

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2024-03-01

Diarienummer: SBF-2023-00383

Anna-Karin Nilsson

Aktbeteckning: 2-5635

Telefon: 031-368 16 52

E-post: [anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se)

## Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

# Granskningsutlåtande

### Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 22 augusti 2023 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 6 september 2023 – 5 oktober 2023.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0245/20 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 samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://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 detaljplanen kan tillstyrkas av stadsbyggnadsförvaltningen och antas av kommunfullmäktige efter mindre kompletteringar, förtydliganden och tillägg i planbeskrivning och utredningar.

Kvarstående erinringar finns från miljöförvaltningen, samtliga fastighetsägare och samfällighetsföreningar under rubriken ”Sakägare” samt Naturskyddsföreningen och yttrandena 23–36 under rubriken ”Övriga”.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och exploatör 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. Kulturförvaltningen**

Kulturförvaltningen vidhåller att det inte finns något att erinra mot byggnadsplanerna då de bedömer att inte kulturhistoriska värden påverkas av den avsedda exploateringen.

#### **Kommentar:**

Noterat.

#### **2. Exploateringsnämnden**

Exploateringsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan och anger även följande.

Inom och utanför rubricerad detaljplan ska en trottoar anläggas längs stora delar av Valebergsvägen. Syftet med anläggandet är att de som flyttar in i de nya bostäderna ska få en trygg gång- och cykelväg längs Valebergsvägen. Cykeltrafikanter trafikerar som tidigare Valebergsvägen tillsammans med biltrafikanterna i blandtrafik. Detta kan accepteras då biltrafikmängderna är relativt låga här.

Detaljplanen innebär att naturmark som idag är planlagd som allmän plats ianspråkats för att planläggas för bostäder. Då planområdet är en av de få platser som möjliggör enkel tillgång till intilliggande naturområde så innebär detaljplanen en försämrad tillgänglighet till naturområdet. Populära platser och landmärken såsom Vargklyftan kommer i direkt anslutning till ny bebyggelse varför naturkaraktären på området drastiskt kommer att ändras som en följd av detaljplanen.

I arbetet med detaljplanen har kompensationsåtgärder tagits fram av projektgruppen som avses utföras inom allmän plats, natur strax utanför planområdet. Planerade åtgärder innebär återkommande skötselinsats för att säkerställa att bevarad naturmark kan stärkas och utvecklas i samklang med naturreservatet för Amundön och Bildals skärgård tillika koppling mellan Nordreviksvägen vidare in i naturområdet som kompensation för kvaliteter som försvinner inom planområdet.

Detaljplanen medger bebyggelse i mycket nära anslutning till allmän plats, natur vilket innebär en risk för att träd inom naturmark kommer att behöva tas ner samt att driftskostnader för Staden ökar. Detaljplanens genomförande innebär också att behov av säkring av block och stenar inom allmän plats väster om planområdet kan komma att uppstå.

Utöver det menar exploateringsförvaltningen att flertalet synpunkter som lämnats i samrådsskedet avseende detaljplanens påverkan på intilliggande allmän plats inte har tillgodosetts.

Detaljplanens genomförande innebär därmed en risk för negativ påverkan på intilliggande allmän plats vilket riskerar att leda till ökade driftskostnader för staden och behov av åtgärder på intilliggande allmän plats. Förvaltningen bedömer på grund av detta att det är viktigt att frågor kopplat till påverkan på allmän plats som inte har hanterats i detaljplanen i möjligaste mån regleras i genomförandeavtalet.

Detaljplanen möjliggör lägenheter i små flerfamiljshus och bidrar till fler bostäder i kommunen och en mer blandad stad.

**Kommentar:**

Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Rekreativskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreativsvärden. Se också kommentarer till yttrande 12 och 13.

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

Angränsande naturmark ska inte ianspråkats för till exempel upplag eller transport vid byggnation. Naturmarken får inte skadas vid detaljplanens genomförande. Detta avses regleras i avtal. Kontinuerlig dialog har förts med park- och naturförvaltningen och exploateringsförvaltningen under planprocessen gällande ianspråktagande av naturmark.

### **3. Räddningstjänsten Storgöteborg**

Räddningstjänsten Storgöteborg anser att de synpunkter som framförts i tidigare skeden av detaljplanprocessen har beaktats och har inget ytterligare att erinra.

**Kommentar:**

Noterat.

### **4. Miljöförvaltningen**

Miljöförvaltningen avstyrker fortsatt planarbete då miljöförvaltningens synpunkt, att den västra delen av detaljplaneområdet ska skyddas som naturmark, inte har beaktats.

Miljö- och klimatnämnden tillstyrkte fortsatt planarbete i samrådsskedet under förutsättning att byggnation endast föreslås i den östra delen av detaljplaneområdet och att den västra delen skyddas som naturmark.

Miljöförvaltningen har tagit del av samrådsredogörelsen och noterar att planförslaget är oförändrat i granskningskedet.

**Kommentar:**

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 rekreativsområde i ÖP.

Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Rekreativskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreativsvärden. Se också kommentarer till yttrande 12 och 13.

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 avstämde med miljöförvaltningen och Park- och naturförvaltningen (nu stadsmiljöförvaltningen) och beskrivs i planbeskrivningen.

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.

#### **5. Göteborg Energi med dotterbolag**

Göteborg Energi AB med dotterbolag informerar om följande:

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

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](https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning)

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. 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.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Dotterbolaget Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

#### **Kommentar:**

Noterat.

#### **6. Kretslopp och vatten**

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- I planbeskrivningen (s. 36) behövs förtydligande gällande skötsel av allmän plats, skydd.

#### **Avfall**

Det finns inga nya synpunkter att framföra sedan samrådsyttrandet.

Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatörerna beaktar de kommentarer som framkom under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida. Till bygglovets ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder i detaljplanen.

Inför utbyggnadsskedet är det viktigt att planera så att avfallsfordon kan nå och lämna området på ett säkert sätt. Detta är framför allt aktuellt om inflytt sker etappvis under pågående byggnation och att avfallsfordon därför behöver tillträde. Avfallsfordon ska kunna nå alla insamlingsplatser utan att behöva backa. Backvändning är dock okej.

Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

## **VA**

### *Allmänna VA-ledningar*

Kretslopp och vatten vill förtydliga information som lyftes fram i samrådsyttrandet som viktig att beakta i det fortsatta planarbetet. Se nedan.

För att tillgodose detaljplanens behov av allmän VA-försörjning behövs utbyggnad av VA-ledningar på en sträcka om ca 80 meter från befintligt ledningsnät fram till planområdet samt uppdimensionering av närliggande spillvattennät, vilket innebär uppdimensionering av en trycksatt spillvattenledning (ca 640 m) och två pumpstationer. Aktuell spillvattenledning är belägen på kommunal mark samt kvartersmark med ledningsrätt i Valebergsvägen.

Utöver de kapacitetshöjande åtgärder som behövs för att förse detaljplanen med allmän VA-försörjning nämndes i samrådsyttrandet även större åtgärder som behövs för VA-försörjningen på kommunal och regional nivå. I samrådsyttrandet nämndes att en potentiellt lämplig plats för en tryckstegringsstation identifierats i anslutning till planområdet. Kretslopp och vatten har dock valt att gå vidare med utredning av en annan placering som inte ligger i anslutning till planområdet.

### *Dagvattenhantering*

En uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning (daterad 2023-04-28) har tagits fram inom planarbetet. För att ta del av förändringarna i sin helhet hänvisas till genomförd utredning.

Utredningen har utgått ifrån Göteborgs stads krav om att exploatören ska fördröja 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad area inom sin fastighet vilket motsvarar ca 56 m<sup>3</sup>. För att uppnå tillräcklig rening och inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver biofilter på 420 m<sup>2</sup> anläggas. Dessa rymmer mer än väl fördröjningsvolymen.

Recipienten Askimsfjord klassas enligt Göteborgs stad som en mycket känslig recipient. Flerfamiljshusområde klassas som en medelbelastad yta vilket innebär att rening av dagvatten krävs. Resultaten från föroreningsberäkningar i StormTac visade att halterna av föroreningar ökar efter planerad byggnation, men att riktvärden hålls efter rening i biofilter. Förslagsvis läggs biofiltren i serie för vara så yteffektiva som möjligt samtidigt som den har bättre möjlighet att uppnå reningskraven. Ytorna för biofiltren bör placeras i lokala lågpunkter så att dagvattnet från hela kvartersmarken kan rinna dit med självfall. Efter rening och

fördröjning kan dagvattnet från kvartersmark anslutas till allmänna ledningsnätet i Valebergsvägen.

### *Skyfallshantering*

En uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning (daterad 2023-04-28) har tagits fram inom planarbetet. För att ta del av förändringarna i sin helhet hänvisas till genomförd utredning.

För att inte nybyggnation ska drabbas av översvämningsrisk vid skyfall föreslås en robust höjdsättning där marken lutar bort från byggnaderna och där de naturliga rinnvägarna tillåts passera mellan byggnaderna. Parkeringsplatser eller andra ytor bör utformas så att vatten kan bli stående på dem vid skyfall för att planförslaget inte ska påverka översvämningsrisken för nedströms liggande bebyggelse. Det finns befintlig problematik med framkomlighet till planområdet. Kretslopp och vatten föreslår att en del av kvartersmarken i östra delen av planområdet omvandlas till allmän platsmark där en skyfallsyta anläggs för att förbättra framkomligheten längs Valebergsvägen.

Efter genomförd dagvatten- och skyfallsutredning (2023-04-28) har Kretslopp och vatten och stadsbyggnadsförvaltningen diskuterat placering av en skyfallsyta inom planområdet. Plankartan har därför kompletterats med allmän plats, skydd. Gällande huvudmannaskap och ansvarsfördelning för allmän plats, skydd, står det i planbeskrivningen att Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning. Kretslopp och vatten vill förtydliga att vår del av drift och förvaltning avser ytans skyfallsfunktion, medan markförvaltaren som i detta fall bör vara stadsmiljöförvaltningen ansvarar för eventuell övrig skötsel, som gräsklippning. Skyfallsytan bör utformas som någon form av lättskött yta, t.ex. en gräsyta eller brett dike i anslutning till kvartersmarkens dike, söder om Valebergsvägen, gärna med växtlighet eller andra arrangemang som ger ytan fler värden än skyfallshantering. Projektering och utförande av skyfallsytan bör ske genom ett tätt samarbete mellan markförvaltaren och Kretslopp och vatten och även samordnas med ombyggnation av Valebergsvägen/Vågnedalsvägen.

### *Ekonomi*

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar och anläggningar utanför planområdet kommer att finansieras av VA-kollektivet.

### **Kommentar:**

Det har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken ”Drift och förvaltning” hur skötsel av allmän plats, skydd ska ske, nämligen att kommunen, genom Kretslopp och vatten, ansvarar för drift och förvaltning av den del som avser ytans skyfallsfunktion och att kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för eventuell övrig skötsel, drift och förvaltning av marken, så som gräsklippning.

## **7. Socialförvaltningen Sydväst**

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan.

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

Detaljplanen innebär att en trottoar tillkommer på Valebergsvägen, vilket medför en ökad trygghet för barn och andra grupper att röra sig längs med gatan.

Förvaltningen ser det som positivt att detaljplanen möjliggör för lägenheter i ett område som domineras av småhus, då det kan skapa förutsättningar för fler grupper att bo i området och i olika skeden av livet och därmed skapa en större socioekonomisk blandning. Detta förutsätter dock att bostäderna har en hyra eller kostnad som lockar medborgare med olika inkomstnivåer.

Förvaltningen är generellt negativ till att ta i anspråk ett naturområde för bebyggelse i nära anslutning till ett naturreservat. Ett naturområde med skog för med sig olika rekreativa hälsofördelar för de som vistas i den och som försvinner vid en exploatering. Att bygga tätt inpå ett naturreservat innebär till exempel att upplevelsen av naturreservatet som lätt att nå kan minska, samt risk för ökat buller inne i naturreservatet när närliggande område exploateras.

**Kommentar:**

Trafikkontoret (nu en del av exploateringsförvaltningen) 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.

Beträffande ianspråktagande av naturområde se kommentarer till yttrande 4, 12 och 13.

## **8. Grundskoleförvaltningen**

Grundskoleförvaltningen tillstyrker detaljplan under förutsättning att konsekvenser och beroenden som planen skapar avseende skolplatser hanteras i det fortsatta stadsutvecklingsarbetet.

Grundskoleförvaltningen har inga ytterligare synpunkter utöver de som förmedlats i samrådsskedet. Förvaltningen poängterar dock att expansionen av Lindåsskolan är absolut nödvändig för att klara av en elevökning i området varpå ett indirekt samband finns till det pågående detaljplanearbetet. Förvaltningen vill även lyfta att det sannolikt kommer krävas etableringar med tidsbegränsade lov för att möjliggöra expansionen och att en eventuell fördröjning i samband med detta kan innebära en akut kapacitetsbrist i området. I övrigt anses lämpliga åtgärder för synpunkterna ha angivits i planen.

**Kommentar:**

Planläggning för Lindåsskolans utökning har startat och är högt prioriterad eftersom behovet av grundskoleplatser ökar men det stämmer att utökningen inte väntas vara klar till 2026. I samma planläggning ingår även att möjliggöra utökningen av Lindebovägens förskola.

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

### **9. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts. Länsstyrelsen har följande synpunkter:

#### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### *Motiv för bedömningen*

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns en risk att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs. Kommunen behöver därmed hantera nedanstående synpunkter.

### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Sedan samrådsskedet har framtagen dagvatten- och skyfallsutredning reviderats. I nuvarande underlag finns en tydligare beskrivning av de reningsåtgärder som kommer att krävas för att inte öka mängden föroreningar till recipienten Askims fjord.

I den beskrivning av dagvattenhanteringen som finns i nu inlämnad version av planbeskrivningen beskrivs dagvattenreningen som att det finns flera alternativ att välja mellan vad gäller hur biofiltren ska anläggas. I dagvatten- och skyfallsutredningen (rev. 2023-04-28) visas dock genom modellering att det endast är en typ av dagvattenrening som säkerställer att föroreningsmängderna inte ökar på ett otillåtet sätt. Det bör också vara denna som beskrivs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen behöver alltså uppdateras med en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering. Om det ändå är så att kommunen vill öppna för att använda de andra beskrivna metoderna för biofilter så behöver det tydligare beskrivas hur de föroreningsmängder som i så fall tillåts öka påverkar miljökvalitetsnormerna för recipienten på kvalitetsfaktornivå.

Länsstyrelsen saknar utöver det fortsatt en utförlig beskrivning samt bedömning av påverkan på recipienten för dagvattnet i planbeskrivningen. Nuvarande bedömning är inte tillräckligt tydlig och beskrivning av recipienten är undermålig. För att planbeskrivningen ska fungera som ett vägledande dokument inför byggnation ska detta hanteras.

Askims fjord har miljökvalitetsnormer kopplat till att det är ett musselvatten. En bedömning ska därför också göras av påverkan på dessa.

Dagvatten kommer släppas i ett naturreservat Stora Amundön och Billdals skärgård. Det behöver säkerställas att det ökade flödet inte strider mot naturreservatets föreskrifter.

### *Synpunkter på granskningshandlingen*

#### *Skyfall*

Kommunen har förtydligat hanteringen av vattnet vid ett skyfall för planområdet. Det framgår tydligare vilka volymer vatten som behöver fördröjas vid ett skyfall och en fördröjningsyta finns reserverad i plankartan. Fördröjning planeras även att ske på parkeringsytor på kvartersmarken. Riktlinjer ges även för planeringsnivåer för byggnader och placering av byggnader för att möjliggöra att vatten kan



avledas på ett kontrollerat sätt utan att orsaka skada på bebyggelsen. Framkomligheten till området är också säkerställd via alternativa vägar.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har hanterat synpunkterna från samrådet på ett godtagbart sätt.

**Kommentar:**

Planbeskrivningen har uppdaterats under rubriken ”VA, dagvatten och miljökvalitetsnormer” avseende beskrivning av recipienten och gällande miljökvalitetsnormer för vatten och musselvatten liksom beskrivning av områdets befintliga dagvattenutsläpp till naturreservatet för Stora Amundön och Billdals skärgård. Planbeskrivningen har även uppdaterats under rubrikerna ”Dagvatten” samt ”Recipient och miljökvalitetsnormer” i sin beskrivning av planförslagets påverkan på recipienten, miljökvalitetsnormer samt dagvattenflöde. Det har förtydligats att den reningsmetod som i modelleringen som klarar reningskraven alternativt motsvarande eller med bättre rening ska användas. Den metod där reningskraven i modellen klaras är den där biofiltren läggs i serie.

Planbeskrivningen har kompletterats med information att dagvatten- och skyfallshantering inte regleras i föreskrifterna för naturreservatet och att den planerade hanteringen därav inte strider mot föreskrifterna. Det har också förtydligats att det enligt föreskrifterna i naturreservatet är förbjudet att: A.5 borra, gräva, schakta, plöja, fylla ut, dika eller dämna samt A.9 kalka, gödsla, sprida kemikalier eller sprida bekämpningsmedel. Utloppspunkterna för dagvattnet ligger mycket nära reservatets gräns och om några fysiska åtgärder krävs så får dessa endast utföras utanför reservatets gränser.

Utöver det har dagvatten- och skyfallsutredningen uppdaterats avseende ovan (rev. 2023-12-21).

**10. Statens Geotekniska Institut, SGI**

SGI noterar de kompletteringar som tillkommit i underlag [Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, revidering D, 2023-06-08] och har inga ytterligare synpunkter kring block- och bergstabilitet under befintliga förhållanden.

SGI vill också lyfta vikten av att de rekommendationer för genomförandeskedet som finns i det kompletterade underlaget säkerställs på ett acceptabelt sätt.

**Kommentar:**

Efterlevnad/genomförande av rekommendationer i det bergtekniska utlåtandet samt ansvarsfördelning vid eventuella åtgärder kommer att säkerställas i genomförandeavtalet.

**11. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten noterar att det inom planområdets östra del har ett markreservat för allmän gångtrafik, ett x-område, lagts ut med följande bestämmelse ”Markreservat för allmännyttig gångtrafik ska säkras till en minsta bredd av 2,0 meter”. Lantmäterimyndigheten menar att ett olokaliserat markreservat av detta slag innebär viss osäkerhet när bedömning ska göras av vilket område som får bebyggas. Kommunens skyldigheter för x-område som upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller servitut skiljer sig inte från de som finns för allmän plats där kommunen är huvudman (se 2 § tredje stycket Lag med

särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning). Om en gångväg ska användas av allmänheten bör gångvägen läggas ut som allmän plats i planen.

För att kunna skapa ett officialservitut för allmän gångtrafik krävs att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten (väsentlighetsvillkoret i FBL (fastighetsbildningslagen)). Om det vid en prövning visar sig att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt hänvisas i stället till möjligheten att träffa avtal om servitut, vilket kan få sakrättsligt skydd genom inskrivning.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

#### **Kommentar:**

I första hand avses ett officialservitut för allmän gångtrafik eller liknande tecknas och i andra hand ett avtalsservitut. Detta kommer säkerställas i genomförandeaftalet som skrivs innan antagande av planen.

#### **Sakägare**

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

#### **12. Lindåsbergets Samfällighetsförening**

Anser att detaljplanen ska avbrytas alternativt omarbetas och föreslår ett antal ändringar utifrån synpunkterna. Anser att planförslaget strider mot översiktsplanen, mot inriktningarna för ytterstaden och mot trafikstrategin. Anser att samhällsnyttan inte står i proportion till de negativa konsekvenserna av detaljplanen. Anser att väldigt få åtgärder eller ändringar har gjorts efter samrådet trots de synpunkter som man har lämnat i samrådsskedet.

1. Anser att detaljplanens syfte strider mot stadens strategiska utbyggnadsplan och mot planeringsinriktningen i nya översiktsplanen. Anser att detaljplanen bryter mot översiktsplanens fyra huvudinriktningar för ytterstaden. Hänvisar även till yttranden och yrkanden i stadsbyggnadsnämnden vilka också bifogas.

2. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken, konsekvenser för naturvärden, och avvägningar mellan olika intressen. Anser att gränsdragningar i nya översiktsplanen kan ha påverkats av pågående detaljplanearbete. Anser också att farhågorna för påverkan på naturmiljö, naturkaraktär och på landmärket Vargklyftan stöds av yttranden från andra kommunala förvaltningar i samrådsskedet.

2a. 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 skogsupplevelser. Vid genomförande av planen försvinner dessa ytor då allmän platsmark ersätts av kvartersmark.

2b. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande hasselsnok. Påpekar att inventeringarna nu är flera år gamla och att de därför inte är tillförlitliga.

2c. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande träd.

2d. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande Vargklyftan.

- 2e. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande bebyggelseskala.
- 2f. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande upplevelsen av området.
- 2g. Anser att detaljplanen bör kräva att husens översta våning ska vara indragen på alla sidor, inte bara mot Valebergsvägen. Detta för att husen ska passa bättre in i landskapet.
- 2h. Har till största delen samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande sprängningar. Gör förtydliganden och tillägg om nivåskillnader och risker. Anser att det enligt SGI finns motstridigheter mellan den riskbedömning som har gjorts och de slutsatser som har dragits i den geotekniska utredningen. Anser att detta särskilt gäller risker utanför planområdet som man anser inte har bedömts, till exempel risken för skador på naturreservatet och den förhöjda risken för besökare till reservatet. Anser också att behovet av utökad riskhantering av sprängningar har aktualiserats ytterligare efter skredet i Stenungsund.
- 2i. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande utfyllnad och stödmurar.
- 2j. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande vegetation i fotomontage.
- 2k. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande fotomontage med vy från endast ett håll.
3. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen.
4. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande FÖP Södra Askim. Tillägger att man anser att synpunkterna bekräftas av ett av de politiska yrkanden som bifogas, och att detta är skäl nog att justera detaljplanens syfte.
5. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande olägenheter för befintliga bostäder på Vågnedalsvägen.
6. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande fördelning av upplåtelse- och boendeformer i primärområdet Billdal och i planområdets närområde. Anser att detaljplanens uppgifter om boendeformer är missvisande. Förtydligar vissa uppgifter och redovisar nya siffror som visar att blandningen av upplåtelse- och boendeformer i primärområdet Billdal har blivit mycket jämnare efter att FÖP Södra Askim togs fram, på grund av att många lägenheter har byggts bland annat i Nya Hovås. Anser därför att det inte finns behov av ytterligare flerbostadshus i Västra Lindås och att detaljplanen därför saknar grund. Anser att den lilla förändring av fördelningen av boendeformer som detaljplanen ger inte står i proportion till de negativa konsekvenserna. Anser att föreslagen exploatering ska minskas till det som anges i FÖP Södra Askim.
7. Har till största delen samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande trafiksituation och bilberoende. Anser att stadens bedömning av avstånd till kollektivtrafik är missvisande och att det i praktiken är mer än 500 meter gångväg till hållplats. Påpekar att det är långt till service. Anser att det kommer bli ett

mycket stort bilberoende. Föreslår en mindre exploatering i linje med FÖP Södra Askim för att det ska bli färre tillkommande boende och bilar.

7a. Anser att exploatering långt från samhällsservice inte är i linje med översiktsplanens inriktning. Hänvisar till ett nyligen avslaget planbesked på en annan plats som fick avslag på grund av avstånd till kollektivtrafik.

7b. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande bilberoende och trafikstrategin.

7c. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande belastning på väg 158.

7d. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande tidigare planbesked som har avslagits på grund av belastning på väg 158.

7e. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande parkeringstal och parkeringssituationen i området.

7f. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande parkeringssituationen på Valebergsvägen.

7g. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande tillgänglighet till badplatser.

8. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande tillgång på förskolor och skolor i området. Hänvisar också till grundskoleförvaltningens samrådsyttrande.

9. Har liknande synpunkter som under punkt 2h. Anser att det inte har gjorts någon riskbedömning beträffande påverkan på markområden utanför planområdet i den geotekniska utredningen. Anser att det inte har utretts hur naturmark som är populära rekreationsområden kan påverkas vid sprängningar som kan påverka stabiliteten och säkerheten i området.

10. Anser att nuvarande vatten och avloppssystem är kraftigt underdimensionerat och inte kommer klara planområdets bebyggelse. Anser att omfattande kapacitetsökning av vatten och avloppssystem kommer att behövas i hela området. Kräver att system för vatten, avlopp och dagvatten är framtidssäkrade och på plats innan detaljplanen genomförs. Påpekar att förstudier pågår men att inget jobb är påbörjat. Hänvisar till yttrandet från Kretslopp och vatten i samrådet.

#### **Kommentar:**

1. Förvaltningen delar inte uppfattningen att planförslaget skulle strida mot den gällande översiktsplanens inriktningar för ytterstaden. I gällande översiktsplan är planområdet ett utpekade bebyggelseområde inom ett större bebyggelseområde i ytterstaden. Vid lokaliseringsprövningar i FÖP Södra Askim och i gällande översiktsplan har tillgången till infrastruktur beaktats. På platsen finns befintlig infrastruktur med vägnät och vatten- och avlopp. Det krävs vissa åtgärder men inga stora tröskelinvesteringar. Det finns tillgång till god kollektivtrafik enligt stadens gällande bedömningskriterier och i närområdet finns kommunal service i form av förskola och grundskola. Planförslaget är en mindre komplettering till befintlig bebyggelse, inte en större nyetablering. Planförslaget har utformats med hänsyn till bland annat landskapsbild och till befintlig bebyggelse. Det stämmer att de politiska yttranden och yrkanden som åsyftas är kritiska mot planförslaget

av olika skäl men nämnden har inte beslutat i linje med den kritiken. Uppdraget till förvaltningen är att fortsätta planarbetet.

2. Det stämmer att avvägningar om markanvändning i översiktsplanen delvis stöder sig på tidigare lokaliseringsprövningar och på slutsatser från pågående lämplighetsprövning i detaljplaner. Det stämmer att några kommunala remissinstanser har framfört skarp kritik mot planförslaget utifrån värden på platsen. Stadsbyggnadsnämnden är kommunal planmyndighet med uppgift att göra avvägningen mellan många olika intressen, inklusive de enskilda och allmänna intressena att tillskapa bostäder. Se även beskrivning av avvägningen mellan olika intressen i planbeskrivningen.

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 exploateringsituationer 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. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadsförvaltningens bedömning om att riksintresset inte påtagligt kommer att skadas.

Beträffande naturvärden, se kommentar till punkterna 2a-2c i detta yttrande.

2a. 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 höjdpartier i öster och väster. Efter samrådet har planområdet ändrats så att denna passagemöjlighet ska fungera bättre. Efter samrådet har bestämmelsen x<sub>1</sub> 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.

2b. Det har inte kommit några synpunkter på inventeringarnas ålder från de remissinstanser som svarar för sådana frågor.

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 i

själva planområdet. Den miljökonsekvensbeskrivning 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. Hasselsnok kan tidvis finnas i planområdet, även om förutsättningarna för arten är bättre inom de stora anslutande naturområden som bevaras. Detta har varit en utgångspunkt för miljöbedömning och för förslag till åtgärder. De åtgärder som förslås i miljökonsekvensbeskrivningen, 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.

Se även kommentar till yttrande 35 beträffande nytt fynd av hasselsnok inom planområdet 2023.

2c. 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 dessa två skyddsvärda träd kan hanteras. Om området exploateras kan träden alltså tas bort utan att det behövs någon dispens eller liknande. Utöver dessa två björkar finns inga gamla eller särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Påståendet att det skulle finnas ett stort antal gamla ekar och tallar måste alltså vara fel. Förvaltningen har fullt förtroende för att en sådan förekomst skulle ha upptäckts och beskrivits i de mycket genomgripande naturutredningar som har gjorts. 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.

2d. 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.

2e-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 i stället 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 5 i detta yttrande samt yttrande 14. 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.

2g. De föreslagna byggrätterna har prövats utifrån landskapsbild. Syftet med regleringen av indragen våning mot Valebergsvägen är att anpassa bebyggelseskalan till befintlig bebyggelse på andra sidan av Valebergsvägen. Utifrån det syftet finns inget behov av att reglera indragna våningar i fler lägen.

2h-i. Mellan samråd och granskning gjordes förtydliganden och kompletteringar i den geotekniska och bergtekniska utredningen, bland annat beträffande risker och eventuell påverkan utanför planområdet. SGI nämner inte några motstridigheter eller ytterligare behov av förtydliganden i sitt granskningsyttrande. Förvaltningen ser därför inget ytterligare behov av riskbedömning i detaljplaneskedet. Det blir inga sprängningar utanför planområdet, och exploatören tillåts inte att göra sprängningar eller schaktningar inom planområdet som kan skada intilliggande fastigheter eller den anslutande kommunala naturmarken. Det finns ingenting som tyder på att det kan uppstå risker för besökare i naturreservatet på grund av sprängning inom planområdet. Beträffande skredet i Stenungsund så vill förvaltningen påpeka att det är berg inom planområdet och inom ett stort närområde. Någon risk för jordskred finns därför inte, vilket också framgår tydligt av den geotekniska och bergtekniska utredningen. Se även granskningsyttrandet från SGI, yttrande 10, med tillhörande kommentarer.

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  $n_1$ . Förvaltningen bedömer att uppgiften i synpunkten om nivåskillnad mellan gata och planområde

är korrekt. Den illustrerade infartsvägen är inte höjdsatt. Vägen ansluter till Valebergsvägens nuvarande marknivå som inte avses förändras. Bestämmelsen n<sub>1</sub> inom bygggrätterna intill Valebergsvägen syftar till att hindra att det blir höga stödmurar längs infartsgatan och mellan byggnaderna.

2j-k. 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 i förhållande till horisontlinjer är mer avgörande. Vyn har valts för att vara representativ för vyer från det väderstreck där bebyggelsen kommer synas som mest från havet.

3. 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 miljökonsekvensbeskrivningen, 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'n.

4. Beträffande bifogade yttranden och yrkanden se kommentar till punkt 1 i detta yttrande. 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. 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 samrådsyttrandet att det sammanlagt finns närmare 400 bostäder, inklusive lägenheter i flerbostadshus, i närområdet. 70 tillkommande bostäder är därmed långt ifrån en dubbling av antalet bostäder i närområdet och bör därför kunna ses som en mindre komplettering.



5. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon betydande 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. Förvaltningen bedömer att principsektionerna i planbeskrivningen tydligt visar att det inte finns risk för någon allvarlig insynsproblematik.

6. 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 planförslagets exploatering 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 kring de 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.

7. Förvaltningen delar inte uppfattningen att bedömningen av gångväg till kollektivtrafik skulle vara missvisande. Bedömningen av avstånd till befintlig kollektivtrafikhållplats och av tillgänglighet till kollektivtrafik har gjorts av stadens trafikplanerare på gångse sätt utifrån gällande anvisningar för mobilitet och parkering. Det stämmer att gångvägens sträcka är mätt från östra kanten av planområdet. De gällande anvisningarna anger att det finns direkt tillgänglighet till god kollektivtrafik om det finns en hållplats med hög turtäthet inom 500 m gångavstånd från projektområdets gräns. Den beräknade möjliga gångvägen mellan planområdet och Södra Särövägen består delvis av gångvägar genom bebyggelseområden men endast sådana gångvägar som allmänheten har rätt att nyttja genom servitut eller genom att det är allmän plats.

7a. Det stämmer att översiktsplanen anger att större exploateringar i ytterstaden främst ska ske vid befintliga samhällen där det redan finns service och kollektivtrafik och att större utbyggnad i andra lägen kan vara möjliga först efter fördjupad studie på översiktlig nivå, som planprogram eller fördjupad översiktsplan. Det aktuella planförslaget är en mindre komplettering vid befintlig bebyggelse i ett läge där det redan finns vägnät, infrastruktur, kollektivtrafik och för- och grundskola. FÖP Södra Askim pekade ut några sådana mindre kompletteringar som kan vara lämpliga även om det inte finns någon ytterligare offentlig eller kommersiell service i närområdet. Västra Lindås har fortsatt bedömts vara en lämplig plats för en mindre komplettering och har bekräftats som möjligt bebyggelseområde i den nya översiktsplanen. Det fanns fler skäl till att förvaltningen ställde sig negativa till det åsyftade planbeskedsärendet. Dålig tillgänglighet till kollektivtrafik var ett av flera skäl. Det är längre avstånd från det

området till närmaste busshållplats än vad som är fallet vid det aktuella planområdet i Västra Lindås. Ett starkt skäl var att den föreslagna bebyggelsen var ett av många förslag i ett område där det inte har gjorts någon samlad studie för kompletteringsbebyggelse utifrån kollektivtrafik, vägnät, teknisk infrastruktur, kommunala investeringsbehov med mera. Det aktuella planområdet i Västra Lindås har varit föremål för lokaliseringsprövning på översiktsplanenivå och då är förutsättningarna för lämplighetsprövning i detaljplan betydligt bättre.

7b. 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. Planområdet har därmed direkt närhet till god kollektivtrafik vilket möjliggör för boende i området att välja mer hållbara färdmedel. Därmed är detta projekt, som betraktas som en mindre komplettering, inte i strid med trafikstrategin.

7c. En resekalkyl har gjorts på väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Resekalkylen redovisar att kapaciteten på väg 158 är dimensionerad för tillkommande fordon som exploateringen beräknas medföra. Resekalkylen finns redovisad i planbeskrivningen. Stadens trafikplanering deltar i planarbetet. Statliga Trafikverket är remissinstans genom Länsstyrelsen.

7d. 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 däremot känd sedan länge och inräknad i analyserna av vad vägsystemet klarar.

7e-g. Bostäders parkeringsbehov tillgodoses inte inom allmän platsmark i detta område. Besöksparkering för befintliga och tillkommande bostäder ska tillgodoses inom kvartermark. Parkering längs Valebergsvägen är främst till för badgäster. I detaljplanens syfte ingår inte att förbättra parkeringsmöjligheterna till badplatser, varken inom eller utanför planområdet. 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. Behov av förskole- och grundskoleplatser för boende i tillkommande bostäder bedöms tillgodoses genom redan planerad utveckling av befintliga för- och grundskolor, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Planläggning för Lindåsskolans utökning har startat och är högt prioriterad eftersom behovet av grundskoleplatser ökar men det stämmer att utökningen inte väntas vara klar till 2026. I samma planläggning ingår även att möjliggöra utökning av Lindebovägens förskola. Se även kommentar till yttrande 8, grundskoleförvaltningen.

9. Se kommentar till punkt 2h-i.

10. För att tillgodose detaljplanens behov av allmän VA-försörjning behövs utbyggnad av VA-ledningar från befintligt ledningsnät fram till planområdet samt uppdimensionering av närliggande spillvattennät. Uppdimensionering av befintliga pumpstationer för spillvatten i närområdet kommer att göras i samband med genomförandet av detaljplanen. Planering och genomförande av dessa åtgärder är inarbetade i genomförandet av detaljplanen. Parallellt pågår också planering för stärkning av ledningsnätet i ett mycket större område. Beträffande

de åtgärderna har Kretslopp och vatten gått vidare med en utredning av en annan placering som inte ligger i anslutning till planområdet. Se även yttrandet från Kretslopp och vatten i granskningskedet, yttrande 6.

### **13. Västra Lindås Samfällighetsförening**

Anser i första hand att planarbetet bör avbrytas och naturområdet bevaras och inkluderas i naturreservatet. Anser att det är ett stort fel att i detaljplanen ändra på det antal bostäder som var avsikten att pröva enligt den fördjupade översiktsplanen. Hänvisar också till sina synpunkter i samrådet varav man anser flera vara fortsatt aktuella, särskilt de om natur och miljö. Anser att stråket med Vargklyftan och blockgrottan är mycket värdefullt och måste skyddas och att upplevelsen av det inte får hindras av påträngande bebyggelse. Oroar sig över de sprängningar och transporter som kommer behövas under byggtiden. Påpekar också att flera remissinstanser är skeptiska till föreslagen exploatering.

1. Anser att föreslagen plan avviker kraftigt från Fördjupad översiktsplan för södra Askim, antagen 2011 av Kommunfullmäktige, vad gäller exploateringsgrad samt allmänhetens tillgänglighet till badplatser. Anser att föreslagen exploatering innebär total skövling av naturen och omfattande bergschaktning. Vidhåller att om utbyggnad ska göras ska planen revideras så att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen följs vad gäller exploateringsgrad och att allmänhetens tillgänglighet till havet förbättras, inte försämras.

2. Anser att Vargklyftan med blockgrottan är unikt och ovärderligt och bör skyddas. Anser att skyddszonen för denna geologiska formation bör utökas till minst 100 m och att det ska initieras ett arbete för att besluta om ett geologiskt naturminne enligt 7 kap 10§ miljöbalken. Anser att det är en påtaglig brist att ingen kompetens avseende geologiska naturvärden har anlåtats och att SGU som arbetar med geologiska naturvärden inte har fått yttra sig i planarbetet. Anser också att det är en påtaglig brist att risken för skada av sprängningar inte har redovisats. Anser att de rekreativa värdena kommer att försämras på grund av att föreslagna bostäder med fönster och balkonger ligger så nära att Vargklyftan och blockgrottan kommer att hamna inom bostädernas upplevda hemfridszoner.

3. Anser att det är en påtaglig brist att miljökonsekvensbeskrivningen endast utreder konsekvenser för Hasselsnok och anser att den bör kompletteras med följande delar:

- Hur vatten från byggnation påverkar känslig havsvik med ålgräs.
- Geologiska naturvärden i form av stråket med Vargklyftan och blockgrottan.
- Påverkan det angränsande naturreservatet.
- Alternativ lokalisering av nya bostäder.
- Anser också, beträffande hasselsnok, att miljökonsekvensbeskrivningen saknar en bedömning av hur fler katter i området ökar predationstrycket på arten och på dess föda i området intill planområdet.

4. Anser att naturområdet söder om Valebergsvägen endast nås genom det föreslagna planområdet. Påpekar att den södra delen med bland annat våtmark och den norra delen med vårdkassen är åtskilda av otillgänglig blockterräng. Anser att passagen vid Vargklyftan, där plangränsen delvis går mitt i Vargklyftestråket, är

mycket snålt tilltagen och otillgänglig för många. Anser att den vanligaste vägen till utsiktspunkten på Valeberget med vårdkasen är från planområdet och ut i naturen strax öster om Vargklyftråket, och anser att underlaget är lätt att gå på där. Anser att denna passage bör säkerställas med planbestämmelse, förslagsvis x<sub>1</sub> lika en annan del av planområdet, och bifogar kartbild med förslag på var sådan bestämmelse bör placeras inom planområdets södra och västra delar.

5. Anser att kommunens sammanfattning av inkomna synpunkter i tidigare skeden inte ger en godtagbar bild till beslutsfattare och andra. Anser att förvaltningen uttrycker sig svepande om bedömningar i ärendet.

6. Anser att detaljplanen får stora konsekvenser för framkomlighet och parkering på Valebergsvägen. Påpekar att Räddningstjänsten har föreslagit parkeringsförbud på hela eller stora delar av gatan för att framkomligheten för utryckningsfordon ska bibehållas. Anser att mycket av parkeringsmöjligheten för badgäster därmed kommer försvinna vilket motverkar översiktsplanens intentioner för friluftsliv vid havet. Anser att detaljplanen inte får försämra tillgängligheten till hav och bad, även om planens syfte inte är att förbättra tillgänglighet till hav och bad. Anser också att parkeringstrycket längs Valebergsvägen kommer öka när det byggs fler bostäder. Påpekar att planförslaget inte har justerats efter Räddningstjänstens allvarliga synpunkter, och anser att detta är en allvarlig brist. Anser att Räddningstjänstens framkomlighet till bostäder och till kommunala bad ska säkerställas. Anser att det ska anges tydligt i planbeskrivningen om framkomligheten påverkar parkeringsmöjligheterna längs Valebergsvägen, så att politikerna får ett korrekt beslutsunderlag för att kunna väga olika intressen mot varandra. Bifogar bilder från platsen med parkerade och mötande fordon på olika sträckor av Valebergsvägen, med dagens situation och med simulerad ny gångbana.

Anser att det angivna avståndet 500 meter till kollektivtrafik inte stämmer. Anser att det blir mellan 650 och 800 meter från planerade bostäder till närmaste hållplats, och visar kartbilder med dessa mått. Hänvisar till ett dokument, som är underlag till översiktsplanen, som anger att det högst bör vara 400 meter gångväg från bostäder till kollektivtrafikhållplats. Anser att de planerade bostäderna därmed avviker påtagligt från fastställda principer. Anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en karta som visar mätning av gångväg från hus inom planområdet till närmaste kollektivtrafikhållplats samt ändra text och bedömningar i planbeskrivningen utifrån resultatet av mätningarna.

Anser att det är en påtaglig brist att Trafikverket inte har yttrat sig över detaljplanen, eftersom de var mycket kritiska till tidigare detaljplan på grund av belastningen på väg 158. Anser att Trafikverket ska yttra sig. Samtycker med Trafikverkets analys i ett annat pågående detaljplanearbete där Trafikverket har beskrivit att vägen är hårt belastad och att det redan idag är problem med köbildning i rusningstrafik. Anser att väg 158 hade nått kapacitetstaket när den förra detaljplanen togs fram och att det nu har accentuerats ytterligare.

7. Anser att planbeskrivningen borde beskriva den osäkra situationen kring teknisk försörjning. Anser att stadsbyggnadsförvaltningen bör känna till problemen och tidsåtgången för de åtgärder som behövs för att området ska kunna kopplas in.

8. Anser att planerad kommunal service borde vara klar innan en detaljplan antas.

9. Anser att följande justeringar också ska göras:

- Justera elcentralens placering så att den inte skymmer sikten vid utfarten.
- Lägg till bestämmelsen x<sub>1</sub> i två områden för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Valeberget.
- Säkerställ framkomligheten på Valebergsvägen för Räddningstjänsten.
- Kräv att plank ska sättas upp i plangräns innan några andra arbeten får påbörjas, för att undvika skador på mark och vegetation utanför planområdet.

**Kommentar:**

Beträffande föreslaget antal bostäder och det antal bostäder som föreslås i fördjupad översiktsplan, se kommentar till yttrande 12 punkt 4.

Beträffande synpunkter i samrådet, se kommentarer i samrådsredogörelsen.

Beträffande Vargklyftan och blockgrottan se kommentar till yttrande 2d.

Störningar och 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 att framkomlighet på Valebergsvägen är särskilt viktigt eftersom det bara finns en tillfartsväg.

Beträffande synpunkter från andra remissinstanser, se kommentarer till de synpunkterna.

1. Se kommentar till yttrande 12 punkt 4.

2. SGI genom Länsstyrelsen är remissinstans och tillsynsmyndighet för geotekniska frågor. SGI nämner inte några motstridigheter eller ytterligare behov av förtydliganden i sitt granskningsyttrande avseende geologiska naturvärden. SGU är inte remissinstans i detaljplanen. Geologiska naturvärden är ingen fråga som utreds särskilt, mer än att den kan beröras översiktligt i en naturvärdesinventering. I naturvärdesinventeringen från 2020 noteras Vargklyftan som värdeelementen sprickdal och flyttblock. I övrigt se kommentarer till yttrande 12 punkt 2d och 2h-i.

3. Förvaltningen arbetar inte med aspekten kattpredation i detaljplaneprojekt. Inga sådana aspekter har tagits upp av remissinstanserna som svarar för naturvärden. I övrigt se kommentar till yttrande 12 punkt 3.

4. Förvaltningen har svårt att se hur en reglering av passagemöjlighet i de utpekade begränsade delarna av planområdet skulle öka allmänhetens tillgänglighet till bergspartiet med vårdkasen i naturreservatet väster om planområdet. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

5. Det fulla underlaget för förvaltningens bedömningar finns i ärendet men i många sammanhang behöver det sammanfattas mycket kortfattat. För någon som ska sätta sig in i ärendet kan det krävas att man tar del av mer än en handling. Förvaltningens bedömningar om till exempel olägenheter grundar sig på de

utredningar, analyser och slutsatser som redovisas i planförslagets handlingar och bilagor.

6. Räddningstjänsten anser att deras synpunkter har tillgodosetts, se räddningstjänstens yttrande i granskningen, yttrande 3. Enligt trafikkontoret (nu exploateringsförvaltningen) är vägbredden i trafikförslaget dimensionerad efter det regelverk som finns, så att räddningstjänstens framkomlighet säkerställs.

Det är riktigt att detaljplanen inte anger exakt hur parkeringsmöjligheter vid Valebergsvägen minskar. Detaljplanen reglerar inte detta i detalj. Minskningen av parkeringsmöjligheterna beror exempelvis på att åtgärder för bättre trafiksäkerhet anordnas, så som övergångsställen och farthinder. Trafiksäkerheten bedöms vara av hög prioritet. Se även kommentarer till yttrande 12, punkt 4 samt 7e-g.

Beträffande avstånd till kollektivtrafik se kommentar till yttrande 12 punkt 7.

Kommunen kan välja att skicka remiss direkt till Trafikverket men Trafikverket är ändå alltid remissinstans genom Länsstyrelsen som samordnar synpunkter från de statliga myndigheterna. Väg 158 är riksintresse för kommunikation och bevakas därmed av Länsstyrelsen. Om Trafikverket eller Länsstyrelsen hade haft synpunkter om väg 158 så hade det framgått av Länsstyrelsens yttranden i ärendet. Förvaltningen delar inte uppfattningen att Trafikverket skulle ha varit mycket kritiska till den tidigare detaljplanen. Beträffande kapaciteten på väg 158 se även kommentar till yttrande 12 punkt 7c.

7. Vilka åtgärder som behövs för teknisk försörjning och hur det avses lösas framgår av handlingarna i ärendet. Förvaltningen har ingen kännedom om några viktiga aspekter på denna fråga utöver det som beskrivs i detaljplanens handlingar och bilagor. Det är oklart om synpunkten åsyftar något utöver detta eftersom det i synpunkten inte anges konkret vilka problem som åsyftas. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 10.

8. Det finns inget krav på att den offentliga service som behövs ska vara formellt säkerställd eller utbyggd innan detaljplanen antas.

9. Inom användningsområdet för transformatorstation finns ett område med prickmark närmast Valebergsvägen där byggnad inte får placeras. I övrigt har det inte framkommit några synpunkter från stadens trafikplanerare på att placeringen av byggrätt för transformatorstation skulle ge problem med skymd sikt. Trafiksäkerhet granskas även i bygglovsskedet.

Beträffande bestämmelse x<sub>1</sub>, se kommentar till punkt 4 i detta yttrande.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten se kommentar till punkt 6 i detta yttrande.

Mycket av de detaljerade genomförandefrågorna, inklusive eventuella behov av skyddande stängsel eller plank under byggtiden, hanteras inte i detaljplanen, men krav på till exempel instängsling av arbetsområdet regleras i senare skede.

#### **14. Fastighetsägare 1**

Motsätter sig detaljplanen.

*Göteborgs stads miljömål*

Anser att det är felaktigt att påstå att detaljplanen inte skulle innebära en stor negativ påverkan på arter och biologisk mångfald. Anser att föreslagen bebyggelse skulle få en betydande påverkan på miljön.

Anser att detaljplanen medför en stor negativ påverkan på tillgängligheten till sammanhängande naturområden. Anser också att detaljplanen medför en liten negativ regional påverkan för badgäster och andra som reser till platsen.

Anser att möjligheten till fri-/naturlek på ett påfallande sätt försvinner. 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.

Menar att det planerade området idag är den naturliga passagen in till naturmarken. Den kommer försvinna vilket också förhindrar tillgängligheten för ett stort antal människor inte enbart i områdets närhet utan även i ett större upptagningsområde.

#### *Solstudie och skuggning*

Delar inte den uppfattning som står i kommentarerna i samrådsredogörelsen.

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 solstudier för fler datum och senare klockslag. Till exempel visa hur det ut i slutet på juli vid 20:00.

Påpekar att vegetationen redovisas som fasta föremål i solstudierna när den i verkligheten är föränderlig över årstiderna och på vintern släpper igenom ljus.

#### *Insyn*

Anser att för ett antal fastigheter blir insynen markant påtaglig och håller inte med om vad som nämns i kommentarerna i samrådsredogörelsen, att "Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon allvarlig olägenhet".

#### *Parkeringssituationen*

Anser att parkeringstalet är för lågt, borde vara 2,0 om man tittar på hur det ser ut i området i stort. Tycker att det känns som en glädjekalkyl med ett parkeringstal på 1,1 och återspeglar inte verkligheten.

Anser att förslaget kommer försämra parkeringssituationen för besökare och boende i området.

Menar att cykelinfrastrukturen är eftersatt i stadsdelen.

Delar också de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

#### **Kommentar:**

*Göteborgs stads miljömål:* Förvaltningen har gjort en miljömålsbedömning som redovisas i planbeskrivningen. Denna konstaterar att miljömålet *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. Beträffande natur- och rekreationsvärden samt artskydd, se även kommentar till yttrande 12 punkten 2a.

*Solstudie och skuggning:* Solstudien har kompletterats med tidpunkten 25 juli kl. 08:00, 15:00 samt 20:00. Förvaltningen vidhåller att den föreslagna bebyggelsen enligt planförslaget inte ger några betydande olägenheter för den befintliga bebyggelsen, enligt de studier av utsikt och sol som har gjorts och som redovisas i planbeskrivningen.

*Insyn:* Förvaltningen bedömer fortsatt att föreslagen bebyggelse inte kommer att medföra någon betydande olägenhet avseende insyn. Se även kommentarer till yttrande 12 punkt 5.

*Parkeringssituationen:* Se kommentarer till yttrande 12 punkt 7e-g.

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

### **15. Fastighetsägare 2**

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Har även följande synpunkter:

1. Gångbanan längs med Valebergsvägen kommer försämra för gångtrafikanter ur trafiksäkerhetssynpunkt. Gångtrafikanter från det nya området borde inte gå längs Valebergsvägen utan ledas genom Valebergsvägens radhusområde. Gångväg för befintliga boenden vid Vågnedalsvägen borde behållas som idag. Resonerar också om ökade kostnader för gångbanan.

2-3. Menar att barnens rättigheter enligt barnkonventionen inte har analyserats och tagits hänsyn till och att sociala konsekvenser inte har analyserats och stämmts av med de boende. Vill att en barnkonsekvensanalys ska genomföras som även innefattar barnens trafiksäkerhet.

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

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

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.

2-3. 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.

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.

### **16. Fastighetsägare 3**

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

#### **Kommentar:**

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

### **17. Fastighetsägare 4**

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Har också följande synpunkter:

1. Anser att detaljplanens syfte inte stämmer med stadens strategiska utbyggnadsplan och planeringsinriktning i nya Översiktsplanen (ÖP). Hänvisar även till yttranden och yrkanden i stadsbyggnadsnämnden.
2. Anser att detaljplanen även strider mot den fördjupade översiktsplanen för södra Askim (FÖP för Södra Askim) vilken anger att en mindre komplettering av 30 lägenheter är möjlig. De som bor på Vågnedalsvägen är besvikna och känner sig lurade. I det planavtalet står det att den huvudsakliga inriktningen skall vara den som anges i den fördjupade översiktsplanen för södra Askim, det vill säga 30 lägenheter.

#### **Kommentar:**

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

1. Se kommentar till yttrande 12, punkterna 1 och 7a.
2. Se kommentar till yttrande 12, punkt 4.

### **18. Fastighetsägare 5**

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

**Kommentar:**

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

**19. Fastighetsägare 6**

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Har också följande synpunkt:

Hänvisar till Räddningstjänstens utlåtande i samrådet, att den föreslagna bredden på Valebergsvägen kommer att påverka deras framkomlighet och detta får direkt inverkan på oss "nedströms" Valebergsvägen, i händelse av olycka eller brand.

**Kommentar:**

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

**20. Fastighetsägare 7**

Har likartade synpunkter som framförts i yttrande 14. Menar att de som bor närmast Valebergsvägen sannolikt kommer få en betydande skuggning med denna byggnation.

**Kommentar:**

Beträffande synpunkter som delas med yttrande 14, se kommentar till yttrande 14.

**21. Fastighetsägare 8**

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

**Kommentar:**

Se kommentarer till yttrande 30.

**22. Fastighetsägare 9**

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

**Kommentar:**

Se kommentarer till yttrande 30.

**Övriga**

**23. Boende på adress 1**

Mycket kritisk till byggnationen avseende antalet byggnader och höjden på dessa. Menar att större hänsyn behöver tas till djurliv samt närheten till havet och naturreservatet. Hoppas att planen läggs ner. Den boendes synpunkter från det förra planförslaget har inte ändrats nämnvärt eftersom inget väsentligt har ändrats.

**Kommentar:**

Beträffande byggnadernas höjd, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

Avseende hänsyn till djurliv samt närheten till natur och hav, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

## 24. Boende på adress 2

Anser att markområdet borde lämnas orört och göras till naturreservat på grund av förekomsten av ovanliga fåglar och andra djur och för att bergsmiljön är unik. Har själv använt skogen för rekreation som svampplockning och menar att den orörda naturen är uppskattad och dämpar ljud.

Menar att vägen är för smal för att ha kapacitet för fler trafikanter och påpekar att trottoar saknas. Ställer sig frågande till hur det är tänkt att fotgängare från det nya området ska ta sig till busshållplatsen, genom radhusområdet? Påtalar också att ljud från byggnationen kommer upplevas som störande för boende i närområdet. Menar att den nya bebyggelsen kommer försämra boendemiljön för de befintliga bostäderna som idag ligger i ett lugnt och relativt tyst område. Menar att deras utsikt kommer att skymmas och att de kommer behöva titta på höga hus i stället för skog.

### **Kommentar:**

Beträffande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a-c.

Störningar under byggtiden är inte en detaljplanefråga.

Det ingår i detaljplanen att en ny trottoar ska anläggas vid en sträcka av Valebergsvägen vilket medför en säkrare väg för fotgängare exempelvis till busshållplatsen. Trafikförslaget som har tagits fram har utformats så att framkomlighet säkerställs. Se även kommentar till yttrande 15 punkt 1.

Beträffande förändrad boendemiljö och olägenheter, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

## 25. Boende på adress 3

Menar att byggnationen innebär att möjligheten till fri lek i ett sammanhängande naturområde försvinner. Det ringa avståndet, nedåt 30-40 meter, till den befintliga bebyggelsen innebär markant skuggning och insyn för närboende samt på Västra Lindås Samfällighetsförenings grönytor.

Menar att de förråd och plank som idag omgärdar tomterna i radhusområdet på Valebergsvägen skyddar från insyn på marknivå. Området planerades och byggdes på 70-talet, radhusens enda fönster är i västlig riktning mot den tänkta nybyggnationen. Idag får insynen sägas vara försumbar trots att radhusen ligger tätt vilket är principen och tanken med så som området planerades. Det blir ett stort antal hus i området som får drastiskt förändrade förutsättningar avseende insyn och störande av den personliga integriteten. Att så dramatiskt förändra området med mer än 10 meter högre hus än vad som finns byggt i området skapar en stor obalans och kraftigt förändrat intryck av området som inte är önskvärt för oss som redan bor här.

Byggtiden kommer innebära negativ påverkan genom sprängning och tung trafik på en liten yta.

### **Kommentar:**

Beträffande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Förvaltningen bedömer att föreslagen bebyggelse inte kommer att medföra någon betydande olägenhet avseende insyn. Se även kommentarer till yttrande 12 punkt 5. Beträffande skuggning se kommentar till yttrande 14.

Beträffande karaktär och skala, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

Störningar och framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13.

Beträffande sprängning, se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

#### **26. Boende på adress 4**

Anser att förslaget är bristfälligt anpassat till den omgivande miljön och nuvarande bebyggelse, lågbyggda radhus, småhus och glest placerade 1,5-plansvillor. Stadens politiker har haft fokus på att anpassning till den omkringliggande miljön ska ges mer hänsyn, till exempel med arkitekturstil, och det borde gälla även i Billdal. Menar att hög exploateringsgrad och hög höjd över havet har premierats vilket innebär att de nya huskropparna blir det klart dominerande inslaget i området. Nocknivån tillåts vara betydligt högre än den nocknivå som radhusen cirka 30 meter bort har. Det ger en dålig anpassning till landskapsbilden och strider därmed mot riksintresset för högexploaterad kust.

Menar vidare att det storskaliga sprängande och schaktande som krävs känns otidsenligt och onödigt. Området innehåller värdefull natur och betydande djurliv. Skogsområdet används idag som rekreationsområdet och utflyktsmål och är ett sådant grön- och skogsområde som är en av huvudanledningarna till att boende trivs i området. Den föreslagna höggradiga exploateringen innebär att delmålet *"Göteborgs stad säkrar en god tillgång till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster"* påverkas negativt.

Anser att området är olämpligt för högbyggda flerbostadshus. Det finns mer lämpliga platser inom några kilometers radie för att bygga höga flerbostadshus. Delmålet *"Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter"* påverkas negativt och planen leder till ökat bilberoende precis vid ett naturreservat eftersom varje hushåll kommer behöva en egen bil.

Menar att det saknas en tydlig motivering till varför det är så viktigt att driva igenom denna höggradiga exploatering, trots dålig anpassning till landskap och närliggande bebyggelse, precis i gränsen av ett naturreservat på en svårbyggd plats med betydande negativ inverkan för de nuvarande boende i närområdet. Det finns förståelse för att det behövs bostäder, men det finns andra mer lämpade möjligheter till denna typ av exploatering i närheten.

Menar vidare att den nya detaljplanen inte uppfyller vare sig definitionen av det nationella målet eller det lokala målet för en god bebyggd miljö. Detaljplanen behöver omarbetas från grunden för att kunna uppfylla dessa mål.

Den boende menar att underlag saknas eller behöver förbättras på tre punkter.

1. En konkret plan för hur antalet förskole- och skolplatser ska bli fler. Den utredning som pågår bedöms inte vara tillräckligt konkret. Det råder redan idag ett högt tryck.

2. Riskanalysen för översvämning av Valebergsvägen och närliggande radhusområde på grund av ökade skyfallsregnmängder i och med klimatförändringarna är inte tillfredsställande. Betydande yta som idag tar upp vatten bebyggs och försiktighetsprincipen borde råda för att inte öka översvämningsriskerna för omgivningen.

3. En utredning av hur de boende längre in på Valebergsvägen påverkas under byggnationen krävs. Nuvarande beskrivning av detta är inte trovärdig då gatan är smal och parkering sker längs med gatan, gatan är en återvändsgränd och vändplats saknas. Hur ska de stora mängderna transporter genomföras? Det finns barn som leker på gräsytor i direkt närhet till byggområdet.

**Kommentar:**

Beträffande anpassning och skala, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f. I planbeskrivning framgår en beskrivning av den avvägning som gjorts mellan olika intressen, däribland exploateringsintresset. Havssutsikt för de nya bostäderna har inte varit en prioritering i stadens avvägningar. Stilval för byggnadernas gestaltning är inte en detaljplanefråga. Beträffande påverkan på riksintresse och landskapsbild, se kommentarer till yttrande 12 punkt 2.

Beträffande sprängning och schaktning, se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

Beträffande natur- och rekreationsvärde, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande påverkan på miljömål, se kommentar till yttrande 14.

1. Beträffande förskoleplatser, se kommentar till yttrande 12 punkt 8.

2. Det ställs höga krav på att dagvatten- och skyfallshanteringen säkerställs. Dagvatten- och skyfallsutredningen utreder behov och föreslår lösningar. Vissa lösningar regleras av bestämmelser i plankartan. Andra konkreta lösningar, som i detaljplaneskedet inte är helt låsta till typ, placering och utformning, säkerställs i bygglov- och byggskedet. Den volym nederbörd som ansamlas inom kvartersmarken vid ett skyfall ska kunna magasineras inom området för att inte påverka nedströms liggande områden. Efter samrådet har planförslaget kompletterats med en skyfallsyta inom allmän plats, betecknad SKYDD<sub>1</sub>, vilken syftar till att säkerställa yta för magasinering på allmän plats.

3. Störningar och framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. De ska inte uppstå några risker för de befintliga bostadsområdena. Se även kommentar till yttrande 13.

**27. Boende på adress 5**

Anser att det inte finns ett egenvärde att ett område måste kompletteras med lägenheter som dokumentet skriver. Har även följande synpunkter:

1. Saknar redogörelse för hur befintlig biltrafik tas hänsyn till under själva exploateringen, då Valebergsvägen kommer påverkas.

2. Saknar redogörelse för hur kommunen kommer att kompensera medborgarna som bor i området när grönområdet försvinner, anser att det ska bevaras. Området är inte bara ett fint område för rekreation, utan används även i undervisningssyfte för för- och grundskolor när de har exkursion etc.

3. Saknar redogörelse hur transportmöjligheterna för befintliga hushåll vid Vågnedalsvägen och Valebergsvägen, vilka är beroende av bil i vardagen, beaktas under byggtiden. Efterfrågar åtgärdsplan för hur det är tänkt att dessa hushåll ska kunna transporteras till sina fastigheter under byggtiden. Påpekar att Valebergsvägen är den enda möjligheten att komma ut på Gamla Särövägen för dessa fastigheter.
4. Anser att en detaljplan med utökat antal förskole- och grundskoleplatser bör antas innan detaljplanen för nya bostäder godkänns, för att minimera långa transportvägar för barn och ungdomar. Anser att det inte finns någon plan för att utöka antalet förskoleplatser och grundskoleplatser i området.
5. Saknar skrivning som tar höjd för ökad trafik till Västra Lindås och Valebergsvägen under sommarmånaderna, då hela Valebergsvägen innehar parkerade bilar och situationen stundtals är kaotisk.
6. Anser att bullerutredningen är otillräcklig.
7. Anser att luftföroreningsutredning saknas och att det krävs för samråd för hus nära vägen.
8. Anser att ny resekalkyl behöver göras och att det inte är tillräckligt att räkna på år 2035. Anser att det idag är enorma trafikproblem från Billdal med en otrolig överbelastning varje dag vid rusningstid. Anser att det är det svårt att se att antalet bilar kommer minska i området. Anser att det också behövs en gedigen utredning av den ökade trafiken på Valebergsvägen och om den vägen kommer kunna hantera den.
9. Anser att vidare trafikutredning behövs genomföras för närområdet med ökad belastning på vägarna Valebergsvägen, Gamla Särövägen och 158:an.
10. Anser att det ej redovisas skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden.
11. Anser att rödlistade och skyddsvärda arter i området ej skyddas i tillräcklig utsträckning och att arter kommer försvinna från området. Anser att det behövs en ytterligare fördjupad artinventering för fladdermus, hasselsnok, svamparter, spillkråka etc. Anser att det är av yttersta vikt att artskyddsförordningen vidmakthålls.
12. Anser att den skog som finns i planområdet har stor betydelse för klimatet och att den spelar roll för att begränsa Sveriges klimatpåverkan. Påpekar att skogen binder koldioxid.
13. Anser att det behövs utförligare redogörelse om hur den tänkta gångbanan samt parkeringsplatser ska få plats på Valebergsvägen.
14. Påpekar att kommunen anger att ”Även om de höga naturvärdena kommer försvinna inom planområdet så bedöms förslaget inte ge några stora konsekvenser för de utpekade värdena” och anser att denna skrivning är anmärkningsvärd, med tanke på de miljömål som kommunen har.
15. Påpekar att det anges att VA-systemet är underdimensionerat för brandvatten i dagsläget. Saknar redogörelse för hur säkerheten upprätthålls när fler bostäder ska byggas.

16. Påpekar att orörda naturvärden samt boendeplatser för djur- och växtliv förstörs.

17. Frågar hur det säkerställs att nederbörd inte skapar problem för befintlig bebyggelse, när vegetationen, som idag har naturlig uppsugningsförmåga, tas bort i det tilltänkta exploateringsområdet.

18. Anser att inga av hushållen på gatan har fått någon form av informationsblad i brevlådan om planärendet. Trodde att kommunen var skyldig att informera de folkbokförda hushållen vid stora förändringar i närområdet, i likhet med när en granne har sökt bygglov. Påpekar att många inte har tillgång till digital information. Frågar vilken informationsplikt kommun och byggherrar har.

**Kommentar:**

Beträffande boendeformer, se kommentar till yttrande 12 punkt 6.

1. Störningar och framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13.

2. Beträffande rekreativvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

3. Se kommentar till punkt 1 i detta yttrande.

4. Det finns inget krav på att den offentliga service som behövs ska vara formellt säkerställd eller utbyggd innan detaljplanen antas. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 8.

5. I planbeskrivningen redogörs för den tillkommande biltrafik som planen innebär. Ökningen av biltrafik bedöms vara liten. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 7 e-g beträffande situationen längs Valebergsvägen under sommaren.

6. 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. Detta beskrivs även i planbeskrivningen. Ingen av de remissinstanser som svarar för miljö- och hälsofrågor har gjort någon annan bedömning beträffande trafikbuller.

7. Luftkvaliteten i området klarar gränsvärdet med marginal enligt miljöförvaltningens beräkningar och bedöms inte behöva utredas vidare.

8-9. Förvaltningen bedömer att den resekalkyl som är utförd och redovisad för i planbeskrivningen fortsatt är aktuell och av tillräcklig omfattning. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 7b och 7c samt kommentar till yttrande 30.

10. Förvaltningen bedömer att den hänsyn som tagits till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden är skälig och har redogjorts för i planbeskrivningen i erforderlig utsträckning. Förvaltningen har i övrigt svårt att bemöta denna synpunkt eftersom det inte framgår vad som konkret åsyftas. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f beträffande påverkan på befintliga bostäder.

11. Se kommentarer till yttrande 12 punkt 2a och 2b.

12. Förvaltningen bedömer att den negativa påverkan på klimatet är av begränsad omfattning och att det allmänna intresset av och nyttan med fler bostäder är större.

13. Se trafikförslaget som har tagits fram i detaljplanearbetet och som återfinns som en bilaga samt beskrivs i planbeskrivningen.

14. Bedömning av projektets påverkan på kommunens miljömål redovisas i planbeskrivningen. Se även kommentarer till yttrande 12 punkt 2a och 2b.

15. Det är oklart vilket påstående som synpunkten hänvisar till. Enligt Kretslopp och vattens yttrande i samrådet uppfyller befintligt ledningsnät detaljplanens krav på brandvatten. Räddningstjänsten angav i samrådet att områdets brandvattenförsörjning behöver förtydligas, och anger i granskningen att deras synpunkter har beaktats och att de inte har något att erinra.

16. Beträffande påverkan på naturvärden och boendeplatser för djur och växter se kommentarer till yttrande 12 punkterna 2a-2c.

17. Beträffande hantering av översvämning och skyfall, se kommentar till yttrande 26 punkt 2.

18. De som bedöms vara närmast berörda får brev med information om samråd respektive granskning av detaljplanen. Vem som bedöms vara närmast berörd beror på var någonstans i området man bor. Det kan alltså vara olika för olika fastigheter och bostäder inom ett område. Vilka som i det här ärendet har bedömts vara närmast berörda, och som därmed har fått sådana brev, framgår av en fastighetsförteckning som hör till planförslaget. I samrådsskedet och granskningsskedet fanns planförslaget på webben men var också utställt fysiskt i stadsbyggnadsförvaltningens (tidigare stadsbyggnadskontoret) utställningshall på Köpmansgatan 20. Alla som vill kan inkomma med skriftliga synpunkter på planförslaget, oavsett var man bor.

### **28. Boende på adress 6**

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

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

Se kommentarer till yttrande 30.

### **29. Boende på adress 7**

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

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

Se kommentarer till yttrande 30.

### **30. Boende på adress 8**

Har i följande synpunkter:

- Planbeskrivningen är bristfällig
- Planen går emot Göteborgs stads ambition om att i mycket större utsträckning värna om högvärdiga naturområden
- Naturvärdesinventeringen (NVI) är bristfällig
- Naturvärdesklassen ska klassas om till 2 i planområdet
- Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är bristfällig
- Planen medför att tillgängligheten till naturreservatet från Valebergsvägen upphör
- Trafiksituationen på Valebergsvägen kommer att bli ohållbar och farlig



- Fel att som grund för beslut jämföra antalet lägenheter med beståndet som fanns år 2011
- Utredning av framkomlighet av utryckningsfordon/blåljuspersonal

Anser att detaljplanen inte är möjlig att genomföra och att nollalternativet ska väljas samt att detaljplanens område ska inkluderas i det angränsande naturreservatet.

#### *Naturvärden*

Anser att utredningen av naturvärden är otillräckliga för att utesluta betydande miljöpåverkan.

Anser att naturvärdesinventeringarna har missat flera viktiga naturvärden i planområdet, bland annat ett stort antal flerhundraåriga tallar, grova hålträd och ett flertal djur- och fågelarter, varav vissa rödlistade, vilka namnges i yttrandet. 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 beskrivningen av det intilliggande naturreservatet såsom innehållande liknande natur är fel, då beskriven speciella natur inte finns någonstans i närområdet.

Anser att miljökonsekvensbeskrivningen borde innefatta fler aspekter än enbart hasselsnok.

Undrar när man ska kunna bygga inom området då man ska ta hänsyn till hasselsnokens vintervila 1 oktober -31 mars, häckande fåglar 1 april – 31 juli och fladdermöss 1 april – 31 september.

Ungar från vattensalamandrar finns i våtmarken utanför planområdet. Risken vid sprängning är att den blir uttorkad på sommaren och att salamandrar inte kan överleva.

Naturvärdesklass 3 som finns beskrivet i beslutsunderlagen inkluderar inte den tvåhundraåriga tallskogen, anser därför att klassningen bör ändras till naturvärdesklass 2.

#### *Tillgänglighet till naturreservatet*

Anser att detaljplanen har mycket omfattande lokal negativ påverkan för ett stort antal människor inom gångavstånd från platsen.

Oroväckande är att det enligt planen är fullt möjligt att sätta upp staket runt hela området och på så sätt stänga ute allmänheten från att nå naturreservatet från Valebergsvägen. Den stig som är utritad har inget med verkligheten att göra utan visar fågelvägen.

#### *Läge*

Anser att byggnationen enligt detaljplanen kommer innebära förvärrad trafiksituation och ökat bilberoende inom närområdet. Med ett avstånd till kollektivtrafik på 700 meter, 2,3 kilometer till närmsta mataffär och 20 kilometer till centrala Göteborg så kommer biltrafiken i området att öka vilket medför ökat behov av besöksparkeringar. Detta kommer innebära att beläggningsgraden på redan hårt belastade pendelparkeringar i närheten kommer öka. Det kommer också påverka utryckningsfordonens framkomlighet då vägen smalnas av.

Påpekas bör att området är kategoriserat som ”Ytterområde med Dålig Tillgänglighet” och att andra planbesked har tidigare avslagits på grund av trafiksituationen.

Parkeringsproblemet vid pendelparkeringen vid Snipen kommer ytterligare accentueras för pendlare i närområdet sommartid då badplatserna besöks frekvent bland annat av boende öster om Billdal. Om pendelparkeringen är full finns risk att pendlare tar bilen till arbetet. Detta kommer då medföra ökad biltrafik in till Göteborg och belastning på väg 158 samt ytterligare negativ miljöpåverkan.

#### *Sociala förutsättningar*

Behovet av lägenheter i området ska inte baseras på information från 2011 vilket gjorts i detta fall. Det har sedan dess byggts många lägenheter i området sedan 2011, bland annat Nya Hovås. Yttrandet redogör för antalet lägenheter i området.

#### **Kommentar:**

##### *Naturvärden*

Beträffande påverkan på naturvärden och artskydd, se kommentar till yttrande 12 punkterna 2a-c.

Beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen, se kommentar till yttrande 12 punkt 3.

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 hasselnokens övervintringsperiod, men avverkning av vegetation ska vara möjligt under den tiden.

Enligt det geotekniska och bergtekniska utlåtandet framgår att då området utgörs av berg kan grundvattennivån förväntas ligga djupt och kommer inte att påverkas av planerad byggnation. Grundvattennivån i naturmarken utanför planområdet bedöms därför inte påverkas av byggnationen.

##### *Tillgänglighet till naturreservatet*

Beträffande tillgänglighet till naturområde och påverkan på rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

##### *Läge*

Beträffande avstånd till service, se kommentar till yttrande 12 punkt 7a.

I planbeskrivningen redogörs för den tillkommande biltrafik som planen innebär. Ökningen av biltrafik bedöms vara liten.

Beträffande trafik- och parkeringssituationen, se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g.

Beträffande tidigare planbesked som avslagits, se kommentar till yttrande 12 punkt 7a och 7d.

Beträffande trafiksituationen på väg 158, se kommentar till yttrande 12 punkt 7c.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

### *Sociala förutsättningar*

Se kommentar till yttrande 12 punkt 6.

#### **31. Boende på adress 9**

Lämnar nedan synpunkter:

1. Anser att det är förvånande att projektet fortskrider med tanke på vikten i inkomna synpunkter från bland annat Länsstyrelsen och kommunala verksamheter. Anser att flertalet av deras synpunkter är av allvarlig karaktär som får betydande bestående konsekvenser på människa och natur för nuvarande och kommande generationer. Anser inte att inkomna synpunkter respekteras och omhändertas tillräckligt.

2. Anser att en exploatering av naturmarken strider mot alla tre målen i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram.

Uttrycker stor förvåning och ledsamhet att stadsbyggnadsförvaltningen trots detta driver projektet vidare. Anser att förlusten av naturmiljö blir påtaglig och fina naturvärden och djurarter kan gå förlorade för kommande generationer. En exploatering av detta naturområde skulle ge en stor bestående negativ påverkan på människan - de närboendes miljö, barns möjlighet till lek i naturen och möjligheter för rekreation i orörd natur. Anser att Göteborgs stad bör ta ansvar i frågan.

3. Motsätter sig kraftigt en sådan omfattande exploatering inom området om projektet fortskrider. Naturområdet anges i FÖP 2011 som utbyggnadsområde för en mindre komplettering av bostäder, ca 30 st. Motsätter sig planeringen i befintlig detaljplan som istället anger 70 bostäder om naturområdet kommer att exploateras. Detta är mer än en dubblering och medför en betydande förändring med stor påverkan på allmänna och enskilda intressen.

4. Motsätter sig kraftigt att vinstintressen och en förbättrad exploateringsekonomi motiveras som anledning till byggnation av fler bostäder än vad FÖP anger.

5. Motsätter sig att naturområden exploateras med motiveringen om ett angeläget intresse till att skapa lägenheter inom området. Siffror visar att flertalet lägenheter har byggts inom närområdet de senaste åren och att balansen är god mellan villor, radhus och lägenheter.

6. Anser att byggnationen medför mycket negativ påverkan för omgivningen. Många och stora huskroppar kommer att dominera området och förändra dess karaktär väsentligt. Detaljplanens förslag efterliknar en stadsmiljö, vilket i vårt tycke inte är tilltalande att föra in i befintlig villa- och radhusmiljö. Anser att den nya bebyggelsen inte anpassats till landskapet och redan befintlig miljö – eller att tillräcklig hänsyn tas till området som helhet och de närboende.

7. Anser att huskropparna är för höga och att befintlig solstudie är ofullständig och inte tillräckligt visar påverkan på omgivningen och fastigheterna i radhusområdet. Anser att befintlig solstudie bör kompletteras. Midsommar samt vår- och höstdagjämning ger inte en komplett eller rättvis bild av påverkan på boende på radhusen i Västra Lindås samfällighet.

8. Avståndet till service, livsmedelsbutik och busshållplats är långt och området förväntas bli bildominerat ytterligare. Detta påverkar Valebergsvägens område

negativt ur ett miljöperspektiv men även ur ett socialt hållbart perspektiv. Boendekvaliteten för närboende blir starkt påverkad med 70 lägenheter. Anser också att detaljplanen kommer att medföra påtaglig ökning av biltrafik på Valebergsvägen - med ökad trafik och ett påtagligt ökat buller. Anser också att luften kommer att försämrats. Förutom biltrafik för boende ökas trafiken ytterligare för tung trafik såsom sophämtning.

9. Anser att parkeringssituationen bör utredas ytterligare. Under sommarmånaderna är Valebergsvägen högt belastad. Under sommarmånaderna kommer inte utryckningsfordon ha den framkomlighet som behövs på Valebergsvägen, med tanke på hur parkering sker.

10. Detaljplanen anger att sprängning kan ske för carport i tilltänkt förslag. Planen anger att denna genomförs juni-sept för att ta hänsyn till hasselsnok. Uttrycker att även hänsyn bör tas till närboende och vill fråga hur sprängning kommer att ske med hänsyn till människors semesterperiod? Undrar också hur det garanteras att sprängning ej ger skador på närboendes fastigheter?

11. Ser inte hur den planerade nya gångbanan tillskrivs såsom en så stor positiv förbättring. Den kommer medföra att vägens bredd försämrats kraftigt med problem för parkering, mötande bilar, cyklister samt sophämtning och räddningstjänst. Eftersom boende på Vågnedalsvägen och i villor på Valebergsvägen västerut samt inom radhusområdet Västra Lindås huvudsakligen promenerar till och från skola/busshållplats mm på VLSF:s gångväg genom radhusområdet så ser vi inga fördelar för oss med en gångbana på Valebergsvägen. Undrar om det finns någon annan lösning på gångbana?

12. Parkeringsytorna inom radhusområdet är för boende. Besökare till området hänvisas att parkera på Valebergsvägen. Hur kommer besökare kunna parkera framöver?

13. Bara vetskapen att det kommer att bli en påverkan på naturvärden anses vara negativt i en sån här känslig miljö och borde medföra ett avslag eller större förändring av detaljplanen.

14. Framkomlighet, tunga fordon, sprängningar och byggnadsarbeten kommer ge en påtaglig påverkan och störande ljud/buller under byggnationen. Stora risker finns för en ohållbar situation för boende närmast bygget, då avståndet mellan byggplats och närmaste hus bara är ca 30-40 meter. Parkeringsplatser för byggprojektets anställda finns ej heller inom området. Hur löses hela denna situation?

Ytterligare frågeställningar som framkommer i synpunkterna:

1. Gällande kapacitetsbrister i närliggande spillvatten och uppdimensionering av detta samt omfattande utbyggnation av det allmänna VA-nätet samt förstärkning av dricksvattennätet. Utanför planområdet krävs en utbyggnad av ca 80 m i Valebergsvägen. När och hur ska detta hanteras? Hur blir påverkan på nuvarande boende i området?

2. Platser inom förskola och grundskola kommer ej finnas då byggnation avses vara färdig. Vart ska familjerna erbjudas detta? Sannolikt medförs en ökad biltrafik genom Billdal, Skintebo och Hovås för transport till andra

skolor/förskolor. Hur tas denna situation omhand och vilken miljöpåverkan medförs?

3. Hur ska Räddningstjänstens framkomlighet på Valebergsvägen säkras - om vägen görs smalare på grund av en gångbana - så boende samt badgäster kan känna sig trygga?

4. Både väg 158 och E6 till och från Göteborg är högst belastad med långa köer i rusningstrafik. Efter tillkomsten av bostäder i nya Hovås har framkomligheten på väg 158 förvärrats. Vilka parametrar visar att trafiken minskar framöver?

5. Kan ni garantera att dagvattenflödena framöver inte skadar den känsliga Askimsfjorden?

6. I underlagen uttrycks att det är god luft inom området, varför planeras byggnation med sådan placering som så uppenbart kräver bil och ger ökad miljöpåverkan?

**Kommentar:**

1. Det stämmer att några kommunala remissinstanser har framfört skarp kritik mot planförslaget utifrån värden på platsen. Stadsbyggnadsnämnden och stadsbyggnadsförvaltningen är kommunal planmyndighet med uppgift att göra avvägningar mellan många olika intressen, inklusive de enskilda och allmänna intressena att till skapa bostäder. Förvaltningen gör en helhetsbedömning och avvägning för alla synpunkter ifall de ska föranleda en förändring, komplettering eller ett förtydligande i detaljplanen. Se även beskrivning av avvägningen mellan olika intressen i planbeskrivningen.

I granskningsskedet har kommunala förvaltningar och Länsstyrelsen fått möjlighet att yttra sig på nytt. Endast miljöförvaltningen avstyrker förslaget. Länsstyrelsens synpunkter är omhändertagna och avstämde med Länsstyrelsen.

2. Beträffande bedömning utifrån stadens miljömål, se yttrande 14. Beträffande påverkan på natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

3-4. Beträffande antalet planerade bostäder i förhållande till FÖP 2011, se kommentar till yttrande 12 punkt 4.

5. Beträffande fördelningen mellan olika boendeformer och bostadsbehov, se kommentar till yttrande 12 punkt 6.

6. Beträffande påverkan på och anpassning till omgivningen samt byggnationens skala, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

7. Beträffande byggnadernas höjd, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f. Beträffande solstudie och skuggning, se kommentarer till yttrande 14.

8. Det stämmer att avståndet till viss service är långt, exempelvis butik, och att ett vanligt färdmedel dit kan komma att bli bil. Kollektivtrafikhållplats, grundskola och förskola ligger däremot i närområdet. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 7a.

Beträffande trafikmängd, se kommentar till yttrande 30.

Beträffande buller och luft, se kommentar till yttrande 27 punkt 6 och 7.

9. Beträffande parkeringssituationen på Valebergsvägen, se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g. Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

10. Störningar under byggtiden är inte en detaljplanefråga. De markarbeten som krävs för exploateringen tillåts inte skada omgivande fastigheter och markområden. Det stämmer att exploateringen kommer att kräva sprängning och att denna kommer att vara styrd till vissa tidsperioder på grund av artskydd.

Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

11. Beträffande synpunkter gällande gångbana, se kommentar till yttrande 15 punkt 1.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

12. Se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g.

13. Noteras.

14. Störningar under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13. Beträffande sprängning, se kommentar till punkt 10 i detta yttrande.

1. Beträffande VA-frågor, se kommentar till yttrande 12 punkt 10.

2. Beträffande förskole- och grundskoleplatser, se kommentar till yttrande 12 punkt 8. Miljöpåverkan utifrån utbyggnadsordning hanteras inte av detaljplanen.

3. Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13 punkt 6.

4. Förvaltningen tolkar det som att frågan gällande vilka parametrar som visar att trafiken minskar framöver har sin grund i texten i planbeskrivningen som beskriver stadens trafikstrategi: *”Andelen bilresor av det totala antalet resor med olika färdmedel beräknas enligt trafikstrategin minska kraftigt till 2035.”* För att tydliggöra beskrivningen har denna mening efter granskningen uppdaterats till *”Andelen bilresor av det totala antalet resor med olika färdmedel behöver generellt i staden minska kraftigt till 2035 för att trafikstrategins mål skall uppnås”*. Staden arbetar aktivt för att trafikstrategins mål ska uppnås med åtgärder på såväl systemnivå, exempelvis med bättre alternativ med hållbara färdmedel, samt åtgärder i detaljplaner, exempelvis mobilitetsåtgärder.

5. Detta har utretts noga och beskrivs i planbeskrivningen samt i dagvatten- och skyfallsutredningen. Kretslopp och vatten bedömer att med rening i biofilter är det möjligt att inte öka föroreningsmängderna i dagvattnet på ett otillåtet sätt. Avseende miljö kvalitetsnormer för vatten görs därmed bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Askims fjord negativt.

6. Beträffande luftkvalitet och biltrafik, se kommentar till yttrande 27 punkt 7 respektive kommentar till yttrande 30.

### **32. Boende på adress 10**

Menar att naturområdet som nu riskerar att skövlas är unikt med sina grova tallar blandat med ekar och lätthet att gå omkring i och upptäcka. För barnfamiljer skulle konsekvensen av planförslaget bli att ett lättillgängligt naturområde med

möjlighet till lek och upplevelse av natur försvinner. Området har dessutom en närhet till naturreservatet med våtmarker och utkikspunkter över havet. I närområdet finns mer natur, men där är det svårare att ta sig fram och saknar dessa gamla tallar. Hänvisar också till EU:s förordning om restaurering av natur.

Anser att det är mycket märkligt att miljökonsekvensbeskrivningen endast omfattar påverkan på hasselsnok. I samband med att mark-, och miljödomstolen upphävde den gamla planen påtalades att artinventeringen var snävt avgränsad och därmed borde detta utredas vidare.

Anser att det är märkligt att det saknas utredning gällande geologin, dvs Vargklyftan med blocket. Det saknas utredning över vilket värde Vargklyftan med blocket har samt hur starka vibrationer det kan tåla av sprängningar. Menar att denna miljö riskeras att skadas av de sprängningar som får göras på mycket kort avstånd om planen antas.

Anser att bostäderna påverkar mycket mer natur än vad som tas i anspråk. I nuläget kommer man snabbt ifrån bebyggelse när man rör sig från Valebergsvägen in i skogen. Menar att det för flertalet boende kommer det bli en drastisk skillnad kopplat till upplevelsen av avskildhet/insyn. Anser att berörda fastigheter idag är i stort sett helt skyddade från insyn vilket kommer förändras drastiskt med flerbostadshus på så kort avstånd som detaljplanen beskriver.

Det finns ytor precis utanför planområdet som sluttar kraftigt ner i planområdet. Ställer sig frågande till om dessa ytor finns med i beräkningarna. Menar att dessa bör ingå i beräkningarna för att få ett riktigt underlag exempelvis för hur mycket dagvatten och skyfallsvatten som bildas och behöver fördröjas.

Valebergsvägen utgör idag besöksparkering för flertalet ditresande badgäster som vill nyttja möjligheten till naturnära bad. Anser att om Valebergsvägen byggs om minskar möjligheten till besöksparkering men även situationen för boende i området. Menar att en förtätning av området kommer innebära högre belastning på vägar och parkeringsmöjligheter. Kollektivtrafik kan inte antas svälja behovet av transport för alla de nya boende. Att anta att fler cykelparkeringar kommer lösa behovet hos boende av transport med bil och antagandet att parkeringstalet bedöms vara 1,1 för detaljplanens bostäder kan ifrågasättas utifrån hur verkligheten ser ut idag.

Ställer sig frågande till och tycker det är märkligt att Vågnedalsvägen har fått ge namn till detaljplanen och inte Valebergsvägen som berörs mångfaldt mer.

**Kommentar:**

Beträffande påverkan på natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a. Beträffande synpunkt specifikt gällande tallar, se kommentar till yttrande 12 punkt 2c.

Beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen, se kommentar till yttrande 12 punkt 3.

Beträffande geologiska värden, se kommentar till yttrande 13 punkt 2.

Beträffande tillgänglighet till naturområdet, se kommentarer till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande insyn, se kommentar till yttrande 12 punkt 5.

I dagvatten- och skyfallsutredningen beskrivs den befintliga avrinningen i området. Modellerna i dagvatten- och skyfallsutredningen utgår från avrinningsområden som helhet, oavsett om de ligger utanför och/eller inom planområdet. Det innebär att vatten från de sluttningar som synpunkten hänvisar till är inkluderade i modellerna. Avrinningsområdena inom och i anslutning till planområdet visas i figur i utredningen.

Beträffande trafik och parkering längs Valebergsvägen, se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g.

Parkeringsstalet i projektet har beräknats utifrån Göteborgs stads gällande riktlinjer och anvisningar för mobilitet och parkering. Se mobilitets- och parkeringsutredning som är bilaga till planhandlingarna.

Förvaltningen förstår synpunkten gällande detaljplanens namn. Detaljplanens namn har funnits länge och det har bedömts bli ännu mer otydligt om ett byte av namn skulle ske under processen.

### **33. Boende på adress 11**

Ställer sig frågande till kapaciteten på förskola och skola i närområdet. Lindeboskolan är idag full och Halland har stängt möjligheten för barn från VGR att söka sig till skolor i Halland. Menar att närhetsprincipen är redan idag svår att följa för nyinflyttade barn.

Ställer sig frågande till var barn ska leka utifrån att det inte visas någon lekplats i det nya området. Den befintliga samfällighetsföreningen lägger stora kostnader på att underhålla sin lekplats, som redan idag nyttjas av boende utanför samfälligheten, skola och förskola.

Anser att värde och ekonomiska aspekter för de befintliga boende kommer förändras drastiskt. Menar att många av de boende har valt att bosätta sig i området på grund av närhet till skogs- och havsmiljön, vilket bedöms påverkas radikalt utifrån ett citat från informationsmötet: ”det kommer att behöva skövlas en hel del skog”.

Ställer sig frågande till hur de boende i närområdet som nyttjar Valebergsvägen på ett säkert sätt ska kunna samsas med tung byggtrafik under lång tid och dessutom på en sträcka som många barn korsar över på väg till skolan. Har vid tidigare arbeten med ledningar i gatan upplevt att det genererats köer.

Påtar att området prisats för sin design då det endast finns fönster åt väster och att byggnationen skulle påverka de befintliga boendes integritet, insyn och skuggning.

Anser att byggnationen skulle skapa en stor miljöpåverkan då flertalet djur finns inom det unika området.

Ställer sig frågande till vem som är målgrupp för projektet. Menar att det saknas lekplatser för barnfamiljer och att det för äldre är långt att gå till buss eller närliggande kommunikationer.

Påpekar att det är lågkonjunktur och att nybildade föreningar kan ha svårt att klara ränteläget och frågar sig därför vilka som är potentiella köpare.



**Kommentar:**

Gällande förskole- och grundskoleplatser, se kommentar till yttrande 12 punkt 8.

Lekplats för små barn kan 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.

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 12 punkt 2e-f.

Framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13.

Beträffande skuggning, se kommentar till yttrande 14.

Beträffande insyn, se kommentarer till yttrande 12 punkt 5.

Beträffande miljöpåverkan och artskydd se kommentarer till yttrande 12 punkt 2b och punkt 3.

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. Platsens topografi ger begränsningar i fysisk tillgänglighet i utemiljön och 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 för exempelvis äldre.

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

**34. Boende på adress 12**

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 Vargklyftan bör vara skyddad enligt Riksintresset för högexploaterad kust och att den borde ha inkluderats i naturreservatet. Anser att krav enligt Plan och bygglagen och Miljöbalken ej uppfylls eftersom geologiska naturvärden ej har utretts och att det därför inte går att avgöra den mest lämpliga användningen av marken. 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 planförslaget har justerats på ett positivt sätt men att bebyggelse fortfarande tillåts så nära grottan att den tappar mycket av sitt värde, och att planförslaget därför strider mot miljöbalkens krav på hänsyn och god

helhetsverkan. Bifogar foto med markering av plangränsen som delvis ligger mitt i den naturliga passagen upp från Vågnedalsvägen i ett stråk med blockterräng som enligt planhandlingarna kan hysa övervintrande hasselnok. Påpekar att det blir möjligt att spränga ända till den gränsen. Föreslår att den västra detaljplanegränsen flyttas ännu mer för att tydligt spara på det naturliga stråket in i naturen och bibehålla den terrängen som övervintringsplats för Hasselnok.

Anser att passage ut till befintliga stigar bör säkerställas genom planbestämmelser utöver vad som finns i granskningsversionen av planen. Bifogar kartbild över stråk där det är lätt att röra sig i terrängen.

Anser att det finns en brist i planen om inte en utökad miljökonsekvensbeskrivning genomförs. Miljökonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med alternativ lokalisering, geologiska värden, friluftsliv, naturreservat, strandskydd, p-platser vid Valebergsvägen, ålgräs, träd, hemfridszon, kattpredation, våtmark samt kulturmiljö beträffande vårdkase.

Anser att det är angeläget att en hydrogeolog bedömer om det är någon risk för påverkan på vattenflödet till våtmarken i söder utifrån aspekten att omfattande sprängningsarbeten ska genomföras inom planområdet.

Hänvisar till lagtexter, nationella miljömål, FN's globala mål och till SGU's generella formuleringar om geologiska naturvärden. Anser att det är en stor brist att inte planen har remitterats till SGU eller någon kunnig naturvårdsgeolog.

Bifogar också foton på träd inom planområdet.

**Kommentar:**

Gällande Vargklyftan och geologiska värden, se kommentar till yttrande 13 punkt 2 samt kommentar till yttrande 12 punkt 2d.

Beträffande påverkan på riksintresse se, kommentarer till yttrande 12 punkt 2.

Beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen se kommentar till yttrande 12 punkt 3. Beträffande träd se kommentar till yttrande 2c, parkeringssituation på Valbergsvägen se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g och kattpredation se kommentar till yttrande 13 punkt 3. Beträffande kulturvärden och vårdkase så har kulturförvaltningen inget att erinra mot detaljplanen då de bedömer att inte några kulturhistoriska värden påverkas av den avsedda exploateringen. Se även kulturförvaltningens yttrande i granskningen, yttrande 1. Beträffande våtmark och grundvattennivåer utanför planområdet, se kommentar till yttrande 30.

Se även granskningsyttrandet från SGI, yttrande 10 med tillhörande kommentarer.

Beträffande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande passage till befintliga stigar, se kommentar till yttrande 13 punkt 4.

Beträffande snålt tilltagen passage i väster, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande risker för mark utanför planområdet till följd av sprängning, se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

### 35. Boende på adress 13

Menar att hänsyn inte tagits till synpunkterna framförda vid samrådet och bilägger därför dessa även i granskningen. Anser att detaljplanen skall avisas i sin helhet utifrån synpunkterna i samrådet samt med tilläggen nedan.

Menar att underlaget till detaljplanen hänvisar till är felaktigt och vilseledande bland annat avseende de femtiotalet särskilt skyddsvärda tallar som finns inom området. Menar att det ska anses vara ett borttagande av en hel nyckelbiotop och väsentlig ändring av naturmiljön enligt miljöbalken vilket Naturvårdsverket och Länsstyrelsen borde informeras om. Anser att detaljplanen inte möjliggör att spara natur.

Hasselsnok har observerats i planområdet försommaren 2023 och rapporterats in i Artportalen. Som tillägg till de tidigare nämnda fåglarna häckar även nötväcken och svarthättan i området. Anser också att rödlistade lavar, mossor och svampar saknas i inventeringen.

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

Delar även många av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

#### **Kommentar:**

Förvaltningen noterar att ett fynd av hasselsnok inom planområdet har inrapporterats till Artportalen under 2023. Tidigare under planprocessen så har fynd av hasselsnok gjorts nära planområdet men inte inom själva planområdet. Förvaltningen bedömer att det nya fyndet bekräftar den tidigare slutsatsen att hasselsnok tidvis kan finnas inom planområdet. Slutsatserna att hasselsnok kan förekomma inom planområdet, även om förutsättningarna för arten är bättre inom de omgivande stora naturområden som bevaras, är tydliga och centrala i naturutredningarna och i den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram. Efter granskningen har ett PM tagits fram med bedömning av det nya fyndet av hasselsnok. Detta PM har bilagts i planhandlingarna och beskrivs i planbeskrivningen.

Att nötväcka möjligen häckar i planområdet konstateras i den fördjupade artinventeringen av fåglar och beskrivs i planbeskrivningen. Svarthätta har inte noterats i planområdet vid de inventeringar som har gjorts i samband med planarbetet, och det finns inte heller några inrapporterade fynd i Artportalen.

Förslag till kompensationsåtgärder enligt stadens rutiner har tagits fram av stadens förvaltningar och redovisas i planbeskrivningen. Skydds- och kompensationsåtgärder enligt miljöbalken har föreslagits i miljökonsekvensbeskrivningen, stämts av med Länsstyrelsen och beskrivs i planbeskrivningen.

Beträffande risker vid sprängning se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

Beträffande elförsörjning kommer planområdet att försörjas med elnät som är dimensionerat för den nya bebyggelsen. En ny nätstation behövs och möjliggörs i östra delen av planområdet, inom användningen E<sub>1</sub> transformatorstation.

Nätstationen och elnät till de nya bostäderna kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande.

Beträffande VA kommer uppdimensionering av befintliga pumpstationer för spillvatten i närområdet 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.

Förutsättningar och risker beträffande skyfall beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Beträffande karaktär och anpassning se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f och 2g.

Specifik placering av sopkärl regleras inte av detaljplanen.

Se även kommentarer till yttrande 30.

### **36. Boende på adress 14**

Yttrandet är i sin helhet detsamma som yttrande 35 ovan.

#### **Kommentar:**

Se kommentar till yttrande 35.

### **37. Ellevio**

Ellevio har inget ytterligare att erinra än det som framhållits i samrådsprocessen.

#### **Kommentar:**

Noterat.

### **38. Naturskyddsföreningen**

Naturskyddsföreningen anser fortsatt att detaljplanen inte ska genomföras och att planarbetet bör avbrytas för att undvika att bygga på kanten till ett större befintligt naturområde med höga naturvärden. Naturområdets utbredning redovisas på kartbild. Anser att planförslaget strider mot ett flertal styrande dokument, inklusive översiktsplanen samt lokala, nationella och globala miljömål. Menar att planförslaget innebär en slösande, kostsam och ohållbar lösning och anser att staden istället ska bygga på redan ianspråktaga ytor. Föreningen menar att projektet inte innebär en hållbar stadsutveckling där hållbara färdmedel prioriteras, korta distanser till viktiga målpunkter säkerställs, naturvärden bevaras och redan befintlig infrastruktur utnyttjas till fullo. Menar att hållbar trafikplanering borde prioriteras.

Föreningen kvarstår fortfarande vid att det lokala miljö kvalitetsmålet ”Levande skogar” är mycket aktuellt och ska användas som en faktor i Göteborgs detaljplaner, eftersom det annars löper större risk för att åldrande skogar tas bort till fördel för exploatering.

Naturskyddsföreningen i Göteborg uppskattar att staden väljer att bygga en mer varierad boendeform med lägenheter och tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning under 2021 samt ett antal kompensationsåtgärder. Föreningen uppskattar även att området i väst har minskat något. Dock kommer dessa åtgärder inte hindra planens totala påverkan på den befintliga naturen.

Menar att kompensationsåtgärderna kan ge en bättre förutsättning till större biologisk mångfald men inte ersätter de kvaliteter som platsens skog besitter idag. Anser att förslaget inte är en rimlig avvägning när ett område långt från viktiga målpunkter ska exploateras under en klimatkris med alltmer akut behov av biologisk mångfald.

Menar till att naturområdet har ett högt naturvärde och 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. Menar att det redovisade avståndet till kollektivtrafik i planbeskrivningen är missvisande och bifogar kartbilder som visar detta. Menar att mobilitets- och parkeringsutredningen påvisar att platsen är olämplig för att erhålla en hållbar trafikutveckling.

Anser att exploateringen av det kuperade området kommer att innebära höga kostnader i form av geotekniska åtgärder för att anpassa det kuperade planområdet enligt gällande trafikutförningskrav och tillgänglighetsregler.

**Kommentar:**

Planen ingår i ett större sammanhang som har studerats i FÖP Södra Askim 2011. Se även kommentar till yttrande 12 punkterna 1 och 7a.

Bedömning av miljömålen har gjorts enligt stadens rutin för detta. Levande skogar är ett nationellt miljömål och var tidigare ett specificerat delmål i stadens miljömål. Miljömålen har bedömts utifrån stadens nya miljö- och klimatprogram 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. Se även kommentar till yttrande 14.

Beträffande avvägningar rörande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkterna 2a och 2b.

Det stämmer att planområdet sträcker sig fram till det av översiktsplanen utpekade värdefulla natur- och friluftsområdet men mellan planområdet och naturreservatet bevaras en buffertzona med allmän naturmark. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande kollektivtrafik, se kommentar till yttrande 12 punkterna 7 och 7b.

Det finns möjlighet att cykla till pendelcykelnätet via lokalgator med blandtrafik, liksom i många liknande områden.

Beträffande avstånd till service, se kommentar till yttrande 12 punkt 7a.

Tillgänglighetskrav kommer att säkerställas i bygglovskedet, exempelvis för angöring.

Förvaltningen delar uppfattningen att det kommer krävas mycket sprängning och schaktning vilket är kostsamt.

## Revideringar

Planförslaget har reviderats.

- Revideringen innebär att dagvatten- och skyfallsutredningen har förtydligats utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande samt att planbeskrivningen har kompletterats med motsvarande.
- Planbeskrivningen har förtydligats beträffande de skydds- och kompensationsåtgärder som avses utföras.
- Separat PM angående nytt fynd av hasselsnok har lagts till.
- Solstudien har uppdaterats med ytterligare datum och tidpunkter.

Utöver detta har mindre justeringar av texter och bilder gjorts i planbeskrivningen.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Hanna Cedergren Kaplan  
Planchef

Anna-Karin Nilsson  
Planarkitekt

## Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande

# Samrådsrets

## KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

Kretslopp och Vatten

Exploateringsförvaltningens geotekniker

Exploateringsnämnden/förvaltningen

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatinämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret, Avdelningen för planering och analys

Stadsområde 03 Sydväst

## STATLIGA MYNDIGHETER ETC

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

## SAKÄGARE

Utsänt enligt fastighetsförteckning

## ÖVRIGA

Ellevio

Göteborgs ornitologiska förening

Naturskyddsföreningen i Gbg



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Yttrande

1 (3)

Datum  
2023-10-02

Ärendebeteckning  
402-33876-2023

Göteborgs kommun  
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

## Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade september 2023 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen  
(PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns en risk att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs. Kommunen behöver därmed hantera nedanstående synpunkter.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Sedan samrådskedet har framtagen dagvatten- och skyfallsutredning reviderats. I nuvarande underlag finns en tydligare beskrivning av de reningsåtgärder som kommer att krävas för att inte öka mängden föroreningar till recipienten Askims fjord.

I den beskrivning av dagvattenhanteringen som finns i nu inlämnad version av planbeskrivningen beskrivs dagvattenreningen som att det



finns flera alternativ att välja mellan vad gäller hur biofiltren ska anläggas. I dagvatten- och skyfallsutredningen (rev. 2023-04-28) visas dock genom modellering att det endast är en typ av dagvattenrening som säkerställer att föroreningsmängderna inte ökar på ett otillåtet sätt. Det bör också vara denna som beskrivs i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen behöver alltså uppdateras med en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering. Om det ändå är så att kommunen vill öppna för att använda de andra beskrivna metoderna för biofilter så behöver det tydligare beskrivas hur de föroreningsmängder som i så fall tillåts öka påverkar miljö kvalitetsnormerna för recipienten på kvalitetsfaktornivå.

Länsstyrelsen saknar utöver det fortsatt en utförlig beskrivning samt bedömning av påverkan på recipienten för dagvattnet i planbeskrivningen. Nuvarande bedömning är inte tillräckligt tydlig och beskrivning av recipienten är undermålig. För att planbeskrivningen ska fungera som ett vägledande dokument inför byggnation ska detta hanteras.

Askims fjord har miljö kvalitetsnormer kopplat till att det är ett musselvatten. En bedömning ska därför också göras av påverkan på dessa.

Dagvatten kommer släppas i ett naturreservat Stora Amundön och Bildals skärgård. Det behöver säkerställas att det ökade flödet inte strider mot naturreservatets föreskrifter.

## Synpunkter på granskningshandlingen

### Skyfall

Kommunen har förtydligat hanteringen av vattnet vid ett skyfall för planområdet. Det framgår tydligare vilka volymer vatten som behöver fördröjas vid ett skyfall och en fördröjningsyta finns reserverad i plankartan. Fördröjning planeras även att ske på parkeringsytor på kvartersmarken. Riktlinjer ges även för planeringsnivåer för byggnader och placering av byggnader för att möjliggöra att vatten kan avledas på ett kontrollerat sätt utan att orsaka skada på bebyggelsen. Framkomligheten till området är också säkerställd via alternativa vägar.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har hanterat synpunkterna från samrådet på ett godtagbart sätt.

## De som medverkat i beslutet

Företrädare för Vatten- och samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Nina Kiani Janson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Linda Tofeldt

Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson