



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Koncept 2018-05-18
BN Datum: 2018-05-22
Diarienummer: 0423/11
Aktbeteckning: 2-5469

Anna-Karin Nilsson
Telefon: 031-368 16 52
E-post: anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 26 september 2017 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 18 oktober 2017 – 14 november 2017

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Askims bibliotek, Askims Torg 5 under tiden 18 oktober 2017 – 14 november 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller påverkan på naturmiljön, insyn, tillgängligheten till badplatsen och naturområdet samt trafiksituationen på väg 158.

Kontoret har bedömt att föreslagen bebyggelse inte medför någon betydande olägenhet för de boende när det gäller insyn, då avståndet mellan byggnaderna är minst 35 meter.

Eftersom planområdet är med som ett utbyggnadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Södra Askim, anser kontoret att det finns motiv till att frångå vissa delar i trafikstrategin.

Efter samrådet har en dagvatten- och skyfallsutredning genomförts. Även en beräkning av trafikallsträng på det statliga vägnätet har tagits fram.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret ser positivt till den föreslagna detaljplanen eftersom den medför nya bostäder som kompletterar utbudet i området och tillstyrker föreslagen detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen.

Exploateringsekonomi bedöms ge ett betydande ekonomiskt överskott.

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

Kommunen och privata fastighetsägare har i sitt avtal om samverkan kring exploatering kommit överens om att Lindås 1:3s ingående mark i planområdet ska överföras till kommunens fastighet Lindås 1:133 i samband med lagakraftvunnen detaljplan. Kompletterande överenskommelse om fastighetsreglering kring detta ska tecknas. I anslutning till marköverföringen ovan ska även genomförandeavtal samt avtal om marköverlåtelse tecknas mellan kommunen och exploitören.

Fastighetsnämnden får inkomster från markförsäljning.

Fastighetsnämnden får investeringsutgifter för del i förrättningskostnader och arkeologisk utredning samt del i kostnaden för upprustning av stigar söder om planområdet. Fastighetsnämnden får även del i kostnaden för att anordna trottoar och farthinder längs med Valebergsvägen utanför planområdet.

Kommunen och privata fastighetsägare har i sitt avtal om samverkan kring exploateringen kommit överens om principer för fördelningen av inkomster och utgifter, vilket innebär att parterna delar lika på såväl den totala inkomsten från marköverlåtelsen som de kostnader och utgifter som följer av exploateringen och med markägandet.

Kommentar:

Noteras

2. Göteborg Energi AB (inkl. dotterbolag)

Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning för kanalisation sker med stor försiktighet. För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till:

http://www.goteborgenergi.se/Foretag/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Tänk på att du blir ersättningskyldig om någon kabel eller ledning skadas.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB, Partille Energi AB, Partille Energi Nät 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:

http://www.goteborgenergi.se/Foretag/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Göteborg Energi GothNet AB

GothNet meddelar att det inte finns några ledningskonflikter men de är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kommentar:

Noteras

3. Kretslopp och vatten

Följande anser förvaltningen ska ändras i planhandlingarna:

- I näst sista meningen under rubriken *Avfall* i planbeskrivningen ändra *i fastighet* till *vid fastighet* för att förtydliga att avfallssorteringen inte måste vara inuti fastigheten men i närheten.
- I planbeskrivningen under rubrik *Dagvatten* bör följande mening tas bort: *Dessa åtgärder tillgodoräknas dock inte i dimensioneringen utan ses som ökning av säkerhetsmarginalen vid större regntillfällen än dimensionerade.*
- Under rubrik *Vatten och avlopp* ska första meningen på sidan 15 ändras till *Det finns i nuläget god kapacitet på allmänt ledningsnät för dricksvatten för uttag av brandvatten.*
- Under rubrik *Vatten och avlopp* ska andra meningen på sidan 15 ändras till *Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske till Valebergsvägen efter utbyggnad av allmänna VA-ledningar.*

Avfall

Detaljplanen möjliggör upprättande av miljöhus för sortering av avfall och vändyta för sopbil kan ordnas på kvartersmark lägst in på gatan. I Kretslopp och vattens yttrande finns viktig information till exploitören att beakta (se yttrandet i sin helhet för mer information gällande avfall).

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är ej försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Utanför planområdet krävs en utbyggnad av allmänna VA-ledningar med cirka 80 meter. Utbyggnad kan ske antingen norrut eller österut från planområdet, i Valebergsvägen. Kapaciteten på befintligt dricksvattennät bedöms vara god. Kapaciteten på befintligt spill- och dagvattennät är begränsad och vidare utredning måste ske för att avgöra om utbyggnad för förbättrad kapacitet behövs. Inför utbyggnad av detaljplanen behöver kapaciteten på spillvattenpumpstationen norr om planområdet samt eventuellt kapacitet på trycksatt spillvattenledning ökas för att klara försörjning av nya bostäder. Spillvattennätet är i området ihopkopplat med Kungsbacka kommuns spillvattennät. Därför måste samordning ske inför byggnation så att kapaciteten klaras i gemensamma ledningar.

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

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är enkelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s.

Dagvatten- och skyfallshantering

En dagvattenutredning tas fram separat av Kretslopp och vatten inför granskning av detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten kan fördröjas och renas inom fastigheten.

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

Skyfallssituationen för detaljplanen ses över inom dagvattenutredningen som tas fram.

Trädplantering

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

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Valebergsvägen efter utbyggnad av allmänna VA-ledningar utanför planområdet.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattenet ska vara uppfyllt.

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

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

Ekonomi

Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen bedöms kunna bli god.

Kommentar:

Noteras

4. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har ingenting att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

5. Miljö- och klimatförvaltningen

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

- *Allmänt.* Stycket om ”Avvikelser från översiktsplanen” behöver revideras.

- *Ljudmiljö.* Vi vill uppmärksamma Stadsbyggnadskontoret (SBK) och exploatören om att buller under byggtiden behöver utredas i ett tidigt skede i exploateringsprocessen.
- *Naturmiljö.* Vi anser att grövre ekar, tallar, blockslänter och hålträd ska markeras ut i karta och planläggas som naturmark, enligt naturvärdesutredningens rekommendation. Vi anser inte att arbetet med att bedöma behovet av kompensationsåtgärder är färdigt - det behöver utredas vilka naturvärden som skulle behöva kompenseras i planarbetet.
- *Dagvatten.* I kommande planarbete (då dagvattenutredning ska tas fram) är det viktigt att ta hänsyn till hur miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten kan uppnås och tillse att tillräcklig plats lämnas i plankartan för föreslagen dagvattenhantering.
- *Mobilitet och parkering.* Planens överensstämmelse med klimatprogrammet, trafikstrategin och cykelprogrammet behöver beskrivas.
- *Miljömål.* Bedömningen av påverkan på miljömålen behöver utvecklas för några miljömål.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats gällande mobilitet, parkering samt bedömningen av påverkan på miljömålen.

6. Park- och naturförvaltningen

Detaljplanen kan innebära ett stort ingrepp i naturen, vilket park- och naturförvaltningen ser som negativt. Enligt naturvärdesinventeringen, kommer majoriteten av de biotopkvaliteter och arter som förekommer i området försvinna helt i samband med en avverkning och byggnation av bostadshus enligt planskissen. I området finns biotopkvaliteter som skulle kunna betyda att hasselsnok finns i området. Hasselsnoken har ett mycket starkt skydd genom EU:s art- och habitatdirektiv, vilket har införlivats i svensk lagstiftning genom artskyddsförordningen. Det innebär att arten är fridlyst och därigenom får man inte skada arten, inte heller skada eller förstöra dess fortplantningsområde eller viloplats.

Även rekreativa värden kommer försvinna vid genomförandet av planen. Detaljplanen säkerställer att allmänheten även i fortsättningen har möjlighet att ansluta till angränsande naturområde vilket är bra.

Konsekvenserna för naturvärdena blir stora vid genomförandet av planen.

I planbeskrivningen finns rekommendationen att de klassade områdena i inventeringen tas i beaktande vid byggnation men detta ger inga garantier för att naturvärden sparas. De grövre ekarna och tallarna samt blockslänter och hålträd bör där det är möjligt säkerställas i detaljplan med egenskapsbestämmelse.

Genom vidare diskussion om kompensationsåtgärder kan kringliggande naturområde ges förutsättningar för både ökade rekreations- och naturvärden.

Konsekvensbedömningar

Barnperspektivet

Närmsta lekplats finns inom 1000 meter. Det betyder att naturområdena antagligen har varit viktiga för barns lek. Delar av dessa ytor försvinner vid genomförande av planen.

Lekplats för mindre barn planeras inom planområdet vilket är positivt.

Jämställdhetsperspektivet

Bebyggelsen i Lindås utgörs idag till största del av enfamiljshus och efterfrågan på lägenheter är stor. Detta är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Möjligheten till flerbostadshus som planen innebär skapar förutsättningar för fler att bo i området vilket kan gynna mångfalden.

Miljöperspektivet

Ett stort ingrepp i naturen innebär en negativ påverkan ur ett miljöperspektiv.

Omvärldsperspektivet

En gångbana föreslås längs hela Valebergsvägen. Gångbanan skulle medföra att det blir en tryggare sträcka att gå. Även parkering för badgäster längs Valebergsvägen blir tryggare då avstigning kan ske mot gångvägen.

Kommentar:

Efter samrådet har planbeskrivningen kompletterats gällande kompensationsåtgärder och påverkan på naturmiljön.

Rekommendationen att de klassade områdena i naturvärdesinventeringen tas i beaktande vid byggnation har ändrats till ett krav i planbeskrivningen, dock finns ingen planbestämelse om detta.

7. Räddningstjänsten

Avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 50 meter.

Beroende på hur man framöver tänker lösa utrymningsstrategin från lägenheterna, så kan t.e.x särskilda uppställningsplatser för räddningstjänsten komma att krävas. Se vår skrift ”råd & anvisning 110” www.rsgbg.se. Även vägars utformning bör följa ovanstående skrift i tillämpliga delar.

Kommentar:

Noteras

8. Stadsdelsförvaltningen Askim-Frölunda-Högsbo

Sociala konsekvenser

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att fler bostäder byggs eftersom det är bostadsbrist i Göteborg. Stadsdelsförvaltningen är också positiv till att komplettera området med lägenheter eftersom det idag finns främst villor och radhus. Detta ger en större blandning i området och ger möjlighet att bo i området i olika skeden i livet. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform men stadsdelsförvaltningen förordar en blandning av bostadsrätter och hyresrätter.

Miljöperspektiv

Den föreslagna byggnationen kommer att ta i anspråk ett grönområde som idag används av boende och där vissa delar bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Allmänhetens möjlighet att nå angränsande naturområde kommer dock att säkerställas via en passage i det nya bostadsområdet. Utöver detta har stadsbyggnadskontoret gjort en utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder för förlorade natur- och rekreationsvärden. Som kompensationsåtgärd föreslås att anordna trottoar och farthinder längs med Valebergsvägen. Ett fåtal övriga åtgärder såsom att spara vissa grova träd beskrivs också i samrådshandlingen.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att detaljplanen säkerställer allmänhetens möjlighet att ta sig till angränsande naturområde och anser att det är en förutsättning för att tillstyrka planen. Stadsdelsförvaltningen anser dock att de kompensationsåtgärder som föreslås är något svaga. En ny trottoar och farthinder på Valebergsvägen är viktigt för de boendes säkerhet oavsett exploatering av grönyta och kan inte anses kompensera för förlorade naturvärden. Att spara vissa grova träd är också positivt, men detta bör snarare ses som en skyddsåtgärd för att minimera negativ miljöpåverkan och inte en kompensationsåtgärd för förlorade naturvärden. Samrådshandlingen beskriver vidare att Park- och naturnämnden kommer att få en ökad drifts och förvaltningskostnad för upprustade stigar väster om planområdet, men beskrivning av planering, omfattning och motiv för detta saknas. Det är oklart om upprustningen är en del av kompensationsåtgärder.

Stadsdelsförvaltningen anser med anledning av ovanstående att kompensationsåtgärderna behöver stärkas eller förtydligas och att val och utformning av kompensationsåtgärder bör ske i dialog med boende i närområdet.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att väg 158 är belastad med för mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Nybyggnationen kommer att ytterligare belasta vägen. Hållbara lösningar behövs för väg 158.

Barnperspektiv

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att en lekplats ska anordnas inom planområdet vilket ger de mindre barnen en nära lekmiljö.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att trottoar och farthinder kommer att anordnas längs med Valebergsvägen, både för barn och vuxnas säkerhet.

Förvaltningens överväganden

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att bostäder byggs eftersom det är bostadsbrist i Göteborg. Stadsdelsförvaltningen är positiv till att området kompletteras med lägenheter, att en lekplats byggs i området, att trottoar och farthinder anordnas och att möjligheten för allmänheten att ta sig till angränsande naturområde säkerställs.

Stadsdelsförvaltningen anser att de förslagna kompensationsåtgärderna är svaga och bör förstärkas eller förtydligas.

Kommentar:

Efter samrådet har planbeskrivningen kompletterats med fler förslag till kompensationsåtgärder. Se även kommentar till synpunkt 6.

I samrådsskedet genomfördes en SKA (social konsekvensanalys) och BKA (barnkonsekvensanalys), då medverkade flera av de närboende. Detta möte resulterade i flera förslag på utformning av kompensationsåtgärder.

I planbeskrivningen finns en illustration på ett trafikförslag på hur Valebergsvägen kan göras säkrare.

Trafikkontoret har gjort en resekalkyl på väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Planbeskrivningen är kompletterad med resekalkylen.

9. Trafikkontoret

Ny gångbana föreslås anläggas på Valebergsvägens södra sida, norr om planområdet. Sommarparkering finns idag på den sträcka där gångbanan är tänkt att placeras.

Trafikkontoret vill påpeka att mötesplatser måste anordnas längs den aktuella sträckan på Valebergsvägen om sommarparkering ska bibehållas. Detta är nödvändigt för att personbilar ska kunna mötas. Minst 5,5 meters fri gatubredd bör anordnas på ett antal platser längs sträckan. Detta kommer då att medföra färre sommarparkeringsplatser i framtiden jämfört med i dagsläget.

Kostnaden för den nya gångbanan enligt framtaget förslag uppgår till närmare 2,2 miljoner kronor. Fastighetskontoret föreslås utreda om kostnaden för gångbanan kan belasta exploitören av bostadsområdet.

Framtida kostnader för Trafikkontoret beträffande underhåll, drift och belysning beräknas uppgå till ca 16 000 kronor per år.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsen är positiv till planen i det avseende att den innehåller bostäder och därmed bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen och länet. Däremot anser Länsstyrelsen att planområdet idag har dålig tillgång till kollektivtrafik och annan service. De boende i planområdet riskerar att bli starkt bilberoende i sin vardag, vilket inte ligger i linje med bland annat Stadens egen trafikstrategi. Vidare ligger området inom riksintresse enl 4 kap miljöbalken. Naturinventeringen visar att planområdet huvudsakligen utgörs av mark med påtagliga naturvärden som till stor del kommer att försvinna i och med exploateringen.

För att planen ska kunna accepteras behöver den visas lämplig utifrån människors hälsa och säkerhet med avseende på geotekniska frågor samt miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten enligt nedan.

I den fortsatta planeringen bör kommunen redovisa planens påverkan på riksintresse enligt 4 kap miljöbalken samt beskriva hur detaljplanen förväntas påverka det statliga vägnätet.

Människors hälsa och säkerhet - Geoteknik

Det område som har bedömts ur bergteknisk stabilitetssynvinkel är för begränsat. Det behöver förtydligas och utredas vidare om det kan finns potentiella risker utanför det undersökta området som kan påverka planområdet. Detta behöver förtydligas och utredas vidare. Finns det risker utanför planområdet som kan drabba planområdet behöver kommunen redogöra för hur dessa risker kommer att säkras upp och omhändertas.

SGI ställer sig frågande till lämpligheten av placeringen av carportar, som bedöms kräva omfattande bergschakt nära planområdets gräns med potentiella stabilitets-, dränerings- och säkerhetsproblem. Om detta är ett faktum anser Länsstyrelsen att kommunen behöver beakta frågan och visa på åtgärder som kan avhjälpa dessa problem.

MKN för vatten och dagvatten

I planbeskrivningen behöver bland annat dagvattnets utsläppspunkt redovisas samt möjliga fördröjnings- och reningsåtgärder för att undvika negativ påverkan på recipienten. I kommunens bedömning att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna behöver en motivering ingå.

Råd enligt PBL och MB

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB)

Planområdet ligger inom riksintresse enligt 4 kap 4 § (Högexploaterad kust) MB. De områden som anges i 4 kap (2 - 8 §§) MB är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 4 kap 2 - 8 §§ MB och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i 4 kap 1 § punkt 2 och i 2 - 6 §§ MB utgör dock inte hinder för utvecklingen av bland annat befintliga tätorter. Viktigt att beakta när det gäller riksintresse enl 4 kap MB är även den landskapsbildspåverkan som en exploatering kan medföra. Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med fler bilder och fotomontage som redovisar exploaterings påverkan på landskapsbilden utifrån vyer där påverkan kan bli som störst utifrån riksintressets värden. Att planområdet berörs av riksintresse enl 4 kap MB nämns dock överhuvudtaget inte i planbeskrivningen. Därmed framgår inte heller vilka avvägningar kommunen har gjort i förhållandet mellan riksintresset och exploateringen.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet och instämmer i deras bedömning till fullo.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

En inventering på hasselnok har genomförts. Hasselnok är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen. Inventeringen har inte gett några fynd av hasselnok. Länsstyrelsen gör bedömningen att artskyddsdispens avseende hasselnok, kopparödlor eller spillkråka inte krävs för ingrepp i planområdet.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts. Inga okända fornlämningar upptäcktes. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Synpunkten gällande belastningen på väg 158, se kommentar till synpunkt 8.

Efter samrådet har en dagvattenutredning genomförts. Planbeskrivningen är kompletterad med var lämplig utsläppspunkt för dagvatten och möjliga fördröjnings- och reningsåtgärder för att undvika negativ påverkan på recipienten.

Planbeskrivningen har även förtydligats med vilka potentiella risker det finns utanför planområdet när det gäller bergteknisk stabilitet. Hur dessa risker kommer att säkras och omhändertas står också beskrivet.

Landskapsbildens påverkan har studerats med hjälp av visualisering och fotomontage som redovisas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att exploaterings påverkan på landskapsbilden, utifrån riksintressets värden, är liten. Resonemang kring detta redovisas i planbeskrivningen. En planbestämmelse om färgsättning har lagts till på plankartan av hänsyn till landskapsbilden.

Planbeskrivningen har kompletterats med vilka avvägningar kommunen har gjort i förhållandet mellan riksintresset och exploateringen.

11. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter på det ytstora x-området i planområdets östra del.

Om ett område behöver vara tillgängligt för allmänheten så skall man i första hand överväga att lägga ut det som allmän platsmark. Ansvar för skötsel, underhåll samt skadestånd vid eventuella olyckor är då klarlagt. Ambitionen bör vara att precisera området så att det klart framgår på vilka ytor allmänheten ska få röra sig.

Ett x-område behöver inte nödvändigtvis leda till att det bildas ett fastighetsbildningsservitut. För att ett servitut ska kunna bildas måste det vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Möjligen kan det vara av väsentlig betydelse för den kommunala allmän platsmarksfastigheten att få en genväg genom kvarteret.

Ett x-område innebär att den allmänna gångtrafiken försiggår på en anläggning som ägs av fastighetsägaren. Sannolikt är kommunen ändå skadeståndsansvarig för eventuella olyckor.

Lantmäterimyndigheten har inga ytterligare synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Plankartan är reviderad i avseende x-området. X-områdets omfattning har minskats.

12. Statens geotekniska institut (SGI)

Marken bedöms som fastmark i det Geotekniska och bergtekniska utlåtandet.

I befintlig miljö bedöms det i underlagen inte föreligga några stabilitetsproblem inom planområdet. Däremot framgår det att det kan komma att krävas omfattande bergschakt för att möjliggöra byggnation. En bergteknisk sakkunnig behöver besiktiga berget i olika skeden under entreprenaden för att bedöma stabilitet och behov av förstärkning- och skyddsåtgärder. Sådan bedömning bör ske efter jordavtäckning och efter sprängning. Att detta sker behöver säkerställas i planbestämmelserna.

Det område som bedömts ur bergteknisk stabilitetssynvinkel anser SGI vara för begränsat. Dels är planområdet i beskrivning och plankarta större, men dels finns potentiella risker även utanför det större området. SGI vill påminna om att eventuell förekomst av instabila block som kan påverka planområdets säkerhet, före och efter bergschakt, bara kan åtgärdas inom planområdet. För att skydda området från tänkbara blockras behöver skydd sättas upp inom planområdet. Andra lösningar går inte att göra plantekniskt bindande. SGI förordar en planlösning där bergschakt minimeras mot omgivande områden i söder, genom att grundläggningsnivåer blir tillräckligt höga och befintliga bergryggar sparas. SGI ställer sig frågande till lämpligheten i planförslagets placering av carportar, som bedöms kräva omfattande bergschakt nära planområdets gräns, med potentiella stabilitetsproblem, dräneringsproblem och säkerhetsproblem, varav vissa kan uppstå utanför planområdet.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig, men bara under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas på plankartan.

Kommentar:

Plangränsen har flyttats 3 meter åt sydväst samt minskats något i den östra delen av planområdet.

Förstärkningsåtgärder ska utföras inom planområdet. Kommunen kan även skriva ett avtal med exploitören att förstärkningsåtgärder även får utföras utanför planområdet. Detta eftersom kommunen äger marken utanför planområdet.

Inga specifika åtgärder är identifierade i det geotekniska utlåtandet.

13. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanova har inga anläggningar inom aktuellt område.

Kommentar:

Noteras.

14. Svenska Kraftnät

Har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område och anser att ärendet är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar de inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar:

Noteras.

15. Trafikverket

Trafikverket anser att antalet nytillkomna parkeringsplatser bör hållas till ett absolut minimum.

I planbeskrivningen finns tydligt uttryckt att tillgängligheten till planområdet anses vara otillfredsställande. Området nås idag huvudsakligen med bil då gång- och cykelväg saknas. Vidare anger planbeskrivningen att tillgängligheten till kollektivtrafik troligen kommer att förbli oförändrad. Trafikverket anser att det hade varit önskvärt med en närmare anslutning för kollektivtrafiken. Med ett avstånd på 700 meter bedömer Trafikverket att risken för ett starkt bilberoende är mycket stor, och Trafikverket ställer sig därav frågande till hur detaljplanen stämmer överens med Stadens trafikstrategi?

Trafikverket efterfrågar att Staden ska redovisa hur detaljplanen kommer påverka både väg 952 och väg 158. Trafikverket finner det troligt att nybyggnationen kommer att medföra ytterligare belastning på stråket.

Sammanfattningsvis

Trafikverket efterfrågar en tydligare redovisning av hur den aktuella detaljplanen förväntas påverka det statliga vägnätet. Trafikverket undrar också hur Staden motiverar planen med hänsyn till rådande trafikstrategi.

Kommentar:

Ett motiv till att frånga vissa delar av trafikstrategin är att planområdet är utpekad som ett utbyggnadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Södra Askim samt att det även finns flera andra intressen som måste beaktas.

Synpunkten gällande belastningen på väg 158 se kommentar till synpunkt 8.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden hur detaljplanen förväntas påverka det statliga vägnätet.

16. Västtrafik

Vi ser inte att den föreslagna bebyggelsen styrker ett hållbart resande. Avståndet till närmsta hållplats är cirka 700 meter vilket överstiger vad som kan anses vara av god standard.

Föreslagen bebyggelse föranleder inte i sig någon förändring i befintlig kollektivtrafik i området.

Kommentar:

Noteras

Sakägare

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

17. Fastighetsägare, Lindås 1:3

1. Bostadsanpassning för lite äldre personer.

Diskussionerna har hela tiden varit lämpligheten att skapa bostäder framförallt för lite äldre personer i närområdet. Hiss och invändig trappa bör finnas. Väl tilltaget förrådsutrymme bör finnas i garage/carport.

2. Samlingsplats /lekplats.

Lekplats eller varför inte en plats för samvaro som kan utnyttjas för alla boende. Den bör väl ligga väster om husen och mitt i, så den lätt kan nås av alla. Vårt förslag är vid grottan.

3. Eventuell ordnad stig upp till Vårdkasen på berget.

Stigen som skulle anläggas redogörs ej för. Till "Vårdkasen"?

4. Fasadbeklädnad.

Fasadbeklädnaden bör vara trä för att skapa bästa harmoni i landskapet.

5. Önskar diskussion om garage/carport /Förråd.

Vi önskar en diskussion om garage/carport /förråd. Bör finnas ett utrymme som går att låsa för förvaring av till exempel cykel.

Kommentar:

Planbeskrivningen är kompletterad med en bild som illustrerar föreslagen sträckning av stig.

Låsbart förråd, för till exempel cyklar, avses anordnas i anslutning till entréerna. Detta är ingen fråga som kan styras i detaljplanen men kommer att beaktas i bygglovskedet.

Frågan gällande installation av hiss regleras inte i detaljplanen. Tillgänglighetskraven kommer beaktas i bygglovskedet. Det ska finnas utrymme för att kunna installera hiss i efterhand. Det kommer att anordnas ett antal lägenheter på entréplan, dessa kommer klara tillgänglighetskraven.

18. Fastighetsägare, Lindås 1:73

Kan man få till ytterligare en vägbula eller annan hastighetsbegränsande lösning vid infarten till det nya bostadsområdet (fr Valebergsvägen) skulle det vara önskvärt, då under-tecknad vet att området i övrigt befolkas av många småbarnsfamiljer.

Tycker i övrigt att det ser fint ut, det känns som om man tagit hänsyn till den känsliga omkringliggande naturen, vilket gläder mig.

Kommentar:

Gångbana på södra sidan av Valebergsvägen och vägbulor avses anordnas i samband med exploateringen. I planbeskrivningen finns en illustration på ett trafikförslag.

19. Fastighetsägare, Lindås 374:1

1. Vi önskar att man noggrant undersöker om någon havsutsikt försvinner för oss. Om så skulle vara fallet önskar vi att man sänker bygghöjden på berörda fastigheter.

2. Vi tycker det är lämpligt att planera för en bussvändplats längst ner vid Vågnedalsvägen, för att möjliggöra för busstrafik till hållplats Snipen. Detta för att minimera biltrafik från området på Valebergsvägen.

3. Ordna med extra fil på Södra Särövägen för bilar som kommer söderifrån och skall ner på Valebergsvägen för att långa köer inte skall bildas på Södra Särövägen.

Kommentar:

Exploateringen bedöms inte påverka er havsutsikt då föreslagen byggnation inte överstiger befintlig vegetation. Bedömningen grundar sig på volymstudier och fotomontage som redovisas i planbeskrivningen. Högsta tillåtna nockhöjd har sänkts av hänsyn till utsikt.

Västtrafik meddelar att föreslagen bebyggelse inte föranleder någon förändring i befintlig kollektivtrafik i området.

Att ordna en extra fil på Södra Särövägen är en fråga för trafikkontoret. Frågan kan inte behandlas i denna detaljplan.

20. Fastighetsägare, Lindås 374:1 och Lindås 374:2

Har kontrollerat höjderna med en drönare och konstaterar att Sketchup modellerna framställs på ett sådant sätt att man inte skall reagera på byggnadshöjden. De tänkta husen kommer att bli som stora klossar som bryter horisontlinjen mot berget i sydost. Från kustlinjen riskerar byggnationen att störa den omkringliggande naturen markant.

Våra hus som angränsar sydost om den tänkta bebyggelsen står på ett berg som är på 39 - 40 meters höjd. De högsta husen är inritade på 44,5 meters höjd.

Vi har bifogat en drönarbild, vilken visar att huskroppen (hus nr.9 på sidan 11 i samråds-handlingen oktober 2017) är inritad på 44 meters höjd och här ser man klart och tydligt vilken höjd det blir när man bygger på ett redan högt berg.

Ett sätt att minska maxhöjden på byggnaderna men fortfarande kunna bygga ca. 70 lägenheter är att spränga sig ner i berget.

Att sätta en begränsning för total maxhöjd i detaljplanen på 35 meter skulle göra att insynen mot atriumgårdarna på Vågnedalsvägen och Valebergsvägen skulle minska samt att horisontlinjen mot berget bakom i sydost inte skulle brytas från havet sett.

Kommentar:

Synpunkten gällande hur exploateringen kommer att bryta horisontlinjen, se kommentar till synpunkt 19.

21. Fastighetsägare, Lindås 1:380

Bredden på Valebergsvägen är 8 meter utanför vårt hus nr. 133. Om man skall anlägga en trottoar längs södra sidan av Valebergsvägen krävs det att man tar i anspråk 2 meter av gatan. Då återstår 6 meter. Om det är parkerade bilar på södra sidan återstår 4 meter. Snittbredd på bilar är 2 meter vilket måste innebära att möte inte är möjligt.

Ytterligare synpunkter har skickats in från samma fastighetsägare, vilket är följande:

I Göteborgs översiktsplan (2009) finns det med som möjligt fördjupningsområde med max 30 bostäder. Detaljplanen anger en ökning från 30 till 80 bostäder vilket kan generera negativa konsekvenser. Vi vill värna områdets originalitet och bevaka att förslaget inte går emot de värden som anges i styrande översiktsplaner och strategier för Göteborgs Stad. Det finns dåligt utrymme för att utveckla infrastrukturen enligt planernas intentioner. När Västra Lindåsområdet byggdes på 70-talet fanns det en samsyn i att spara resterande naturmark ner till havet. Sedan den fördjupade översiktsplanen för området togs 2011 har den sociala strukturen och infrastrukturen delvis förändrats både i Askim och gränsade kommuner och den överensstämmer inte helt med hur den beskrivs i detaljplanen. Vår uppfattning är att planområdet inte lämpar sig som förtätningsområde. Våra synpunkter på vilka konsekvenser en byggnation kan få presenteras utifrån fyra perspektiv: miljö, byggnationens storlek, tillgänglighet och samhällsservice.

De anser också att detaljplaneförslaget medför negativa konsekvenser på bl.a. landskapsbilden, miljö, samhällsservice, parkering, vägar.

Stor hänsyn ska tas till befintligt naturområde.

Göteborgs Översiktsplan och fördjupningsplan för Askim anger att i samband med byggnationen kan parkeringsplats för besökande till Södra och Norra Lindåsbaden anläggas. Idag finns inga särskilda parkeringsytor. Detaljplanen anger inga nya parkeringsytor vilket är en avvikelse från översiktsplanen. Avvägningar

Området borde kompletteras med en lekplats för mindre barn.

Detaljplanen (Sid 10) föreskriver inte någon särskild boendeform. Fördjupningsplanen anger att hyresrätter ska prioriteras vid nybyggnation. Detta är motsägelsefullt då detaljplanen samtidigt anger att JM avser att bygga bostadsrätter.

På sid 9 sista stycket står det att befintlig stig till badplatserna inte är tillgängliga. Är det en felskrivning? Det framgår inte vilken stig som avses eller vilka stigar som inte är tillgängliga.

I detaljplanen finns synpunkter på underhåll av de privata lekplatserna.

Vi undrar hur utrymme ska skapas för redskapsbodar maskinpark samt hur störningar minimeras för närboende under byggtiden.

Det framgår av detaljplanen att byggnationen ligger vid Valebegsvägen och inte vid Vågnedalsvägen som anges i titeln. Vi anser att detaljplanens namn har påverkat samrådsprocessens syfte att nå en god och tydlig kommunikation.

Kommentar:

Lämpligheten till förtätning i området prövas i detaljplanen, genom att bland annat göra avvägningar när det gäller tillgänglighet, exploatering och avstånd till service.

Trafikkontoret har efter samrådet arbetat fram ett trafikförslag med en gångbana med mötesplatser på Valebergsvägens södra sida. Se även yttrandet från Trafikkontoret när det gäller parkeringsplatser på Valebergsvägen. I planbeskrivningen finns en illustration på trafikförslaget.

Vilken boendeform som ska byggas kan inte styras i en detaljplan. Boendeform kommer att regleras i avtal.

Stigen till Nordreviken kommer att ha liknande standard som de befintliga, upptrampade stigarna. Planbeskrivningen har förtydligats med vilka stigar som avses.

Synpunkter gällande naturmiljön och kompensationsåtgärder, se även kommentar till synpunkt 6.

En lekpark kommer att anordnas för mindre barn i den nordvästra delen av planområdet.

Buller, sättnings- och utrymme för redskapsbodar mm under byggtiden ska utredas i ett tidigt skede i exploateringsprocessen för att minimera störningar.

22. Fastighetsägare, Lindås 1:404

Citat från planbeskrivningen

”En stor utmaning för framtiden är att öka integrationen i stadsdelen och kunna erbjuda bostäder för ett större antal människor i olika skeden av livet och olika livssituationer.”

”Tillgängligheten till området anses otillfredsställande, då nivåskillnaderna är stora inom planområdet. Byggnaderna avses inte installeras med hiss.”

Kommentar: Hur ökar ni integrationen om ni inte installerar hissar? Då försvårar ni för flera grupper till exempel småbarnsföräldrar och pensionärer som inte kommer kunna bo där p.g.a. att det inte finns hiss.

Citat från planbeskrivningen

1) ”Väg 158 är idag mycket belastad med alltför mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Nybyggnationen kommer medföra ytterligare belastning av väg 158.”

Kommentar: Är det så klokt att bygga flera bostäder i området innan kommunen har ordnat med vägarna så att de klarar av den ökade belastningen. Pendelparkeringen vid Snipen snabbt full vilket medför att bilister ställer sig bland annat i området vid Kungsporten.

Citat från planbeskrivningen

2) ”Det innebär att minst 57 parkeringsplatser behöver anordnas inom kvartersmark, fördelat på 50 p-platser för boende samt 7 p-platser för besökare.”

Kommentar: Det är hög efterfrågan på parkeringsplatser för individer som bor i lägenhet i Billdal idag. Anser att antalet angivna parkeringsplatser inte räcker till utan det finns risk för att bilar kommer att stå parkerade på Valebergsvägen, vilket medför att de sommartid tar upp platser som badgäster från stan inte kan ställa sig på (vilket minskar tillgängligheten). Då finns det risk att bilister även parkerar på våra privata parkeringar i VLSF.

3) Ni ska ordna med 245 cykelplatser enligt parkeringsnormen. Hur anser ni att ni ombesörjer att barn och vuxna kan cykla säkert till skola och till bussen? Och hur uppmuntar ni de boende att ta cykeln istället för bilen när det inte finns några cykelbanor?

4) Under rubriken Sociala konsekvenser och barnperspektiv skriver ni inget om hur den redan högt belastade skolan och förskolan påverkas av ett eventuellt bygge. Vad finns det för lösningar på detta problem?

Vårt hus har sedan tidigare redan drabbats av sättningar, orolig för att vårt radhus kan ta skada. Hur säkerställer ni att vårt hus inte tar skada?

Kommentar:

Citatet ”Tillgängligheten till området anses otillfredsställande, då nivåskillnaderna är stora inom planområdet” avser befintliga förhållanden.

Frågan gällande installation av hissar se kommentar till synpunkt 17.

Synpunkten gällande belastningen på väg 158 se kommentar till synpunkt 8. Belastningen på pendelparkeringen råder inte Göteborgs kommun över eftersom marken ligger i Kungsbacka kommun.

Planering pågår att bygga ut Lindåsskolan väster om Södra Särövägen. Planbeskrivningen har kompletterats gällande denna fråga.

Att säkerställa att inga bilister parkerar på era privata parkeringar är en fråga som inte kan styras i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att säkerheten att cykla i området inte förändras av exploateringen.

När det gäller vibrationsskador så krävs det i bygglovansökan en tydlig redovisning på hur schaktning, pålning, grundläggning mm kommer att utföras. Före pålningsarbete ska en besiktning utföras på närliggande byggnader och ett kontrollprogram ska upprättas.

23. Fastighetsägare, Lindås 1:410

Anser att planeringen/byggnationen bör stoppas.

Vi vill värna om de vilda gröna områdena som finns kvar nära bebyggelsen. Bebyggs grönområdet minskas de lämpliga lekområdena drastiskt. Bebyggs området får det en avsevärd försämring av våra naturnära upplevelser och vi förlorar en för oss unik miljö med klipp- och blockstensterrängen.

De hus som planeras kommer att medföra en tyngd och höjd som inte finns i området.

Den planering som är gällande för Valebergsvägen / Vågnedalsvägen kommer bli som att få en hög vägg av huskroppar på en högre belägen mark som helt tar över och förändrar områdets karaktär vilket inte är önskvärt för oss som redan bor i området.

Trafiksituationen i området är allt annat än optimal. Det är stora störningar på morgonen och eftermiddagarna kring väg 158. Under sommarmånaderna vid gott väder finns det inte en ledig meter att parkera på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen. Det samma gäller när det är något event eller tävling i den närbelägna Lindåshallen då många besökare parkerar på Valebergsvägen.

Bifogar bilder på lekmiljöer som naturområdet erbjuder.

Kommentar:

För att säkerställa tillgång till naturområdet har en utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder utförts, i samråd med berörda kommunala förvaltningar och närboende i området. För att minimera skadan på naturmiljön ska bland annat nya vistelsemiljöer för biotopskyddade arter anordnas.

En lekpark kommer att anordnas i den nordvästra delen av planområdet.

Synpunkter gällande naturmiljön och kompensationsåtgärder, se även kommentar till synpunkt 6.

Högsta tillåtna totalhöjd har sänkts med 1 meter jämfört med samrådsförslaget. Detta medför att byggnaderna kommer att smälta in i landskapet bättre och underordna sig bättre till den omgivande bebyggelsen.

I planbeskrivningen finns en illustration på ett trafikförslag. Se även Trafikkontorets yttrande när det gäller parkering på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen.

Synpunkten gällande belastningen på väg 158 se kommentar till synpunkt 8.

24. Fastighetsägare, Lindås 1:446

1. Byggnadernas höjd gentemot bebyggelsen på Vågnedalsvägen

Boende i byggnaderna närmast hörnet mot Vågnedalsvägen (i illustrationsplanen hus 11 och 9) riskerar att komma ha insyn i trädgårdar och hus utmed Vågnedalsvägen. Säkerställ i höjd, utformning och placering att detta inte blir fallet. Visa med bildmontage utblickar från aktuella lägenheter/hus mot Vågnedalsvägen.

2. Byggnadernas höjd i förhållande till bergets/skogens siluett sett från havet.

Säkerställ att husens höjd inte blir högre än eller sticker upp ovanför siluetten. Visa lämpligen att så inte blir fallet i ett bildmontage.

3. Illustrationsplanens höga stödmurar

På illustrationsplanen har det ritats in stödmurar som på sina ställen kan bli uppåt 4 m höga t ex vid infarten till området. Dessa stödmurar kommer att bli påtagliga sett från både Valebergsvägen och Vågnedalsvägen. Ett resultat av att man inte följer markens och naturens förutsättningar.

4. Detaljplanens felaktiga benämning

Se till att skyndsamt rätta benämningen på detaljplanen som upplevs som felaktigt och förvillande, vilken benämns Vågnedalsvägen i stället för Valebergsvägen där den faktiskt ligger.

5. Lekplatsen

Föreslagen lekplats är placerad på en höjd i hörnet mellan Valebergs- och Vågnedalsvägen. Enligt illustrationsplanen når man denna lekplats via trappor både från nybyggnaden och från vägen nedanför. Det innebär att en anhöriga med småbarn i barnvagn ej kan komma dit, ej heller ett rullstolsburet barn eller anhörig (jfr krav enligt PBL 8 kap 9§ och BBR 3:122). Vidare innebär det att en vuxen stående person kommer att ha insyn in i de närmaste husen på Vågnedalsvägen och deras trädgårdar. Jag anser att lekplatsen varken är lämpligt placerad eller uppfyller krav enligt ovan.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon allvarlig insyn i husen längs Vågnedalsvägen, då avståndet mellan byggnaderna är minst 35 meter och minst 20 meter mellan fastigheterna. Bedömningen grundar sig på volymstudier och fotomontage.

Lekplatsen kommer vara tillgänglig från Valebergsvägen/Vågnedalsvägen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett fotomontage på hur mycket föreslagen bebyggelse kommer att synas från havet.

25. Skrivelse med samma formulering har inkommit från:

Fastighetsägare, Lindås 1:448

Fastighetsägare, Lindås 1:452

1. Byggnadernas storlek och utformning

- Skalan blir inte anpassad till den omkringliggande naturen. Ej heller till den befintliga bebyggelsen.
- Den planerade byggnadshöjden kommer ge stor insyn i husen längs Vågnedalsvägen. Områdets ursprungliga idé med insynsskyddat boende och ”privata” innergårdar går förlorad med den nu planerade höga bebyggelsen.
- Risk finns för skuggning från nya byggnader av omkringliggande bostadshus. Finns det någon skuggstudie gjord?
- Med en maxhöjd av byggnaderna på 44,5 meter öh kommer kustlinjen att ändras drastiskt. Materialval på angränsande radhusområde etc gjordes med syfte att husen skulle smälta in i naturen. De nu planerade husen avviker kraftigt från denna tanke.

2. Parkering

- Det nya områdets eget parkeringsbehov måste kunna lösas inom området. Parke- ringskaos kommer att uppstå om inte eget parkeringsbehov kan lösas inom områ- det. Under sommarmånaderna är parkeringsplatserna på Valebergsvägen redan idag är fulla av parkerande badgäster.
- Minst 1,0 parkeringsplatser exklusive gästparkeringar borde därför planeras in.

3. Om två våningar tillåts av de nya byggnaderna och inte tre som i förslaget så skulle parkeringsbehovet kunna tillgodoses.

4. Vägens bredd

- Ett trottoarbygge skulle försämra och försvåra framkomligheten på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen. Valebergsvägen är inte så bred som Stadsbyggnadskontoret påstår – Vägverket har andra och smalare mått.

5. Naturområde

- Stor hänsyn bör tas till särskilt viktig vegetation så som uppvuxna ekar. Dessa skall mätas in och finnas med i detaljplanen som bevarandevärda.
- Ett område motsvarande kronans diameter skall skyddas för att rotsystemet inte skall förstöras. Ett tillhörande vite på om något sker som påverkar deras framtida existens, skall också finnas inskrivet.
- Då BÖR inte är ett skall-krav och inte måste efterlevas så skall alla bör formule- ringar i planen skrivas om till SKALL formuleringar.

6. Flerbostadshus

I planhandlingen under rubriken ”Planens syfte och förutsättningar” står att läsa Bostä- derna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus.

- 40% av boendeformerna i närområdet är redan idag lägenheter.
- Övervägande bör göras om det verkligen är lägenheter som skall byggas med tanke på den exploateringsgrad på max e 0,3 som rekommenderas i Översiktspla- nen.

7. Avvikelser från översiktsplanen

Avvikelser mellan Översiktsplan och Detaljplan är slående på flera centrala punkter:

- Översiktsplanen säger 30 bostäder. Detaljplanen säger 60 - 80 bostäder.
- Översiktsplanen säger exploateringsgrad e 0,3. Detaljplanen visar exploateringsgrad e 0,47 (7000kvm/15000kvm).
- Utbyggnaden kommer INTE skapa bättre tillgänglighet till badplatsen i Nordreviken. För få parkeringsplatser har planerats vilket istället kommer att leda till försämrad allmän tillgänglighet.
- I Detaljplanen finns inte inritat någon ny gångförbindelse mellan Valebergsvägen och Nordreviken.
- Detaljplaneförslaget kommer på flera sätt därmed att MINSKA tillgängligheten till badplatsen vid Nordreviken istället för som det står i Översiktsplanen att Nordreviken bör göras MER tillgänglig för allmänheten.
- Detaljplaneförslaget tillåter byggnader på 44,5 möh. Detta kommer avsevärt förändra stadsdelens siluett. Helt tvärt om emot vad Översiktsplanen säger. Detta kommer också att påverka intrycket av det Naturresevat området direkt gränsar till.

Detaljplanen bör i mycket större utsträckning följa Översiktsplanen.

8. Tillgänglighetskrav

- Tillfartsvägen, på illustrationen, vid infarten innan carportarna är lutningen i detta fall 1:5,5. Då max tillåtna lutning är 1:12 är inte bostäderna tillgängliga för personer med rullstol, rullator eller käpp.
- Detta om man inte räknar att dessa personer kör bil. Och då borde det finnas fler p-platser. I PBL 8 kap. 6 paragrafen medges undantag för ett en- eller tvåbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven. Här pratar vi dock sex bostäder per hus.

På sidan 10 står att ”byggnaderna avses inte installeras med hiss”

- Trevåningshus kan inte byggas utan hisskrav då tillgängligheten blir otillfredsställande enligt PBL.
- Bostäderna skall komplettera nuvarande bostadstyper för att stadsdelen skall kunna erbjuda boenden i olika skeden av livet. t.ex. äldre som inte kan bo kvar i sin villa. Utan hiss är detta inte förenligt.

9. Namnet

Husen är planerade att ligga intill Valebergsvägen varifrån även infarten är planerad att vara. Det är helt missvisande att de skall sägas ligga längs Vågnedalsvägen.

10. Lösning

Merparten av ovanstående negativa effekter kan undvikas om den planerade byggnationen maximeras till att vara färre hus och med en maxhöjd om 2 våningar.

Kommentar:

Frågor gällande insyn eller skuggning i husen längs Vågnedalsvägen, se kommentar till synpunkt 24.

Synpunkten gällande hur exploateringen kommer att bryta horisontlinjen, se kommentar till synpunkt 19.

Synpunkten gällande boendeformer, se kommentar 21.

Antalet planerade parkeringsplatser bedöms vara tillräckligt då gällande parkeringsnorm uppnås.

Frågor gällande naturmiljön och kompensationsåtgärder, se även kommentar till synpunkterna 6 och 23.

Gångbana på södra sidan av Valebergsvägen och vägbulor avses anordnas i samband med exploateringen. I planbeskrivningen finns en illustration på ett trafikförslag. Se även Trafikkontorets yttrande när det gäller vägens bredd och parkering på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen.

Alla BÖR-formuleringar i planbeskrivningen har ändrats till SKALL-formuleringar, då det är ett skall-krav.

Detaljplaneprocessens syfte är att bland annat pröva lämpligheten för exploatering, och vilken täthet (exploateringsgrad) platsen kan tillåta. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen exploateringsgrad är en relevant avvägning.

En föreslagen stig mellan Valebergsvägen och Nordreviken finns illustrerad i planbeskrivningen.

Synpunkten gällande högsta tillåtna byggnadshöjd, se kommentar till synpunkt 23.

Frågan gällande installation av hissar samt tillgänglighet till bostäderna, se kommentar till synpunkt 17.

Namnet på detaljplanen är ett inarbetat namn på projektet. Att ändra namn i detta skedet i processen, finns det risk att det blir missförstånd om vilket projekt man syftar till.

26. Fastighetsägare, Lindås 1:449

Hus nr 11 vill vi ska maximeras till 2 våningar. Höjden är där 35 meter så marknivån ska begränsas till 41 meter. Ta bort förslaget om att anlägga en gångbana i anslutning till det nya området. De flesta av gångtrafikanterna kan gå igenom Valebergsvägens område. Gatan behövs för parkering för det nya området, Vågnedalsvägen och framför allt Valebergsvägen. Gångbanan måste bort.

Kommentar:

Parkering för de boende till det nya området ska anordnas inom planområdet.

27. Fastighetsägare, Lindås 1:450

Placeringen av byggnaderna 9, 10 och 11 kommer ge integritetskränkande insyn, vilket kommer leda till en betydande olägenhet för oss som närboende. Kombinationen av byggnadernas höjd, fönster- och balkongplacering samt korta avstånd till fastigheterna på Vågnedalsvägen är orimlig. Takhöjden på hus nr 8, 10 och 11 bör ej överstiga bergkammen och hus nr 9 bör planeras som enplanshus eftersom där inte finns berg som skyddar mot insyn norrut. Allt för att minimera skuggning och insyn.

För att bevara områdets karaktär av naturområdet bör nybyggnation bättre utnyttja nivåskillnaderna i marken.

Föreslagen placering av byggnader på planområdets nordvästra del är därför olämplig då höjden på byggnaderna kommer att bryta horisontlinjen och verka förfulande på området samt innebära en betydande olägenhet för oss vad gäller insyn och skuggning. Föreslagen stig ned mot Vågnedalsvägen är direkt olämplig eftersom fotgängare kommer direkt ut på gatan i en kurva med skymd sikt. Föreslagen /inritad trottoar skulle försvåra in- och utfart från respektive fastighets parkeringsyta.

Naturmiljö och påverkan

Området har ett rikt djur- och växtliv samt innehar en biototyp där den fridlysta hasselsnoken är vanligt förekommande. Under årens lopp har vi vid ett flertal tillfällen sett hasselsnok i området. Att det efter några enstaka fältbesök har konstaterats att man inte hittat hasselsnok utesluter inte artens förekomst inom planområdet. Sammanfattningsvis är konsekvenserna på naturmiljön av planens genomförande inte tillräckligt utredda för att det ska kunna uteslutas att planen inte kommer medföra betydande miljöpåverkan. I detta hänseende efterfrågas bl.a. kompletterande utredningar avseende hasselsnokens förekomst inom det aktuella planområdet.

Kommentar:

Synpunkten gällande insyn och skuggning i husen längs Vågnedalsvägen, se kommentar till synpunkt 24.

Frågan gällande exploateringens påverkan på horisontlinjen, se kommentar till synpunkt 24.

Synpunkter gällande exploateringens påverkan på naturmiljön, se även kommentar till synpunkt 23.

28. Västra Lindås Samfällighetsförening

Avsteg och konsekvenser

1. Avvikelserna medför konsekvenser på viktiga punkter som områdets miljö, service, vägar. Detta redovisas i detaljplanen som förväntade bristsituationer. Det saknas en fördjupad konsekvensanalys och förslag på möjliga kompensationsåtgärder.

Konsekvens av utökande antalet bostäder är att totalhöjden för de västliga fastigheterna som anges i planen kommer att sticka upp i landskapsbilden och bli tydliga från havet.

Parkeringsplats inom området för de boende ska anläggas med 0,8 parkeringsplats per hushåll. P.g.a. områdets läge och verkligt behov, behövs troligen minst 1,0 plats per lägenhet. Dessutom behövs besöksparkering. Vilket är angivet till endast sju stycken.

Ett plusvärde som anges för byggnationen är att det kommer anläggas ny parkeringsplats för besökande till Södra och Norra Lindåsbaden i samband med byggnationen.

Detaljplanen anger inget om att nya platser ska tillskapas vilket är en avvikelse från översiktsplanen. Den ökade efterfrågan på p-platser både från besökare till friluftsbaden samt från planområdet ökar risken för att VLSFs garageplaner nyttjas.

Planen anger att bara 1 % bor i lägenheter i flerfamiljshus. Detta är inte en korrekt uppgift. Enligt kommunens statistikdatabas från 2015 bodde 19,7% av Billdals invånare i flerfamiljshus. Exploateringen kommer inte att öka mångfalden av boendeform i området. Det är endast hyresrätter, inte bostadsrätter, som kan ge denna effekt.

2. Att belastningen ökar på väg 158 är en korrekt konstaterande. Det gäller inte bara kapacitet, utan även förväntningar hos de som senare skall ta sig till arbetsplatser m.m. från aktuellt område.

De förbättringsåtgärder som är planerade och delvis genomförda är inte tillräckliga för att motverka eller minska den ökade intensiteten i trafiken. De nya byggnationerna som under planperioden genomförts och är under arbete i södra Askim har gått emot översiktsplanernas rekommendationer om att avvakta med byggnation.

Göteborg råder inte själv och har inte formellt ansvar för 158 vilket är en negativ omständighet i sammanhanget. Att fortsätta med byggnation kommer bli ett riskabelt företag med negativa konsekvenser för områdets invånare.

3. Om resterande del av Valebergsvägen skall utvidgas med gångbana samt parkeringszon måste regelverket som anger 4,5 meter för mötande trafik infrias. Räddningstjänsten åsikt angående framkomlighet måste tas i beaktning.

Enligt detaljplanen är inga nya cykelvägar planerade för området. Det påverkar barns möjligheter att tryggt cykla till skolor m.m.

Det finns i dag två stycken kommunala bad, i detta område, som under säsong utnyttjar Valebergsvägen som parkeringsplats. Tillgängligheten påverkas för dessa badgäster. Detta påverkar alltså intentionerna i översiktsplanen angående det rörliga friluftslivets möjligheter.

Idag finns en "hållplats" för bokbuss på Valebergsvägen efter korsningen med Nordreviksvägen.

När eventuell byggnation skall starta behövs utrymme för maskinpark, redskapsbodar och byggmaterial. Detta kan inte placeras på Valebergsvägen.

4. När det gäller ev. stigar ner till Nordreviksvägen har det aldrig funnits något direkt behov för oss som bor längs Valebergsvägen. Det är inte troligt att det finns någon reell passage från eventuell stig ut på Nordreviksvägen. Att det finns möjlighet till detta kan man inte ta för givet på grund av den svåra terrängen med höga bergspartier.

5. Skola och dagis är idag uppe i max kapacitet, om inte utbyggnad av skola och förskola sker. Det finns inget i översiktsplanen som anger mark för detta. Man får antaga att det även är barnfamiljer som kan komma att flytta hit.

6. Närmaste köpcentrum och arbetsplatsområde är Kungsporten som ligger i Hallands län 2 km från planområdet. Det är inte inom gångavstånd som anges vara ett av villkoren för förtätningsbyggnation i befintligt område.

Det är riktigt att det idag är god kommunikation med kollektivtrafiken. Pendelparkeringarna är idag i stort sett fulla. Problemet löses inte med mer pendelparkeringar.

Kommentar:

Planbeskrivningen är kompletterad med olika förslag till kompensationsåtgärder.

Exploateringen bedöms inte påverka kustlinjen då föreslagen byggnation inte överstiger befintlig vegetation.

Synpunkten gällande boendeformer, se kommentar 21.

Lämpligheten till förtätning i området prövas i detaljplanen, genom att bland annat göra avvägningar när det gäller avstånd till service och arbetsplatser. Även tillgängligheten till naturområdet och friluftslivet vägs in.

Antalet planerade parkeringsplatser bedöms vara tillräckligt då gällande parkeringsnorm uppnås. Även antalet besöksparkeringar är enligt gällande parkeringsnorm.

Synpunkten gällande belastningen på väg 158, se kommentar till synpunkt 8.

Se även Trafikkontorets yttrande (9) när det gäller parkering på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen.

Buller, sättningar och utrymme för redskapsbodar mm under byggtiden ska utredas i ett tidigt skede i exploateringsprocessen för att minimera störningar.

29. Skrivelse med samma formulering har inkommit från:

Lindåsbergets Samfällighetsförening

Fastighetsägare Lindås 1:447

Fastighetsägare Lindås 1:451

1. Byggnadernas storlek, placering och utformning

- Anser att skalan på blivande bebyggelse inte blir anpassad till den omkringliggande naturen och bebyggelsen.
- Kustlinjens siluett kommer att ändras drastiskt. Därför anser vi att ett fotomontage från havet där den planerade bebyggelsen finns inmonterad bör göras för att se konsekvenserna i höjddled av den nya byggnationen.
- Byggnaderna kommer att innebära en betydande olägenhet då badrum och sovrumsfönster kommer att få direkt insyn. Vi anser att ett fotomontage från de nya husens fönster mot husen på Vågnedalsvägen bör göras för att se konsekvenser i insyn.
- De nya byggnaderna kommer också ge stor insyn i innergårdarnas trädgårdar på Vågnedalsvägen. Områdets ursprungliga idé med privata innergårdar går förlorad.
- Husens höjd måste anpassas för att minimera insyn.
- Risk finns för skuggning från nya byggnader av omkringliggande bostadshus. Finns det någon skuggstudie?

2. Parkering

Är oroliga att boende i området kommer att parkera på Valebergsvägen vilket kommer skapa ett trafikkaos framförallt under sommarmånaderna då badgäster även parkerar på Valebergsvägen.

3. Naturområden

- Stor hänsyn bör tas till särskilt viktig vegetation så som uppvuxna ekar. Dessa skall inventeras, mätas in och finnas med i detaljplanen som bevarandevärda.
- Ett tillhörande vite på om något sker som påverkar deras framtida existens, skall också finnas inskrivet.
- Hänsyn ska tas till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena i området.
- Då BÖR inte är ett skall-krav och inte måste efterlevas så skall alla börformuleringar i planen skrivas om till SKALL formuleringar.

4. Flerbostadshus

Övervägande bör göras om det verkligen är lägenheter som skall byggas med tanke på den exploateringsgrad på max e 0,3 som rekommenderas i Översiktsplanen. Detaljplanen visar exploateringsgrad e 0,47 (7000kvm/15000kvm).

5. *Avvikelser från översiktsplanen*

- Antal bostäder
- Exploateringsgrad
- Inga ytterligare parkeringsmöjligheter längs eller i anslutning till Valebergsvägen.
- Tillgängligheten till badplatserna kommer inte att öka.
- Detaljplaneförslaget kommer avsevärt att förändra stadsdelens siluett. Skalenligt fotomontage behövs från havet.
- Detaljplanen kommer att minska tillgängligheten till badplatserna istället för som det står i översiktsplanen, bör ge mer tillgänglighet för allmänheten.

Detaljplanen bör enligt vår mening i mycket större utsträckning följa Översiktsplanen.

6. *Tillgänglighet*

Detaljplanen skall utformas så att gällande regler för tillgänglighet följs.

7. *Parkering och gångbana*

- Enligt information från Trafikkontoret finns inte parkering längs Valebergsvägen med i förslaget då det inte ryms om det byggs gångbana med 2 meters bredd. Detta skulle direkt strida mot den uttalade önskan i Översiktsplanen.
- Om gångbana byggs kan den därför vara max 1,5 meter bred så att man fortsatt kan parkera längs Valebergsvägen.

8. *Lekplatser*

Risk finns att nybyggnationen ökar belastningen på vår lekplats i området. Vi undrar om vi kommer att bli kompenserade för ökat underhåll och om vi kan bli tvingade att uppgradera vår lekplats till EU standard.

9. *Sprängning*

Vi förväntar oss grundlig förundersökning och dokumentering samt vibrationsmätning/loggning under exploateringen.

10. *Namn på nya gatan*

Namnet på den nya gatan kan inte vara "Vågnedalsvägen", det nya området har ingen anknytning till Vågnedalsvägen alls.

Fastighetsägare till Lindås 1:447 har skickat in följande komplettering till ovanstående synpunkter:

Innan beslut om vidare exploatering i Lindås tas, anser vi att mycket stor vikt måste läggas på trafiksituationen på väg 158, det är den enda vägen som förbinder Hovås, Brottkärr, Billdal, Kullavik, Särö och Onsala med Göteborg.

Kommentar:

Synpunkten gällande insyn och skuggning i husen längs Vågnedalsvägen, se kommentar till synpunkt 24.

Synpunkten gällande hur exploateringen kommer att bryta horisontlinjen, se kommentar till synpunkt 19.

Lämpligheten till förtätning i området prövas i detaljplanen, genom att bland annat göra avvägningar gällande tillgängligheten till naturområdet och badplatserna. Befintlig stig till Nordreviken kommer bland annat att rustas upp vilket kommer medföra bättre tillgänglighet.

Synpunkter gällande exploaterings påverkan på naturmiljön, se även kommentar till synpunkt 23.

Synpunkten gällande parkering och trafikförslag på Valebergsvägen, se kommentar till synpunkt 21.

Se även Trafikkontorets yttrande (9) när det gäller vägens bredd och parkering på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen.

Ni kommer inte bli kompenserade för ökat underhåll på era lekplatser.

En lekplats kommer att anordnas i den nordvästra delen av planområdet.

Synpunkten gällande exploateringsgraden, se kommentar till synpunkt 24.

När det gäller vibrationsskador så krävs det i bygglovansökan en tydlig redovisning på hur schaktning, pålning, grundläggning mm kommer att utföras. Före pålningsarbete ska en besiktning utföras på närliggande byggnader och ett kontrollprogram ska upprättas.

Namnet på den nya gatan bestäms inte i detaljplaneprocessen.

Övriga

30. Ellevio

Beroende på utformning av området och elbehovet, måste några nya nätstationer (transformatorstationer) 10/0.4 kV placeras inom planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. De nya nätstationerna måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till de nya nätstationerna och till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören. Planförslaget behöver kompletteras med U-områden och E-områden för planerade ledningar och nätstationer. Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats gällande elförsörjning i området. Plankartan har kompletterats med U-område och plats för nya nätstationer (E-område).

31. Naturskyddsföreningen

Anser att bostäderna kommer att byggas alldeles för så långt från centrum och att kollektivtrafiken är ineffektiv. Det kommer att betyda ökad bilanvändning om området bebyggs.

Uppvärmningens miljöpåverkan kan minskas om husen byggs med Passivhusstandard och/eller förses med solceller på södervända tak.

Planområdet ligger i nära anslutning till blivande naturreservat Stora Amundö och Billdals skärgård och det bör därför inte anses vara lämpligt att bebygga. Utan bör istället bevaras som buffertzonen mellan befintlig bebyggelse och skyddad natur och vara tillgänglig för framtida utvidgningar av naturreservatet.

Området pekas ut i "Översiktsplanen för Göteborg - Riksintresse miljö- och riskfaktorer" som ett område med särskilt stora värden. Det är en del av "Södra kustremsan med skärgård" som anses ha ett särskilt stort värde för naturmiljö, friluftsliv och kulturmiljö. Naturvärdesinventeringen från 2017, bedömer att majoritet av området har påtagliga naturvärden (klass 3) med undantag för den östra delen med ett visst naturvärde.

Beslutas det ändå för byggnation, bör det byggas med största möjliga hänsyn till miljö och klimat. Byggelsen kan anpassas bättre efter gröna värden genom öppet dagvattensystem, gröna tak på norrvända tak, insektshotell, fågel- och fladdermusholkar. Man bör också planera för en gemensam bil- och cykelpool. I sista hand bör det kompenseras enligt "Närhetsprincipen" för förlust av skog och biologisk mångfald.

Naturskyddsföreningen i Göteborg anser dock att det bästa är att förtäta bebyggelse enligt Prioriterade utbyggnadsområden som framgår av kommunens Strategi för Göteborg 2035, Utbyggnadsplanering.

Summering av synpunkter:

- Bör istället förtäta bebyggelse enligt "Prioriterade utbyggnadsområden".
- Planen visar på "Urban Sprawl".
- För långt ifrån fjärrvärmen.
- Området anses ha påtagliga naturvärden enligt naturvärdesinventeringen.
- Området pekas ut i översiktsplanen ha ett särskilt stort värde för naturmiljö, friluftsliv och kulturmiljö.
- Den rödlistade arten spillkråkan har observerats i området.
- Om det beslutas om byggnation, bör det göras med största möjliga hänsyn till miljö och klimat.
- Det bör kompenseras enligt närhetsprincipen för förlust av skog och biologisk mångfald.

Kommentar:

Frågor gällande naturmiljön och kompensationsåtgärder, se även kommentar till synpunkterna 6.

Byggnadsnämnden beslöt i februari 2018 om nya riktlinjer för mobilitet och parkering för bostäder. Mobilitetsåtgärder avses tas fram inför antagandet. Mobilitetsåtgärder kan innebära att en bil- och cykelpool anordnas. Mer om mobilitetsåtgärder finns i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har förtydligats med att byggelsen ska anpassas efter gröna värden genom till exempel öppet dagvattensystem, gröna tak, insektshotell, fågel- och fladdermusholkar mm. En upplysning på plankartan är att "gröna tak" rekommenderas på carport och miljöhus.

32. Boende på Valebergsvägen 39

Två bilar kan inte mötas om en gångbana och parkering anläggs på Valebergsvägen. Det borde planeras en cykelbana längs Valebergsvägen i samband med byggnationen då det planeras för 245 cyklar i bara i detta område.

Kommentar:

Planområdet är utpekad som ett av flera utbyggnadsområden i den fördjupade översiktsplanen för södra Askim.

Synpunkten gällande parkering och parkering på Valebergsvägen, se kommentar till synpunkt 21.

Se även Trafikkontorets yttrande (9) när det gäller vägens bredd och parkering på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen.

33. Boende på Valebergsvägen 69

Som blivande nära granne är jag orolig för trafiken på Valebergsvägen. 70 lägenheter innebär med all säkerhet en bil per hushåll, troligen två. Hur har man tänkt lösa detta? Redan nu är trafiken bullrig och man kör ju dessutom alldeles för fort. Vill gärna veta hur man tänker när bebyggelsen tätnar men ingenting görs åt vägarna. Det är ju ingen nyhet att väg 158 är mycket hårt belastad.

Kommentar:

Synpunkten gällande parkering och trafikförslag på Valebergsvägen, se kommentar till synpunkt 21.

Se även Trafikkontorets yttrande (9) när det gäller vägens bredd och parkering på Valebergsvägen / Vågnedalsvägen.

Synpunkten gällande belastningen på väg 158, se kommentar till synpunkt 8.

34. Fastighetsägare Lindås 1:583

Synpunkterna har samma innebörd som synpunkt nummer 26.

Kommentar:

Se kommentar till synpunkt nr 26.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse gällande färgsättningen av byggnaderna av hänsyn till landskapsbilden.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd har sänkts, vilket medför att exploateringen underordnar sig bättre till omgivande bebyggelse och påverkan på landskapsbilden minimeras.
- En nätstation (planbestämmelsen "E", teknisk installation) medges i den nordöstra delen av planområdet.

Mari Tastare
Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd
Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatanämnden/Miljöförvaltningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Askim-Frölunda-Högsbo
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Svenska Kraftnät
Trafikverket
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Ellevio
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsfören.i Gbg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-224 47 84
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-11-17

Diarienummer
402-34637-2017

Sida
1(4)

Göteborgs Stad
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-09-28 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess ordalydelse före 1 januari 2015, normalt förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen är positiv till planen i det avseende att den innehåller bostäder och därmed bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen och länet. Däremot anser Länsstyrelsen att det är olyckligt att planområdet idag har dålig tillgång till kollektivtrafik och annan service. Därmed riskerar de boende i planområdet att bli starkt bilberoende i sin vardag, vilket inte ligger i linje med bland annat Stadens egen trafikstrategi. Vidare ligger området inom riksintresse enl 4 kap miljöbalken. Naturinventeringen tillhörande planen visar att planområdet huvudsakligen utgörs av mark med påtagliga naturvärden som till stor del kommer att försvinna i och med exploateringen.

För att planen ska kunna accepteras behöver den visas lämplig utifrån människors hälsa och säkerhet med avseende på geotekniska frågor samt miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten enligt nedan.

I den fortsatta planeringen bör kommunen redovisa planens påverkan på riksintresse enligt 4 kap miljöbalken samt beskriva hur detaljplanen förväntas påverka det statliga vägnätet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och

synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

Människors hälsa och säkerhet - Geoteknik

Statens geotekniska Institut (SGI) har yttrat sig (daterat 2017-11-08) över planen. Länsstyrelsen delar följande synpunkter av SGI:s yttrande; Det område som har bedömts ur bergteknisk stabilitetssynvinkel är för begränsat. Dels är planområdet i beskrivning och plankarta större och dels kan det finnas potentiella risker utanför det undersökta området som kan påverka planområdet. Detta behöver förtydligas och utredas vidare. Finns det risker utanför planområdet som kan drabba planområdet behöver kommunen redogöra för hur dessa risker kommer att säkras upp och omhändertas.

SGI ställer sig frågande till lämpligheten i planförslagets placering av carportar, som bedöms kräva omfattande bergschakt nära planområdets gräns, med potentiella stabilitets-, dränerings- och säkerhetsproblem, varav vissa kan uppstå utanför planområdet. Om detta är ett faktum anser Länsstyrelsen att kommunen behöver beakta frågan och visa på åtgärder som kan avhjälpa dessa problem.

MKN för vatten och dagvatten

En dagvattenutredning kommer att tas fram till granskningsskedet. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen redan nu har preciserat vilka principer som ska följas vid utformningen av dagvattenhanteringen. I planbeskrivningen behöver bland annat dagvattnets utsläppspunkt redovisas samt möjliga fördröjnings- och reningsåtgärder för att undvika negativ påverkan på recipienten. Närmaste recipient är vattenförekomsterna Askims fjord och Kräklingeområdet som omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Askims fjord omfattas även av miljökvalitetsnormer för musselvatten. I kommunens bedömning att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna behöver en motivering ingå.

Råd enligt PBL och MB

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB)

Planområdet ligger inom riksintresse enligt 4 kap 4 § (Högexploaterad kust) MB. De områden som anges i 4 kap (2-8 §§) MB är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ MB och om det kan ske

på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i 4 kap 1 § punkt 2 och i 2-6 §§ MB utgör dock inte hinder för utvecklingen av bland annat befintliga tätorter.

Viktigt att beakta när det gäller riksintresse enl 4 kap MB är även den landskapsbildspåverkan som en exploatering kan medföra. I planbeskrivningen redovisas några fotomontage på sid 5 och 11. Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera dessa bilder med ytterligare montage som redovisar exploaterings påverkan på landskapsbilden utifrån vyer där påverkan kan bli som störst utifrån riksintressets värden. Kommer exempelvis den nya bebyggelsen att synas från havet och bilda horisont eller skymma några perspektiv som är viktiga idag?

Att planområdet berörs av riksintresse enl 4 kap MB nämns dock överhuvudtaget inte i planbeskrivningen. Därmed framgår inte heller vilka avvägningar kommunen har gjort i förhållandet mellan riksintresset och exploateringen. Detta är en brist i planförslaget som behöver kompletteras.

Trafik

Trafikverket har yttrat sig (daterat 2017-11-08) över föreliggande detaljplan. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet och instämmer i deras bedömning till fullo.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

Utökad inventering med avseende på hasselsnok har genomförts då området skulle kunna vara en lämplig lokal för arten. Hasselsnok är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen och det har därför varit viktigt att i så tidigt skede som möjligt under planprocessen utreda om arten förekommer.

Inventeringen, som utförts under lämplig tid på året, har inte gett några fynd av hasselsnok. Länsstyrelsen gör bedömningen att artskyddsdispens avseende hasselsnok, kopparödla eller spillkråka inte krävs för ingrepp i planområdet.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts för att ta reda på om fornlämningar berörs. Resultatet var att inga okända fornlämningar upptäcktes. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs.

Behovsbedömning

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

Detta yttrande har planhandläggare Anna Hendén beslutat och planhandläggare Paula Franco de Castro föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, vatten- och samhällsavdelningen medverkat.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2017-11-08

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2017-11-08

Kopia till:

Trafikverket

SGI

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen

Samhällsavdelningen

Vattenavdelningen