gälla ju längre från centrum man kommer. Anser att det blir en låg grönytefaktor i det nuvarande planförslaget. Anser att behovet av flerbilshus har minskat och att de redovisade siffrorna tillhör en förgångentid.

Belastning på väg 158

Anser att belastningen på väg 158 har ökat med utbyggnaden av nya Hovås och att det är stora problem med bland annat stillastående lastbilstrafik vilket kommer hindra utfart från planområdet. Anser också att planerad bebyggelse på andra platser kommer att bidra till problemet ytterligare och att det kommer bli problem i rondeller i Nya Hovås.

Påpekar att flera planbesked i närområdet har nekats på grund av trafiksituationen. Ger exempel på sådana ärenden och citerar kommunens motiveringar utifrån bland annat trafiksituation.

Valebergsvägen

Anser att framkomligheten kommer begränsas och att bilar inte kommer kunna mötas på vissa ställen när gatan görs smalare. Bifogar bilder från platsen med parkerade och mötande fordon på olika sträckor med olika bredd och geometri. Anser också att det kommer bli problem vid befintliga utfarter. Anser att föreslaget farthinder vid ny utfart minskar vägbredden ytterligare vilket ger ytterligare problem. Anser att sikten vid ny utfart kommer skymmas av parkerade bilar. Anser också att man inte kommer kunna ta sig fram på cykel när två bilar möts. Påpekar att avsedd plats för bokbussen inte finns med i trafikförslaget. Har också synpunkter på parkeringsmöjligheter för badplats vid Nordreviksvägen, kopplat till trafiksituationen på Valebergsvägen. Påpekar att föreslagen ny gångbana slutar tvärt vid Vågnedalsvägen.

Anser att ny utfart mot Valebergsvägen och anslutning till och från området inte kommer inte att fungera och att det kommer krävas sprängning av den lodräta bergväggen i östra delen för att skapa plats.

Påpekar att det på sträckan österut från Nordreviksvägen, där det är parkering förbjuden, inte går att mötas när en bil stannar eller parkerar.

Naturområden

Anser att planarbetet bör avbrytas och naturområdet sparas som en buffertzon för naturreservatet, alternativt att allmänhetens tillträde till naturen ska säkerställas i detaljplanen. Anser att den beskrivna passagemöjligheten i väster inte är möjlig eftersom det är via ett högt stup. Anser därför att plangränsen behöver flyttas österut så att det går att passera på ett rimligt sätt. Anser att det finns viktiga stigar både i västra och östra delarna av planområdet och att dessa befintliga stigar bör läggas in på en karta. Anser att detaljplanen bör säkerställa att allmänheten fortsatt har möjlighet att ta sig ut i naturen via dessa stigar.

Geologiska naturvärden

Anser att planförslaget innebär påtaglig skada på Vargklyftan och blockgrottan. Anser att blockgrottan med tillhörande geologi kan utgöra ett speciellt särdrag i naturen, vilket i så fall är skäl för en miljöbedömning av detaljplanen. Anser att SGU ger visst stöd för detta. Påpekar att sprängningsarbeten och byggnation kommer ske mycket nära Vargklyftan och blockgrottan och att känslan av ursprunglighet och orördhet kommer att försvinna.

Hemfridszon

Ytor omkring de nya husen som kommer att vara och kännas som hemfridszoner. Allmänhetens tillträde till naturområdet innanför planområdet bör säkerställas utan att inkräkta på de boendes hemfridszoner.

Kattpredation

Anser att skyddade arter kommer skadas av de tamkatter som kommer bo i de föreslagna bostäderna. Har utifrån statistik räknat ut att 14 katter kommer bo i det nya området. Anser att kattpredation bör tas i beaktande vid bostadsexploatering nära miljöer där det finns skyddsvärda arter.

Påverkan på naturreservat

Vid sprängning genereras mycket kväve. Vatten från området leder till en grund havsvik med ålgräs. Ålgräs räknas till de mest värdefulla ekosystemen på jorden. Det behöver utredas om havsviken tål kvävebelastningen från de sprängningsarbeten som krävs för att iordningställa planområdet. Enligt MKN regler får åtgärder inte ske som kan innebära försämring av ekologisk och kemisk status.

Miljöbedömning

Anser att bland annat följande faktorer talar för att planen har en betydande miljöpåverkan:

- Område inom riksintresse högexploaterad kust
- Vatten från byggnation mm leds till Naturreservat, till mycket känslig grund havsvik med ålgräs.
- Förekomst av Hasselsnok.
- Exploatering mycket nära Naturreservat samt vattenskyddsområde
- Sällsam naturtyp i området (Geologiska värden)

Carportar

Nuvarande planförslag kan innebära omfattande bergschakter vid carportarna vid infarten till området. Anser inte det vara förenligt med riksintresse för Högexploaterad kust - "Ny bebyggelse ska anpassas till landskapet och till befintlig miljö på respektive plats". Planen behöver här justeras för att säkerställa en bra anpassning till terrängen.

Markanvisning

Hur säkerställer man att exploateringen genomförs enligt intentionen i markanvisningen?

Insprängning av carportar i bergsslätten är ett klart avsteg från intentionerna i markanvisningen samt från riksintesse högexploaterad kust.

Skola och förskola

Anser att skola och förskola är fullbelagda och att det inte finns plats för utökning av lokaler i området. Påpekar att det har hänt att barn har fått åka till andra förskolor.

Kollektivtrafik

Anser att kollektivtrafiken förmodligen utbyggd till sin fulla kapacitet med och har nått sitt kapacitetstak under rusningstrafik. Anser att en ökning även skulle få konsekvenser för trafiksituationen i Göteborgs centrum.

Allmänt

Anser att det är bristande väg och parkeringsmöjlighet till badplatsen i Nordreviken. Anser att förslaget att anlägga gångstråk till Nordreviksvägen som kompensation saknar relevans. Påpekar att det inte kommer bli bra kvalitet, bland annat på grund av brant terräng. Frågar om vad boende vid utfarten på Nordreviksvägen säger.

Dagvattensituationen

Anser att kapaciteten i det allmänna ledningsnätet är begränsad och att en anslutningspunkt är felaktigt utsatt i dagvattenutredningen.

Skyfallsanalys

Påpekar skillnader mellan olika typer av lösningar.

Elförsörjning

Anser att det saknas anslutningspunkt och ledningsrätt.

Byggnation för nära Vargklyftan

Anser att sprängning inte får ske inom 100 meter från Vargklyftan om man ska undvika skador på Vargklyftan. Anser att en föreslagen huskropp därför behöver utgå. Anser också att beredningsytorna för intilliggande inre väg och parkeringar är för nära.

Laddning av elbilar

Påpekar att det enligt lag ska finnas förberedelse för laddningsinfrastruktur och att det i en förordning anges hur det ska implementeras och dokumenteras.

Kommentar:

Avvikelse från översiktsplaner

Exploateraren har bedömt att samma exploatering som föreslogs i det tidigare ärendet kan inrymmas i det nuvarande planförslagets planområde och bestämmelser och inom det antal huskroppar som nu illustreras, och då har kommunen inte sett anledning att välja en lägre exploatering. Beträffande fördelning av boende- och upplåtelseformer, se kommentar till yttrande 15, punkt 5. Staden arbetar med grönytefaktor i planeringen och det redovisas under rubriken Grönytefaktor i planbeskrivningen. Den föreslagna exploateringen bedöms uppnå det aktuella målvärdet för detta projekt på denna plats.

Belastning på väg 158

Det stämmer att nya bebyggelseförslag har avslagits på senare tid, bland annat på grund av att väg 158 har begränsad kapacitet. Pågående och kommande planering utifrån FÖP Södra Askim är känd sedan länge och inräknad i analyserna av vad vägsystemet klarar. Stadens trafikplanering deltar i planarbetet. Statliga Trafikverket är remissinstans genom Länsstyrelsen. Inga synpunkter har framförts från Trafikverket i samrådet. Stadens trafikplanering har gjort en resekalkyl för väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Resekalkylen finns redovisad i planbeskrivningen. Resekalkylen redovisar att kapaciteten på väg 158 är dimensionerad för tillkommande fordon som exploateringen beräknas medföra.

Valebergsvägen

Efter avstämning med Trafikkontoret/Exploateringsförvaltningen delar förvaltningen uppfattningen att det kan bli svårt för två bilar att mötas på vissa sträckor av gatan när det samtidigt står bilar parkerade på ena sidan. De planerade åtgärderna innebär att körbanan blir smalare och får fler farthinder vilket också kommer innebära att bilister håller låg hastighet. Det är god sikt vid gatans krök vilket innebär att man ser mötande bilar på ganska långt håll. Låg hastighet och god sikt bör innebära att det inte blir några stora problem vid möten. Sikten vid ny utfart kommer inte att skymmas av parkerade bilar eftersom det utifrån generell reglering inte kommer vara tillåtet att parkera alldeles intill utfarten. Befintliga utfarter har vägts in i trafikförslaget. Det är cykeltrafik i blandtrafik och cyklister behöver då anpassa hastigheten efter annan trafik. Cyklister behöver inte passera samtidigt som två bilar möts. Plats för bokbussen är inte en detaljplane fråga utan en fråga för trafikreglering och skyltning. Det ingår inte i detaljplanen att förbättra parkeringsmöjligheterna till badplatser, varken inom eller utanför planområdet.

Detta beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Se även kommentar till yttrande 15 punkt 3 beträffande denna aspekt. Kopplingen av föreslagen ny gångbana till befintlig gångbana på andra sidan gatan är utformad på ett trafiksäkert sätt i trafikförslaget. Utformningen av infartsgata inom kvartersmark är exploatörens ansvar men granskas av Trafikkontoret/Exploateringsförvaltningen. Föreslagen utformning av infartsgatan har bedömts uppfylla gällande krav. Förvaltningen har svårt att bemöta synpunkten om framkomlighetsproblem på sträckan öster om Nordreviksvägen, eftersom det inte ska finnas parkerade bilar där det är parkering förbjuden.

Naturområden

Mellan planområdet och naturreservatet blir det en buffertzon med allmän naturmark som inte ligger inom naturreservatet. Förvaltningen håller med om att plangränsen i samrådsförslaget ligger för nära den branta bergknallen i väster vilket skulle skära av passagemöjligheten till naturen och Vargklyftan. Efter samrådet har därför planområdet minskats något i den delen för att det ska finnas passagemöjlighet mellan planområdet och den branta bergknallen. Beträffande tillgänglighet till naturområde se även kommentar till yttrande 15 punkt 1a.

Geologiska naturvärden

Förvaltningen håller med om att bergformationerna vid Vargklyftan är värdefulla men har svårt att kommentera påståendet om bergformationernas ovanlighet. SGU är inte remissinstans i ärendet. Det har inte framkommit behov av miljöbedömning på grund av utmärkande egenskaper i naturen. Vargklyftan ligger utanför planområdet och ska inte skadas. Förvaltningen håller med om att upplevelsevärden i och intill området kommer förändras om området exploateras enligt planförslaget. Beträffande sprängning se även kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.

Hemfridszon

Avsikten är att prickmarken inom kvartersmark ska vara en buffertzon mellan byggnader och naturmark.

Kattpredation

Förvaltningen arbetar inte med denna aspekt i detaljplaneprojekt. Inga sådana aspekter har tagits upp av remissinstanserna som svarar för naturvärden.

Påverkan på naturreservat

Aspekten om kväveutsläpp vid sprängning har inte tagits upp av Länsstyrelsen eller av någon av de remissinstanser som svarar för miljöaspekter och naturvärden.

Miljöbedömning

Förutom påverkan på hasselnok så har det inte framkommit behov av miljöbedömning på grund av något annat skäl. Beträffande avgränsning av MKB se kommentar till yttrande 15 punkt 2. Någon separat lokaliseringsutredning för ett större område har inte gjorts inom detaljplanen men det har prövats genom FÖP Södra Askim. Lokaliseringsfrågor inom den aktuella platsen beskrivs i MKB.

Carportar

Förvaltningen håller med om att det kommer krävas sprängning för det men bedömer att denna aspekt inte påverkar riksintresset.

Markanvisning

Det som säkerställs är det som regleras formellt i detaljplanen eller genom avtal. Viktiga kriterier i markanvisningen har också varit utgångspunkter för planarbetet. Formell reglering ska göras utifrån viktiga syften och förutsättningar och i skälig och lämplig omfattning. Den viktiga inriktningen terränganpassning har i skälig och lämplig omfattning inarbetats i detaljplanen och i de avtal som upprättas mellan staden och exploitören. Beträffande reglering av terränganpassning se även kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.

Skola och förskola

Se kommentar till yttrande 2.

Kollektivtrafik

Ingen av remissinstanserna som svarar för trafikfrågor har uppgett att detaljplanen skulle ge problem med kapaciteten i kollektivtrafiken eller med trafiksituationen i Göteborgs centrum.

Allmänt

Det finns inget förslag på något nytt gångstråk till badplatsen. Däremot föreslås rönjning av en befintlig igenvuxen stig utanför planområdet, för att i viss mån kompensera för att strövmöjligheter försvinner inom planområdet. Detta är en informell upptrampad stig som inte uppfyller tillgänglighetskrav, och det handlar inte om att någon direkt koppling till badplatsen. Tillgänglighet till hav och bad sker primärt inte via planområdet. Detta beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Förvaltningen antar att "utfarten på Nordreviksvägen" avser platsen där den befintliga igenvuxna stigen mynnar i söder. Förvaltningen har inte hört de boende vid Nordreviksvägen eftersom det inte planläggs eller anläggs någonting där. Det som kan bli aktuellt är viss rönjning av sly inom en befintlig kommunal fastighet för att tydliggöra en befintlig igenvuxen stig. Beträffande tillgänglighet till badplats se även kommentar till yttrande 15 punkt 3.

Dagvattensituation

Efter samrådet har den felaktiga uppgiften om anslutningspunkt i dagvattenutredningen korrigerats.

Skyfallsanalys

Förvaltningen uppfattar inte någon konkret fråga eller synpunkt.

Elförsörjning

Matning till den föreslagna transformatorstationen ligger i allmän gata. Matning från transformatorstationen till föreslagen bebyggelse kommer ligga helt inom kvartersmark. Ledningsrätt krävs inte för någon av dessa anläggningar. Det är oklart vad som åsyftas med att det saknas anslutningspunkt.

Byggnation för nära Vargklyftan

Beträffande sprängning och hänsyn till Vargklyftan se kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h och kommentar till punkt *Geologiska naturvärden* i detta yttrande. Det är oklart vad som åsyftas med beredningsytor men förvaltningen kan hänvisa till kommentar till yttrande 7 beträffande risker för naturmark under byggtiden.

Laddning av elbilar

Förvaltningen uppfattar inte någon konkret fråga men hänvisar till kommentar till yttrande 15 punkt 7.

17. Fastighetsägare 1

Motsätter sig den föreslagna exploateringen. Anser bland annat att förslaget bryter mot tre av stadens miljömål, se punkt 1-3 nedan. Bifogar bilder på hur området används av barn, kartfigur med markerade avstånd mellan befintlig och blivande bebyggelse, samt foton från befintliga tomter och hus vid Valebergsvägen.

1. Förslaget bryter mot Göteborgs stads uppsatta Miljömål för naturen Delmål 1: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas. Detta eftersom skogsområdet bebyggs vilket påverkar arters livsmiljö och minskar bufferten mot naturreservatet.
2. Förslaget bryter mot Göteborgs stads uppsatta Miljömål för naturen Delmål 3: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Detta eftersom det blir negativa konsekvenser för djurlivet, bland annat för fladdermöss som förekommer frekvent i området.
3. Förslaget bryter mot Göteborgs stads uppsatta Miljömål för människan Delmål 4: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. Detta eftersom området som planeras att bebyggas är ett väl använt rekreations- och lekområde, närmast en naturlig park. Dessa kvaliteter försvinner och den nya bebyggelsen blir en fysisk och mental barriär.
4. Anser att föreslagen bebyggelse är för hög och kommer ge negativ påverkan genom omfattande skuggning av närliggande fastigheter. Anser att solstudierna är otillräckliga. Önskar se video med solstudierna samt solstudier för fler datum och senare klockslag. Påpekar att vegetationen redovisas som fasta föremål i solstudierna när den i verkligheten är föränderlig över årstiderna och på vintern släpper igenom ljus.
5. Anser att föreslagen byggnation kommer ge problem med insyn för befintlig bebyggelse. i Anser att det är för kort avstånd mellan befintlig bebyggelse och föreslagen bebyggelse, vilken dessutom ligger i mer höglänt mark vilket också bidrar till insynsproblematik. Anser att det kommer bli direkt insyn i befintliga bostäder och utemiljö vilket ger ytterst negativ påverkan på personlig integritet. Påpekar att befintliga bostäder vid Valebergsvägen är utformade för att kunna ligga tätt men utan insyn.
6. Anser att föreslagna byggnader är för höga och kommer medföra en tyngd och höjd som inte finns i området idag. Anser att planerad byggnation inte bör bli högre än den befintliga.
7. Anser att planförslaget medför försämring av parkeringsmöjligheter för boende och besökare. Upplyser om att Valebergsvägen används som besöksparkering för befintliga bostäder och att det redan idag är svårt att parkera på gatan på grund av besökare till badplatser och event.
8. Anser att avloppsnätet i området behöver förstärkas om ny bebyggelse ska tillkomma. Anser att avloppsnätet inte är dimensionerat för att hantera stora regnmängder som faller vid skyfall, och upplyser om brunnar svämmar över redan idag vid kraftiga regn och att det även varit problem med att avloppsvatten runnit ut vid badplatsen i Nordreviken vid kraftigt regn.

Kommentar:

1-2. Förvaltningen bedömer att detaljplanens samlade effekt på dessa två delmål är neutral. Detaljplanen påverkar arters livsmiljö men ger ingen stor negativ påverkan på arter, vilket är mycket väl utrett.

3. Förvaltningen bedömer att detaljplanen får en liten negativ effekt lokalt på detta delmål eftersom allmänhetens tillgänglighet till naturen på just denna plats försämras.

Dessa bedömningar av detaljplanens effekter på stadens miljömål redovisas i planbeskrivningen.

4. Solstudierna är gjorda med relevanta och gängse urval av tidpunkter. Vår- och höstdagjämning är gängse för att bedöma påverkan av skuggning generellt. Midsommar tillför möjligheten att bedöma påverkan under den ljusa årstiden. Förvaltningen kan inte se att ytterligare solstudier skulle tillföra någonting väsentligt. I en solstudie i planbeskrivningen är vegetationen illustrerad men i de mer utförliga solstudierna som är en separat bilaga till planhandlingarna är terrängen modellerad utan vegetation, för att tydligt visa den skuggning som den föreslagna bebyggelsen i sig kommer ge. I verkligheten ger alltså befintlig vegetation en skuggning, varierande över året, som inte är illustrerad i solstudierna.

5. Se kommentar till yttrande 15 punkt 4.

6. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

7. Bostäders parkeringsbehov tillgodoses inte inom allmän platsmark i detta område. Besöksparkering för befintliga och tillkommande bostäder ska tillgodoses inom kvartersmark. Parkering längs Valebergsvägen är främst till för badgäster. Detaljplanen innebär mycket riktigt en viss minskning av parkeringsmöjligheten längs Valebergsvägen men det påverkar alltså inte den parkering som behövs för bostädernas parkeringsbehov. Ställningstaganden och avvägningar kring detta beskrivs i planbeskrivningen.

8. Uppdimensionering av befintliga pumpstationer för spillvatten i närområdet kommer att göras i samband med genomförandet av detaljplanen. Parallellt pågår också planering för stärkning av ledningsnätet i ett mycket större område. Från detta område ska det inte vara något problem med bräddning av dagvatten som för med sig utsläpp av avloppsvatten, eftersom dagvattnet från planområdet kommer ledas bort i befintliga separerade dagvattenledningar.

18. Fastighetsägare 2

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening (yttrande 15).

Har också följande synpunkter

1. Påpekar att det har framförts att planen blir flyttad något norr ut och förmodligen med något färre lägenheter. Ser att det blev en liten flytt men frågar varför det inte blev färre bostäder trots färre huskroppar.

2. Anser att antal lägenheter med överskrider de antal lägenheter som stipulerats i FÖP södra Askim, samt att gångvägen till Nordreviksbadet nu är borttagen. Anser att detta inte är ok.

3. Anser att föreslagna huskroppar är för höga och inte passar in i omgivningen.

4. Påpekar att Lindåsskolan redan är överbelagd och att det för närvarande inte finns någon plan för att åtgärda detta. Undrar hur det är tänkt att åtgärdas.

Kommentar:

1. Det stämmer att förvaltningen tidigare har framfört att man förmodligen skulle föreslå något färre bostäder än i det tidigare ärendet, vilket var en förmodad konsekvens av att planområdet minskades något och antalet tänkta huskroppar blev färre. Se även kommentar till yttrande 16 punkt *Avvikelser från översiktsplaner*.

2. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 16 punkt *Allmänt*.

3. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

4. Se kommentar till yttrande 2.

19. Fastighetsägare 3

Har liknande synpunkter som fastighetsägare 1 (yttrande 17).

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 17.

20. Fastighetsägare 4

Motsätter sig en exploatering i naturmarken kring Valebergsvägen och Vågnedalsvägen och framför följande skäl:

1. Förslaget bryter mot flera av Göteborgs stads uppsatta miljömål för naturen och människan.

2. Tre kommunala bad inom gångavstånd från platsen - men ingen parkering för dem som kommer åkande.

3. Avloppsnetet behöver förstärkas i området om ny bebyggelse tillkommer i området.

4. Inga egna lekplatser - var ska barnen leka? Västra Lindås Samfällighet lägger idag stora kostnader för att underhålla våra egna lekplatser.

5. Upplevelsen av fri lek och promenad i ett orört sammanhängande naturområde i närheten till bostadsområdet försvinner.

6. Avståndet till den befintliga bebyggelsen på Valebergsvägen är ringa, för vissa fastigheter så lite som 30- 40 m beroende på var de nya byggnaderna placeras.

7. Den planerade bebyggelsen är för hög och kommer skugga det befintliga området.

8. Stor förändring av insyn för befintlig bebyggelse längs Valebergsvägen.

9. Att så dramatiskt förändra området med mer än 10 m högre hus än vad som finns byggt i området skapar en stor obalans och kraftigt förändrat intryck av området som inte är önskvärt.

Kommentar:

1. Se kommentarer till yttrande 17.

2. Se kommentar till yttrande 15 punkt 3.

3. Se kommentar till yttrande 17 punkt 8.

4. Lekplats för små barn ska rymmas inom kvartersmarken vid de föreslagna nya bostadshusen. Naturen väntas bli en viktig lekmiljö för större barn. Det är ganska långt till kommunala lekplatser. Göteborgs stad kommer inte anvisa nya boende till att nyttja befintliga privata lekplatser.

5. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och punkt 1e-f.

6. Förvaltningen uppfattar ingen konkret fråga eller synpunkt men bedömer att angivna avstånd i synpunkten verkar stämma. Förvaltningen kan hänvisa till kommentarer till yttrande 15 punkt 1e-f och punkt 4.

7. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

8. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

9. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

21. Fastighetsägare 5

Har likartade synpunkter som fastighetsägare 4 (yttrande 20).

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 20.

22. Fastighetsägare 6

Har likartade synpunkter som Lindåsbergets Samfällighetsförening (yttrande 15). Anser också att naturen i planområdet är unik och inte finns någon annanstans i naturreservatet och därför bör skyddas för att mångfalden i naturreservatet ska bevaras. Anser också att trafikförslaget inte kommer fungera eftersom föreslagen trottoar tar så mycket plats att bilar inte kommer mötas, och hänvisar i denna fråga till en utredning som boende vid Valebergsvägen har gjort, och föreslår att förslaget arbetas om, så att bilar och cyklister kan mötas samtidigt som bilar står parkerade längs Valebergsvägen. Anser att eventuella sprängningar måste minimeras och att sprängningarnas påverkan på omgivande bebyggelse måste redovisas.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 15. Beträffande påståendet att naturen i planområdet skulle vara unik så förstår förvaltningen att det kan finnas upplevelsemässiga kvaliteter som upplevs som unika, men beträffande livsmiljöer för arter så är slutsatsen att samma naturtyper som finns i planområdet finns i större omfattning, och med lika stora eller större kvaliteter, i det stora naturområdet strax utanför planområdet.

Det är en tydlig slutsats utifrån utredningarna om naturvärden och det beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande trafikförslaget se kommentar till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*. Beträffande sprängning se kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.

23. Fastighetsägare 7

1. Anser att föreslagen gångbana försämrar för gångtrafikanter och ökar risken för gående för befintliga boende och för boende i det nya bostadsområdet, framförallt för barn. Föreslår att man istället nyttjar den befintliga lösningen på gångtrafik i området som innebär att gående från Vågnedalsvägen använder gångbanorna genom Valebergsvägens område, vilket möjliggörs med ett servitut. Befintlig lösning innebär att gångtrafikanter inte blandas med biltrafik. Anser att kommunen bör ordna ett liknande servitut för det nya området.

Anser att kommunens förslag med ny gångbana tvingar barn att gå i anslutning till biltrafiken och korsa Valebergsvägen vilket ytterligare ökar risken. Anser att helt separerad gångtrafik för barn är bättre och hänvisar till en publikation från Trafikverket beträffande detta. Anser att gångbanan skulle kosta mer än vad kommunen tidigare har beräknat, och hänvisar till att kommunen också har lagt ner pengar på de olika förslagen till trottoar.

2. Anser att barns rättigheter enligt barnkonventionen inte har analyserats eller tagits hänsyn till. Anser att det inte har gjorts någon barnkonsekvensanalys och vill att kommunen genomför en sådan, och anger ett antal aspekter som man anser att den ska innehålla. Anser att vissa aspekter finns beskrivna i planbeskrivningen men att vissa aspekter i stort sett inte beskrivs alls. Anser att kommunen bör studera och dokumentera hur gång- och cykeltrafik fungerar i området idag, vilket är en barnsäker trafiklösning. Påpekar att man kan röra sig långt utan att korsa bilvägar och vädjar till kommunen att inte förstöra detta.

3. Anser att en social konsekvensanalys behöver göras och förankras med de kringboende. Påpekar att kommunen hänvisar till en social konsekvensanalys som ska ha gjorts, men anser att det som beskrivs är en skrivbordsprodukt som inte är förankrad med de kringboende.

Bifogar också synpunkter från Lindåsbergets Samfällighetsförening som man delar till fullo (se yttrande 15 för motsvarande synpunkter).

Bifogar också en bilaga om framkomlighet på Valebergsvägen som till största delen är identisk med delar av yttrandet från Västra Lindås samfällighetsförening (se yttrande 16). Anser att framkomligheten skulle begränsas ytterligare för stora fordon, till exempel räddningsfordon, vid möten och vid utfarter.

Bifogar också ett epostmeddelande från Räddningstjänsten Storgöteborg till Trafikkontoret avseende framkomlighet på Valebergsvägen.

Kommentar:

1. Detaljplanen påverkar inte några gångvägar inom befintliga bostadsområden. Detaljplanen försämrar inte för befintliga boende beträffande trafiksäkerhet för gående. På Valebergsvägen intill planområdet finns ingen gångbana idag. Om det inte skulle anläggas någon ny gångbana vid Valebergsvägen intill de föreslagna nya bostäderna så skulle gående till och från de nya bostäderna behöva gå rakt ut i körbanan tillsammans med biltrafiken, vilket är helt oacceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Därför behöver en ny gångbana anläggas i samband med att de föreslagna bostäderna byggs.

Boende i de nya bostäderna behöver inte nyttja gångvägar genom befintliga bostadsområden och därför föreslås inte något sådant servitut för de nya bostäderna. Trafikförslaget, inklusive korsningar och farthinder, har utformats utifrån krav på trafiksäkerhet.

2. I samband med det tidigare detaljplaneärendet för området genomfördes SKA/BKA det vill säga social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Förvaltningen har inte sett att detta aktuella planärende medför några nya omständigheter som skulle ge behov av nya sådana konsekvensanalyser, och därför hänvisar förvaltningen till det tidigare genomförda arbetet. Det beskrivs i planbeskrivningen under rubriken Sociala konsekvenser och barnperspektiv. Efter samrådet har planbeskrivningen uppdaterats med beskrivning av aktuella planer för förskola och skola i närområdet.

Detaljplanen påverkar inte några gångvägar inom befintliga bostadsområden. Förvaltningen kan inte se att detaljplanen skulle förstöra några sådana befintliga förhållanden bara för att delar av Valebergsvägen kompletteras med ny gångbana. Förvaltningen förstår att nämnda lösningar i befintliga bebyggelseområden är trafiksäkra och bra för barn, men de befintliga lösningarna kan inte lösa trafiksäkerheten för gående till och från de föreslagna nya bostäderna söder om Valebergsvägen. Se även kommentar till punkt 1 i detta yttrande.

3. I den sociala konsekvensanalys som tidigare har genomförts och som hänvisas till i planbeskrivningen har inbjudna representanter för samhällighetsföreningarna i området deltagit. Det finns inget krav på hur eller i vilken omfattning som kringboende ska inbjudas till en sådan aktivitet. Förvaltningen har bedömt att det är en rimlig och praktiskt hanterbar nivå att inbjuda de kringboende genom representanter för samfällighetsföreningarna vilka omfattar samtliga av de närmast berörda fastigheterna. Se även kommentar till punkt 2 i detta yttrande.

Se även kommentarer till yttrande 15.

Beträffande framkomlighet på Valebergsvägen se kommentarer till yttrande 16. Framkomlighet för stora fordon är beaktat i trafikförslaget.

Den separata kommunikationen med räddningstjänsten kommenteras i samband med yttrandet från Räddningstjänsten, yttrande 8.

24. Fastighetsägare 8

1. Instämmer med de synpunkter som lämnats av Lindåsbergets samfällighetsförening (yttrande 15).

2. Anser att naturvärden gör planområdet olämpligt för exploatering bland annat på grund av stor risk för störning för den utrotningshotade hasselsnoken och irreversibla skador på densamma. Föreslår att man hittar ett mer lämpligt område för exploatering alternativt att det måste göras en ny MKB som tydligare undersöker konsekvenserna för hasselsnok samt inkluderar andra arter som förekommer i området.

3. Anser att föreslagen bebyggelse kommer ge betydande olägenhet i form av insyn i befintliga bostäder vid Vågnedalsvägen vilka idag är helt insynsskyddade, och anser därför att planerade hus i nordvästra delen av planområdet bör utgå eller sänkas till en våning.

4. Anser att träd och vegetation mellan Vågnedalsvägen och den planerade byggnationen måste bibehållas för att minska insyn och bevara områdets karaktär i anslutning till naturreservatet.

5. Anser att den planerade bebyggelsen inte är anpassad till landskapet eller till befintlig miljö, vilket den borde vara då planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Anser att föreslagna byggnader är för höga och avviker kraftigt från befintlig miljö och bebyggelse och att de borde ha högst två våningar för att vara bättre anpassade till befintlig miljö, till befintlig småhusbebyggelse och till närheten till naturreservatet.

6. Anser att exploateringen inte är i överensstämmelse med fördjupad översiktsplan för södra Askim beträffande antal bostäder som föreslås.

Anser att man, om ny MKB kan utesluta irreversibla skador på utrotningshotade arter, bör följa beslutad översiktsplan och minska exploateringsgraden och planera för 30 lägenheter exempelvis i tvåvåningshus vilket skulle ge bättre anpassning till befintlig bebyggelse och till naturreservatet. Påpekar att minskad exploatering också skulle minska belastningen på samhällsservice, trafik, parkering och vara positivt för hotade naturvärden och för allmänhetens tillgänglighet till bad och naturreservat.

Kommentar:

1. Se kommentarer till yttrande 15.
2. MKB'n är framtagen specifikt för hasselsnok och förvaltningen ser inte att det har framkommit några tecken på att MKB'n skulle vara otillräcklig beträffande hasselsnok. Beträffande avgränsning av MKB se kommentar till yttrande 15 punkt 2.
3. Se kommentar till yttrande 15 punkt 4.
4. Vegetation som ingår i planområdet kan komma att försvinna eftersom den inte skyddas av detaljplanen. Markområden i direkt anslutning till planområdet, bland annat i nordöst, kommer fortsatt vara allmän naturmark och där kommer träd och vegetation vara kvar, vilket innebär att det kommer finnas en trädridå mellan planområdet och större delen av det befintliga bostadsområdet vid Vågnedalsvägen. Avsikten från staden och från exploatörens är att det ska finnas vegetation även inom kvarteretsmark, antingen bevarad eller återplanterad, även om detta inte regleras.
5. Beträffande anpassning till riksintresset se kommentar till yttrande 15 punkt 1. Beträffande skala, karaktär och anpassning allmänt se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.
6. Se kommentar till yttrande 15 punkt 3.

Övriga

25. Boende på adress 1

Anser att planförslaget inte är genomförbart med tanke på hur vägen ser ut idag. Påpekar att ökad trafik dessutom medför buller.

Kommentar:

Det är något oklart vad som åsyftas med hur vägen ser ut idag. Beträffande framkomlighet se kommentar till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*. Det bedöms inte behövas någon bullerutredning eftersom det är låga bullernivåer idag.

Den ökning av biltrafik som tillkommande bostäder medför bedöms inte ge någon större påverkan på bullernivåerna. Ingen av de remissinstanser som svarar för miljö- och hälsofrågor har gjort någon annan bedömning beträffande trafikbuller.

26. Boende på adress 2

Anser att det är synd att bebygga oexploaterad skog med naturvärde och att man istället bör bygga på redan ianspråktagen mark. Anser att till och med domstolen påpekar att det är tveksamt om marken bör bebyggas med tanke på de rödlistade arter som kan finnas. Anser att det specifika området, nära ett skyddsområde, säkert får besök av rödlistade arter även om de inte alltid finns där.

Anser att det är viktigt för ekosystemens stabilitet att skyddade områden ringas in med buffertzoner. Anser att om ytan måste bebyggas så borde husen vara högre för att motverka bostadsbrist och visa respekt för värdet av naturen som försvinner.

Kommentar:

Förvaltningen håller med om att man först och främst ska bygga på redan ianspråktaga ytor. Men för att tillgodose behoven av bostäder med mera för det växande Göteborg så behöver även många andra typer av markytor ianspråktagas. Överväganden kring detta beskrivs i översiktsplanen (ÖP). Ianspråktagande av till exempel natur föregås ofta av prövning i fördjupad översiktlig planering, till exempel fördjupad översiktsplan (FÖP) för Södra Askim där det aktuella planområdet ingår. Naturvärden har utretts mycket ingående och en slutsats är att det inte blir någon allvarlig påverkan på någon av de skyddade arter som har identifierats i området, förutsatt att vissa skydds- och kompensationsåtgärder görs. Detta beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande slutsatser om naturvärden, skyddade arter samt buffertzoner mot skyddad natur se även kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och till yttrande 16 rubrik *Naturområden*. Beträffande effektivt markutnyttjande så vill förvaltningen framhålla att det också finns många andra hänsyn som måste tas för att det ska vara möjligt att bygga på en plats.

27. Boende på adress 3

Anser att det idag är problem vid utfart från Häcklevägen till Valebergsvägen. Anser att fartbegränsning samt nytt farthinder måste tillämpas av trafiksäkerhetsskäl, särskilt när det blir en ännu större trafikmängd till följd av detaljplanen. Bifogar kartsnitt.

Kommentar:

Detaljplanen innefattar inte några åtgärder vid nämnda korsning som ligger mer än 400 meter från planområdet. Synpunkten har vidarebefordrats till Exploateringsförvaltningen (tidigare Trafikkontoret).

28. Boende på adress 4

Har liknande synpunkter som bland annat yttrande 2, 15, 16, 17, 20 och 29 beträffande:

Kapacitet i förskola och skola.

Lekplatser.

Värde och ekonomiska aspekter.

Byggtrafik.

Insyn.

Skuggning.

Miljöpåverkan.

Målgrupp och tillgänglighetsaspekter.

Kapacitet för parkering och gång- och cykelväg.

Kommentar:

Beträffande förskola och skola se kommentar till yttrande 2.

Beträffande lekplatser se kommentar till yttrande 20 punkt 4.

Beträffande värde och ekonomiska aspekter se kommentar till yttrande 29.

Beträffande byggtrafik se kommentar till yttrande 29.

Beträffande insyn se kommentar till yttrande 15 punkt 4.

Beträffande skuggning se kommentar till yttrande 17 punkt 4.

Beträffande miljöpåverkan se kommentarer till yttrande 15 punkt 2 och yttrande 16 punkt *Miljöbedömning*.

Beträffande målgrupp och tillgänglighetsaspekter se kommentar till yttrande 29.

Beträffande parkering och gång- och cykelväg se kommentar till yttrande 29.

29. Fastighetsägare 5

Undrar hur det är tänkt kring kapaciteten på förskola och skola i närområdet. Anser att närhetsprincipen redan idag är svår att följa för nyinflyttade barn i området.

Undrar var barn ska leka och påpekar att föreningen i västra Lindås lägger stora kostnader för att underhålla sina lekplatser som används av betydligt fler än de boende i samfälligheten.

Anser att värde och ekonomiska aspekter kommer förändras drastiskt. Anser att många har valt att bo i området på grund av närhet till skog- och havsmiljön, vilket nu kommer påverkas radikalt. Citerar från informationsmöte att ”det kommer att behövas skövlas en hel del skog”.

Påpekar att alla boende från närområdet kör ut via Valebergsvägen och frågar hur det kommer fungera med byggtrafiken utifrån trafiksäkerhet och framkomlighet.

Anser att en nybyggnation skulle påverka integritet, insyn och skuggning. Påpekar att befintliga bostäder är medvetet utformade för att kunna ligga tätt men utan insyn.

Anser att nybygget skulle skapa en stor miljöpåverkan då flertalet djur samspekar på denna unika plats.

Undrar vilken målgruppen är. Anser att det saknas lekplatser för barnfamiljer och att det med tanke på äldre är dålig tillgänglighet och långt till service och kollektivtrafik.

Anser att kapaciteten för parkering, cykelbana, trottoar redan idag är för liten och frågar hur 70-talet nya bostäder kommer påverka detta.

Anser att flera nyproduktioner inte blir sålda med nuvarande konjunktur och påpekar att uppgifterna om bostadstyper är föråldrade eftersom det har byggts och byggs mycket på senare tid. Anser att nya bostadsrättsföreningar har svårt att klara ränteläget idag och frågar vilka köpare som skulle hantera denna risk.

Kommentar:

Beträffande skolor och förskolor se kommentar till yttrande 2.

Beträffande lekplatser se kommentar till yttrande 20 punkt 4.

Beträffande förändringar, förväntningar, värde och ekonomi vill förvaltningen påpeka att den föreslagna ändringen från naturområde till bebyggelseområde är beskriven i FÖP Södra Askim och har därmed varit känd länge. Beträffande förändrad karaktär och identitet se även kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

Framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Byggtrafik kan innebära vissa störningar och kan komma att medföra viss försämrad framkomlighet under byggtiden. Hänsyn kommer tas till att Valebergsvägen är enda tillfartsväg för många bostäder. Förvaltningen har förståelse för störningar som har skett och att framkomlighet på Valebergsvägen är särskilt viktigt eftersom det bara finns en tillfartsväg.

Beträffande olägenhetsfrågor som insyn och skuggning se kommentarer till yttrande 15 punkt 4 och yttrande 17 punkt 4.

Beträffande miljöpåverkan och artskydd se kommentarer till yttrande 15 punkt 1b, punkt 1c och punkt 2.

Det finns ingen särskilt utpekad målgrupp. Avsikten är att föreslagna bostäder ska vara attraktiva för så många grupper som möjligt. Barnfamiljer samt äldre som flyttar från villan är två exempel på målgrupper. Beträffande barn och lek se annan kommentar till detta yttrande. Det stämmer att platsens topografi ger begränsningar i fysisk tillgänglighet i utemiljön och att det är ganska långt till service, men i nya flerbostadshus med flera våningar kommer varje lägenhet ha hiss och lägenheterna kommer uppfylla gällande tillgänglighetskrav vilket kan bli ett värdefullt tillskott i området utifrån tillgänglighet.

Det är oklart vad som åsyftas med bristande kapacitet för parkering. Befintliga och tillkommande bostäders parkeringsbehov ska lösas inom respektive fastighet. I detta område hänvisas man inte till boendeparkering inom allmän plats.

Beträffande parkering för badplats se kommentar till yttrande 15 punkt 3.

Gångbana/trottoar saknas idag vid den del av Valebergsvägen som ligger vid planområdet. Det ingår i detaljplanen att en ny gångbana ska anläggas vid en sträcka av Valebergsvägen vilket innebär en förbättring ur denna aspekt. På gatorna i området cyklar man i blandtrafik i samma körbana som bilar, och detaljplanen ändrar inte på detta.

Detaljplanen hanterar inte sådana frågor om konjunktur och ekonomi som tas upp i yttrandet. Förvaltningen delar uppfattningen att konjunktur kan påverka ett bostadsprojekt.

30. Boende på adress 6

Anser att:

1. Natur- och rekreationsvärden förstörs.
2. Fel beskrivning av bostadstyper i närområdet.
3. Ansträngd trafiksituation på väg 158, fulla bussar, ont om parkering, farliga felparkeringar.
4. Befintliga för- och grundskolor är fullbelagda.
5. Belastat elnät beträffande laddning av elbilar.
6. Valebergsvägen har grävts upp flera gånger de senaste åren varvid det har varit svårt bekymmer med att komma in och ut. Ombyggnader och byggtrafik skulle bli ytterligare ett stort avbrott i vardagslogistiken under lång tid.
7. Föreslagen byggnation skulle ge insyn med sänkta bostadspriser som följd.
8. Det kan bli svårt att sälja bostäderna i nuvarande konjunktur och ränteläge.

Kommentar:

1. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1a och yttrande 16 punkt *Naturområden*.
2. Se kommentar till yttrande 15 punkt 5.
3. Se kommentar till yttrande 16 punkt *Belastning på väg 158*. Förvaltningen har svårt att bemöta påståendet om felparkeringar, vilket inte är en detaljplanefråga. Beträffande parkering se också kommentar till yttrande 15 punkt 3. Beträffande kapacitet i kollektivtrafiken se kommentar till yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*.
4. Se kommentar till yttrande 2.
5. Se kommentar till yttrande 15 punkt 7.
6. Se kommentar till yttrande 29.
7. Se kommentar till yttrande 29.
8. Se kommentar till yttrande 29.

31. Boende på adress 7

Vill att föreslagen utformning av korsningen Valebergsvägen/Nordreviksvägen ses över för att ge bättre säkerhet för barn. Anser att det vore olämpligt att ta bort befintligt farthinder så som visas i trafikförslaget. Önskar farthinder på båda sidor om korsningen samt att befintligt övergångsställe är kvar.

Kommentar:

Synpunkten har vidarebefordrats till Exploateringsförvaltningen (tidigare Trafikkontoret).

32. Boende på adress 8

1. Ifrågasätter stadens bedömning utifrån uppsatta miljömål. Anser att exploatering av området skulle ge påtaglig förlust av natur- och rekreationsvärden.
2. Motsätter sig att det byggs så många fler bostäder än vad som anges i FÖP från 2011, eftersom det skulle ge stor påverkan på allmänna och enskilda intressen. Anser att uppgifter om andel lägenheter i området är föråldrad och inkorrekt. Motsätter sig att hänsyn tas till exploateringsekonomi och vinstintressen.
3. Anser att den föreslagna bebyggelsen inte är anpassad till landskapet och redan befintlig miljö.
4. Anser att huskropparna är för höga och att solstudierna inte tillräckligt visar påverkan på omgivningen och fastigheterna i radhusområdet. Anser att solstudierna bör kompletteras med fler datum.
5. Anser att det är långa avstånd till service och kollektivtrafik vilket påverkar negativt ur miljöperspektiv och social hållbarhet. Anser att boendekvaliteten för närboende blir starkt påverkad avseende ökad trafik och ökat buller.
6. Anser att parkeringssituationen bör utredas ytterligare. Påpekar att Valebergsvägen är högt belastad på sommaren då badgäster söker parkering till badplatser och beskriver en oro för begränsad framkomlighet för räddningstjänsten på Valebergsvägen.

7. Uttrycker oro finns för hur sprängning kan påverka närboendes fastigheter och påpekar att sprängning kan ske för carport i planförslaget.
8. Uttrycker stora farhågor om störningar och begränsad framkomlighet under byggtiden.

Kommentar:

1. Se kommentarer till yttrande 17 punkt 1-3.
2. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och 5, och kommentar till yttrande 16 punkt *Allmänt*.
3. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 1e-f.
4. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 1e-f och yttrande 17 punkt 4.
5. Beträffande avstånd till service och kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 37. Beträffande buller se kommentar till yttrande 25.
6. Beträffande parkering och räddningstjänstens framkomlighet se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*.
7. Sprängning får inte skada omgivande fastigheter. Det stämmer att illustrerad placering av carportar i östra delen av planområdet kräver sprängning. Se även kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.
8. Se kommentarer till yttrande 29.

33. Boende på adress 9

Är starkt emot att föreslaget område bebyggs. Anser att miljön för det vilda livet och för de boende i närområdet försämras kraftigt.

Kommentar:

Beträffande påverkan på natur- och rekreativvärden och på befintlig bebyggelsemiljö se kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och 1e-f samt kommentar till yttrande 16 punkt *Naturområden*.

34. Boende på adress 10

Anser att planförslaget strider mot lagar och avviker från miljömål. Anser därför att detaljplanen bör avbrytas och att området ska sparas som naturmark. Anser att en utökad miljökonsekvensbeskrivning med fler arter och aspekter bör göras om planarbetet fortsätter.

Anser att krav enligt Plan och bygglagen och Miljöbalken ej uppfylls eftersom geologiska naturvärden ej har utretts. Anser att planförslaget och kommande sprängningar innebär risk för påtaglig skada på värdefull natur och på Vargklyftan.

Anser att geologiska naturvärden är kopplade till riksintresse och naturreservat. Anser att Vargklyftan bör värnas och uppger att SGU delar denna uppfattning, och anser att det även finns stöd för det i FN's globala hållbarhetsmål och i Sveriges friluftsmål.

Anser att MKB bör kompletteras med alternativ lokalisering, geologiska värden, friluftsliv, naturreservat, strandskydd, p-platser vid Valebergsvägen, ålgräs, träd, hemfridszon, kattpredation, samt kulturmiljö beträffande vårdkase.

Anser att angiven passage till Vargklyftan är via ett högt stup, och att byggnation tillåts mycket nära Vargklyftan vilket innebär att den tappar mycket av sitt värde.

Har synpunkter på uppgifter i planbeskrivningen, bland annat beträffande natur- och rekreationsområden och gångavstånd till busshållplats. Önskar vybilder på gatunivå från Valebergsvägen.

Hänvisar till lagtexter, nationella miljömål, FN's globala mål och till SGU's generella formuleringar om geologiska naturvärden.

Kommentar:

Beträffande miljöpåverkan och avgränsning av MKB se kommentarer till yttrande 15 punkt 2 och yttrande 16 punkt *Miljöbedömning*.

Beträffande riksintresse, naturvärden, geologiska naturvärden, risker vid sprängning, passage till Vargklyftan och byggnation nära vargklyftan se kommentar till yttrande 15 punkt 1 och 1a samt kommentarer till yttrande 16 punkterna *Geologiska naturvärden, Påverkan på naturreservatet, Naturområden, Byggnation för nära vargklyftan*.

Beträffande träd se kommentar till yttrande 15 punkt 1c.

Beträffande hemfridszon se kommentar till yttrande 16 punkt *Hemfridszon*.

Beträffande kattpredation se kommentar till yttrande 16 punkt *Kattpredation*.

Beträffande gångavstånd till busshållplats se kommentar till yttrande 15 punkt 6.

Beträffande parkering se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 17 punkt 7.

Något behov av att utreda påverkan på kulturmiljö har inte framförts av de remissinstanser som svarar för det.

En vybild i gatunivå vid Valebergsvägen finns i planbeskrivningen.

Texten under rubriken service i planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkten.

35. Boende på adress 11

Motsätter sig planförslaget starkt. Har synpunkter om natur, rekreation, karaktär, insyn, skuggning, värdeminskning, trafiksituation på Valebergsvägen under och efter byggnation, parkering längs Valebergsvägen, fullbelagda skolor och förskolor, samt bristande kapacitet i kollektivtrafiken.

Kommentar:

Beträffande natur och rekreation se kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och yttrande 16 punkt *Naturområden*.

Beträffande karaktär, insyn, skuggning, ekonomiskt värde se kommentarer till yttrande 15 1e-f, yttrande 15 punkt 4, yttrande 17 punkt 4, och yttrande 29.

Beträffande trafiksituation på Valebergsvägen och byggtrafik se kommentarer till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen* och yttrande 29.

Beträffande parkering längs Valebergsvägen se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 17 punkt 7. Förvaltningen vill betona att parkering för boende inte tillgodoses inom gatumark och att det därför inte är aktuellt att staden ska erbjuda ersättning till boende för minskad parkeringsmöjlighet på Valebergsvägen.

Beträffande skola och förskola se kommentar till yttrande 2.

Beträffande kapaciteten i kollektivtrafiken se kommentar till yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*.

36. Boende på adress 12

Motsätter sig en exploatering i naturmarken. Har synpunkter som är identiska med yttrande 17. Anser också att uppgifter om bostadstyper är föråldrade.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 17. Beträffande bostadstyper se kommentar till yttrande 15 punkt 5.

37. Boende på adress 14

Vill överklaga förslaget. Anser att förslaget strider mot rekommendationer i gällande översiktsplan. Anser att föreslagen exploatering är för stor för att kunna belasta befintlig infrastruktur och service och att de boende kommer bli bilberoende.

Anser att påverkan på naturen blir ett grovt och irreversibelt ingrepp. Anser att föreslagen bebyggelseskala frångår områdets karaktär och att det blir problem med insyn för befintligt radhusområde. Vill se utsiktsstudie för befintligt radhusområde, som visar blivande horisontlinje och insyn.

Påpekar att område ingår i riksintresse för högexploaterad kust och anser att rekreationsområden som hänger samman med havet är en bristvara. Anser att området bör bevaras som vistelseplats för djur och människor.

Anser att det förekommer ickegodkända vattenprover i havet efter skyfall och frågar om kvicksilvermätningar har gjorts och hur dagvattenöversvämningarna kommer försämrats av detta bygge.

Undrar också vilken målgruppen är eftersom tillgängligheten blir dålig och det inte planeras någon lekplats.

Kommentar:

Gällande översiktsplan anger mycket riktigt att nybyggnad främst ska ske inom områden med god kollektivtrafik och närhet till service. Planområdet har tillgång till god kollektivtrafik och infrastruktur i form av vägar, cykelvägar och allmänna ledningsnät, och det kommer finnas tillgång till skola och förskola. Det är dock långt till andra typer av service. Överväganden kring detta beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*. Beträffande skola och förskola se kommentar till yttrande 2. Beträffande trafiksituationen på väg 158 se kommentar till yttrande 16 punkt *Belastning på väg 158*. Beträffande kapacitet i kollektivtrafiken se kommentar till yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*.

Beträffande målgrupper se kommentar till yttrande 29. Föroreningshalter i havet och risker vid skyfall har utretts och beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen. Efter samrådet har dagvatten- och skyfallsutredningen kompletterats och förtydligats och beskrivningen av slutsatserna i planbeskrivningen har uppdaterats.

38. Skrivelse med 2 namnunderskrifter

Anser att planförslaget innehåller alltför mycket fel för att kunna genomföras och anser att nollalternativet ska väljas. Anser att området ur miljösynpunkt aldrig borde ha föreslagits som bebyggelseområde, och anser att utredningarna av naturvärden fortfarande är otillräckliga för att utesluta betydande miljöpåverkan. Anser att MKB borde innefatta fler aspekter än enbart hasselsnok, och att hasselsnok kommer skadas på grund av detaljplanen. Anser att naturreservatet har behövt anpassas till det föreslagna bebyggelseområdet.

Anser att naturvärdesinventeringarna har missat flera viktiga naturvärden i planområdet, bland annat ett stort antal flerhundraåriga tallar, grova hålträd och ett flertal rödlistade fågelarter. Anser att beståndet av gamla tallar gör att planområdet är unikt för närområdet. Anser att dessa stora fel i naturvärdesinventeringarna gör att alla bedömningar som görs utifrån dessa blir helt missvisande. Anser att planområdet borde ha naturvärdesklass 2, och att det kommer krävas dispenser från biotopskydd och artskydd. Anser att tillgängligheten till en del av naturreservatet upphör. Anser att tidsperioderna för hänsyn till olika arter innebär att byggnationen inte är genomförbar.

Har också synpunkter på kompensationsåtgärder, skador vid sprängning, trafiksituation, elförsörjning, VA-försörjning, risker vid skyfall, beskrivning av bostadstyper, avstånd till service och kollektivtrafik, karaktär och anpassning,

Kommentar:

Beträffande avgränsning av MKB och påverkan på hasselsnok se kommentarer till yttrande 15 punkt 1b, yttrande 15 punkt 2, yttrande 16 punkt *Miljöbedömning*.

Naturreservatets gräns har främst lagts i gränsen för strandskyddat område, och har inte styrts av det föreslagna bebyggelseområdet på denna plats.

Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Förekommande naturvärden inklusive träd och skyddade arter beskrivs i naturvärdesinventeringarna och i planbeskrivningens sammanfattningar. Beträffande naturvärdesinventeringar och träd se kommentar till yttrande 15 punkt 1c. Beträffande förekommande rödlistade fågelarter, se den fördjupade artinventeringen av fåglar från 2022 som är bilaga till planhandlingarna. Beträffande påståendet om unik naturtyp se även kommentar till yttrande 22.

Beträffande tillgänglighet till naturområden och naturreservat se kommentar till yttrande 15 punkt 1a och yttrande 16 punkt *Naturområden*. Uppgiften om otillfredställande tillgänglighet syftar på förutsättningarna till fysisk tillgänglighet på grund av terrängförhållanden.

Efter samrådet har tidpunkter för hänsyn till vissa arter förtydligats i planbeskrivningen. Det är olika åtgärder som ska undvikas i de olika tidsperioderna och det är därför möjligt att genomföra de arbeten som krävs för att genomföra föreslagen exploatering, men arbetena kan behöva göras i en viss ordning och på anpassat sätt.

Till exempel så är det tunga markarbeten som ska undvikas under hasselsnokens övervintringsperiod, men avverkning av vegetation ska vara möjligt under den tiden.

Förslag till kompensationsåtgärder enligt stadens rutiner har tagits fram av stadens förvaltningar och redovisas i planbeskrivningen. Skydds- och kompensationsåtgärder enligt miljöbalken har föreslagits i MKB, stämts av med Länsstyrelsen och beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande risker vid sprängning se kommentar till yttrande 15 punkt 1 g-h. Beträffande trafiksituation se kommentar till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*. Beträffande elförsörjning se kommentar till yttrande 15 punkt 7. Beträffande VA se kommentarer till yttrande 17 punkt 8. Förutsättningar och risker beträffande skyfall beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen, vilken också har reviderats efter samrådet. Beträffande beskrivning av bostadstyper se kommentar till yttrande 15 punkt 5. Beträffande avstånd till service och kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 37. Beträffande karaktär och anpassning se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

39. Ellevio

Anser att E-området behöver ses över för att säkerställa att skyddsavstånden hålls i planen, och att marken närmast E-området eventuellt behöver prickas. Föreslår att utbyggnad av elnätet utförs genom samförläggning i samband med genomförande av planen.

Kommentar:

Noteras. Plankartan har kompletterats med prickmark närmast Valebergsvägen, men det är i första hand på grund av att säkerställa sikt vid in- och utfart till området. Om skyddsavståndet inte är tillräckligt stort så kan prickmarken utökas inom E-området inför antagandeskedet.

40. Naturskyddsföreningen i Göteborg

Anser att planförslaget inte är hållbar stadsutveckling och att planarbetet ska avbrytas. Anser att planförslaget strider mot ett flertal styrande dokument, inklusive översiktsplanens tematiska inriktningar, och nationella och globala mål och är en slösande, kostsam och ohållbar lösning. Anser att staden istället ska bygga på redan ianspråktaga ytor.

Hänvisar till att naturområdet har ett ”högt naturvärde” och till att platsen kan bidra till målet om levande skogar, om den skyddas från ingrepp och byggnation. Anser att föreslagna kompensationsåtgärder inte kommer hindra detaljplanens omfattande påverkan på naturen. Anser att planförslaget inte är en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen eftersom det innebär att ett större grönområde långt från viktiga målpunkter exploateras under en klimatkris med alltmer akut behov av biologisk mångfald. Påpekar att naturområdet är en del av ett större sammanhängande område med stor potential att hysa fler arter. Påpekar att översiktsplanen utpekar omgivande områden som viktiga att bevara och anser att planområdet därför ska bevaras som en buffertzona.

Påpekar att planområdet ligger långt från service och kollektivtrafik, har bristande tillgänglighet för gång- och cykeltrafik, och kommer leda till starkt bilberoende. Anser att exploateringen av det kuperade området kommer innebära höga kostnader och stor klimatpåverkan.

Kommentar:

Det är oklart vad som åsyftas med klassning ”högt naturvärde”. Genomförda naturvärdesinventeringar anger att planområdets olika delar har ”påtagligt naturvärde” och ”visst naturvärde” men inte någon av de två högsta naturvärdesklasserna. Möjligen åsyftas naturområden utanför planområdet.

Beträffande kompensationsåtgärder se kommentar till yttrande 38.

Beträffande avstånd till service och kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 37.

Beträffande översiktsplan, riksintresse, naturreservat och sammanhängande naturområde se kommentarer till yttrande 15 punkt 1 och punkt 1a, och yttrande 16 punkt Naturområden. Förvaltningen vill betona att planområdet, i relation till det stora sammanhängande naturområdet, är ett mindre område vid en befintlig väg i ett befintligt bebyggelseområde och att en exploatering på platsen inte skär av det stora sammanhängande naturområdet. Beträffande översiktsplanens inriktningar se även kommentar till yttrande 37.

Avvägningen mellan olika intressen har gjorts utifrån tillgängliga underlag i form av mycket utförliga utredningar och bedömningar av naturvärden och av konsekvenser för naturvärden.

Beträffande att bygga på redan ianspråktaga ytor se kommentar till yttrande 26.

Levande skogar är ett nationellt miljömål och var tidigare ett specificerat delmål i stadens miljömål. I det tidigare detaljplaneförslaget på platsen bedömdes effekten på delmålet levande skogar vara negativt eftersom skogsmark ianspråkats. I det nu föreliggande ärendet har miljömål bedömts utifrån stadens nya miljö- och klimatprogrammet och utifrån de utökade underlag och bedömningar som tagits fram.

Projektets samlade effekt på miljömålen för naturen bedöms vara neutral, utifrån att det inte blir någon stor negativ påverkan på arters livsmiljö, vilket bedöms vara mycket väl utrett. Detta redovisas i planbeskrivningen. Beträffande miljömål se även kommentar till yttrande 17 punkt 1-3.

Förvaltningen delar uppfattningen att det kommer krävas mycket sprängning och schaktning vilket är kostsamt. Det är oklart vad som menas med att geotekniska åtgärder medför stor klimatpåverkan.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet minskas något i västra delen för att allmänhetens tillgänglighet till naturen ska vara möjlig
- Bestämmelsen x₁ läggs till i östra delen av planområdet med syfte att möjliggöra allmänhetens passage över kvartersmark

- En mindre yta i öster ändras från kvartersmark till allmän plats för omhändertagande av dagvatten och skyfall
- Bestämmelser om dagvatten- och skyfallshantering läggs till
- Vissa utredningar kompletteras
- Planbeskrivningen revideras i enlighet med ändringarna och kompletteringarna

Hanna Cedergren Kaplan
Enhetschef detaljplan sydväst

Anna-Karin Nilsson
Planarkitekt

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande***

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten

Exploateringsförvaltningens geotekniker

Exploateringsförvaltningen

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturförvaltningen

Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret, Avdelningen för planering och analys

Stadsområde 03 Sydväst

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

Ellevio

Göteborgs ornitologiska förening

Naturskyddsfören.i Gbg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (6)

Datum
2022-12-13

Diarienummer
402-46376-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert dnr: 0245/20

Förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade november 2022 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att detaljplanen har tagit hänsyn till de naturvärden som finns på platsen och visat att förslaget inte strider mot artskyddsförordningen. Det är viktigt att förslagen hänsyn tas.

Till granskningen behöver ni utveckla planbeskrivningen med en tydligare beskrivning av recipienter för dag- och skyfallsvatten. Ni behöver också tydligare beskriva planerad dagvatten och skyfallshantering.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer för vatten och hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

2022-12-13

402-402-46376-
2022

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Till detaljplanen finns en dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2022-03-10) för planförslaget. I utredningen presenteras förslag på dagvattenåtgärder samt beräkningar av föroreningsmängder i utgående dagvatten. Dagvattenutredningen visar att föroreningshalter för utgående dagvatten ökar jämfört med dagens situation. För att hantera detta föreslås fördröjning och rening inom planområdet. Med föreslagna åtgärder når föroreningshalter i utgående dagvatten halter under miljöförvaltningens riktlinjer men för flera ämnen innebär detaljplanen fortsatt en ökning till recipient jämfört med nuvarande markanvändning. Ny markanvändning innebär också en ökning av dagvattenflöden ut från området.

Askimsfjorden är en känslig recipient med hög sannolikhet för ålgräs. Länsstyrelsen anser att ni behöver tydligare redovisa hur de ökade dagvattenflödena från området påverkar recipienten. Ni behöver tydligare beskriva om det finns några risker för nedströms liggande natur och vattenområden om det nya området kopplas på befintligt nät. Ni behöver också uppdatera befintlig dagvattenutredning med tydligare rinnvägar till recipient och tydligare utsläppspunkter till recipienten. Samtidigt bör eventuella riskområden längs rinnsträckorna identifieras.

Vidare behöver ni redovisa, på ämnesnivå, hur de förorenande ämnen som ökar jämfört med befintlig markanvändning och kan påverka Askimsfjordens möjlighet att uppnå god status.

De anläggningar som behövs för fördröjning och rening av dagvatten har inte reglerats i plankartan. För att klara hanteringen önskar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av hur planerade biofilter kommer att anläggas. Kommer det till exempel att behöva sprängas ytterligare för att möjliggöra anläggningarna? Finns det andra lösningar som är bättre lämpade i områden med icke genomsläppliga material?

I dagvattenutredningen nämns att Kretslopp och vattens totalmodell visar att kapaciteten i befintligt ledningsnät är delvis begränsat. Det behöver säkerställas att systemet har kapacitet att ta hand om dagvattnet och att exploateringen inte kommer att leda till att ökad breddning av orenat dagvatten sker inom systemet.

2022-12-13

402-402-46376-
2022

I det fall källare planeras behöver ni beskriva hur det säkerställs att vatten från den djupare grundläggningen kan nå planerade reningsanläggningar.

I den StormTac-beräkning som gjorts har, som indata valts nederbördsdata för referensperioden 1961-1990. Länsstyrelsen anser att det är lämpligare att använda nu gällande referensperiod för 1991-2020 då den får anses ligga närmare situationen vid eventuellt genomförande av planen.

Hälsa och säkerhet – risk för översvämning vid skyfall

Planerad byggnation riskerar att öka avrinningen till närliggande områden. Ni anger att vatten vid ett skyfall behöver fördröjas inom planområdet för att inte försämra situationen vid ett skyfall för omkringliggande områden. Parkeringsytor ges som förslag på fördröjningsytor men ni anger också att vattendjupet inte får överskrida 20 cm. Ni behöver förtydliga hur funktionen fördröjningsyta ska säkerställas på parkeringsytorna.

Ni behöver också beskriva hur stora volymer vatten som behöver fördröjas inom planområdet för att inte försämra för omkringliggande bebyggelse. Det behöver också framgå tydligt att det finns kapacitet att fördröja erforderliga volymer vatten på de ytor som föreslås.

Ni anger att planerad byggnation behöver anpassas till naturliga avrinningsvägar för att vatten inte ska ansamlas och bli stående vid planerade byggnader vid ett skyfall. Alternativt behöver rinnvägarna ledas om. Den planerade bebyggelsen korsar till viss del naturliga flödesvägar. Ni behöver förtydliga hur man säkerställer att avrinning kan ske inom planområdet utan att orsaka skada på planerad bebyggelse. Det är också viktigt att säkerställa att vatten inte blir stående vid entréer på byggnader som påverkar tillgängligheten för området.

Delar av Valebergsvägen översvämmas vid ett skyfall med ett vattendjup större än 20 cm. Detaljplanen ligger på en lokalgata och det finns ingen annan tillfartsväg till området. Ni skriver att det finns gång- och cykelbanor inom området som potentiellt skulle kunna användas. Kretslopp och vatten ger också förslag på åtgärder i form av diken längs med Valebergsvägen för att förbättra framkomligheten. Ni behöver förtydliga om det finns alternativa vägar till området som kan användas vid en översvämning. Alternativet är att säkerställa framkomligheten på Valebergsvägen till området vid händelsen av ett skyfall.

Råd enligt PBL och MB

Bergstabilitet

Statens geotekniska institut (yttrandet har skickats till er direkt) har påpekat att det finns något motstridiga slutsatser i de bergstekniska underlagen. Till granskningen bör detta förtydligas. I planbeskrivningen framgår att under genomförandet, fortlöpande besiktningar ska ske av bergsslänter. Länsstyrelsen tolkar det som att detta gäller både nyskapade skärningar och befintliga bergsslänter. Om så inte är fallet behöver detta förtydligas.

Naturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att ni har tillgodosett kunskapskraven i 2 kap miljöbalken vad gäller skydd för arter samt biologisk mångfald i övrigt. Genom de utredningar som genomförts i området går det att få en bra bild av detaljplanens förväntade effekter, samt vilka anpassningar och skyddsåtgärder som är rimliga sett till effekterna på miljöbalkens mål.

Länsstyrelsen delar bedömningen att det faktum att hasselnokens övervintringsområden inom planområdet tas i anspråk inte innebär att kontinuerlig ekologisk funktion i artens viloplats skadas eftersom det finns motsvarande miljöer i närområdet. Det bör dock antas att arten med rimlig sannolikhet förekommer i planområdet och mer stadigvarande nyttjar de strukturer för övervintring som finns här. Det blir därför viktigt att sprängning med mera i lämpliga övervintringsområden inte utförs under hasselnokens övervintringsperiod. Länsstyrelsen noterar att sådan hänsyn beskrivs i MKB:n samt att förlorade övervintringsplatser avses ersättas (figur 9 i MKB:n).

Länsstyrelsen bedömer vidare att genomförandet av detaljplanen inte strider mot artskyddsbestämmelser avseende fåglar i 4 § artskyddsförordningen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen bör ha begränsad effekt på den lokala nattskärrepopulationen i området även om planen innebär att vissa potentiella häckningsmiljöer för arten försvinner. Arten bedöms ha goda livsförutsättningar i närområdet. Det bör i alla händelser säkerställas att avverkning av skog samt andra störande arbeten, såsom sprängning, sker utanför den generella fortplantningsperioden april-juli.

Länsstyrelsen noterar slutligen att planområdet har begränsad funktion som fortplantningsområde för fladdermöss, dock finns goda förhållanden för födosök inom vissa delområden. Enstaka fladdermöss tycks kunna nyttja området för vila under den aktiva perioden mellan april-september. Det är en rimlig anpassning att så långt det är möjligt

undvika störning genom avverkning med mera under den här perioden, även om effekterna på överlevnad, fortplantningsframgång och utbredning av en sådan störning sannolikt blir begränsade.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

Ni har i samrådsskedet, endast kort, nämnt en eventuell grundvattenyta som djupt liggande i berget utan några genomförda mätningar. Länsstyrelsen upplyser därför om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen. Bortledning innebär inte enbart bortpumpning av grundvatten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd har hållits med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta mig, Torun Signer, för frågor på telefon 010-2244255 eller via e-post torun.signer@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 46376-2022 i ämnesraden för e-post.

Det går även bra att ringa till Länsstyrelsens växel, telefon 010-224 40 00.

De som medverkat i beslutet

Vid ärendets beredning har företrädare från avdelningar för vatten, natur och samhälle har medverkat. Beslutet har fattats av arkitekt Nirmala Blom-Adapa med planhandläggare Torun Signer som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

2022-12-13

402-402-46376-
2022

Kopia till

Länsstyrelsen Funktions chef Plan och Bygg

Länsstyrelsen Vattenavdelning

Länsstyrelsen Naturavdelning

Länsstyrelsen Samhällsavdelning