
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2019-11-11

Diarienummer: 1178/15

Aktbeteckning: 2-5516

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

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

Detaljplan för bostäder vid Gullyckevägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 16 januari 2019 – 19 februari 2019 och för granskning under tiden 22 maj 2019 – 12 juni 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak skadan på naturmiljön. Allvarligaste invändningen gäller påverkan på de utpekade naturvärdena.

Kontoret bedömer att ärendet är av särskilt allmänt intresse och att noga avvägningar gällande ianspråktagande av naturmark och dess lämplighet har gjorts. Detaljplanen avser att kompensationsåtgärder för befintliga ekologiska- och rekreationsvärden anordnas.

Illustrationskartan har reviderats så att den överensstämmer med de tillagda och ändrade bestämmelserna i plankartan. Kontoret bedömer att med införda revideringar, förtydliganden och kompletteringar så kan detaljplanen antas.

Kontoret bedömer att detaljplanen inte innebär någon betydande olägenhet för boende i området.

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

Kvarstående erinringar finns från sakägare som tycker att lokaliseringen inte är lämplig, med avseende att de utpekade naturvärdena tas bort.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

För att underlätta läsningen av de inkomna synpunkterna och kontorets svar, har vi lyft fram de vanligast förekommande frågeställningarna och svarat generellt på dessa. Vi hänvisar sedan till de allmänna svaren vid varje enskilt yttrande där denna synpunkt/frågeställning framförs. Under varje yttrande besvaras dock den eller de frågor som är unikt för det yttrandet.

Generella svar på de vanligast förekommande synpunkterna De vanligast förekommande frågeställningarna/synpunkterna:

- Naturvärden
- Trafik
- Lokaliseringen
- Anläggningskostnader

Nedan följer sakägarnas sammanfattade synpunkter utifrån de utpekade huvudmotiven och redogjorda konsekvenserna:

”Naturvärden”

Samtliga sakägare motsätter sig starkt till den del av detaljplanen som avser att bebygga bostäder på utpekad naturmark.

De anser att naturvärdesinventeringen inte är heltäckande och att en fördjupad analys kring naturvärdena ska genomföras.

Området upplevs som uppskattad plats för fågelliv. Ett rikt fågelliv med häckningsplats på våren och sommaren för många olika arter har observerats.

Grönområdet har effekt på välbefinnandet för närboende och även för de som dagligen passerar platsen. I och med exploateringen kommer dem värdena att försvinna för de omkringliggande bostäderna och för passerande personer.

Följaktligen kräver exploateringen stora sprängningar av berg och nedtagning av flera värdefulla träd.

Kommentar:

Hänsyn ska tas för att upprätthålla och stärka gröna ytor i den delen av planområdet som inte bebyggs.

Enligt stadens riktlinjer för kompensationsåtgärder kommer naturvärden som går förlorade att ersättas med:

- att ta hand om död ved, som lämnas på plats eller flyttas till omgivande naturmark. Miljön ska bidra till att stärka bi- och andra insekters biotoper och som är beroende av död ved. Kompensationsåtgärden ger också värden för fågellivet, många fågelarter söker föda i död ved.
- Blommande träd och buskage kompenseras i närmiljön. Träd kommer att ersättas med nyplantering i första hand inom kvartersmark. Blommande buskage planteras vid vändplanen och på närliggande allmän platsmark.

- Som kompensation för fällning av stora träd kommer frihuggning av ekar i Billdals park att utföras. Detta gör att stora gamla ekar i närområdet kan gynnas och utvecklas vidare i lång tid framöver.

Plankartan har kompletterats med skyddsbestämmelsen n₁, "Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk". Planbestämmelsen gäller en ek vid vändplatsen i den södra delen av planområdet.

Kompensationsåtgärderna har bearbetats i samråd med berörda förvaltningar.

"Trafik"

Fastighetsägarna framför kritik mot ökade trafikrörelser på Gullyckevägen. Då den nya bebyggelsen lokaliseras längst in på Gullyckevägen förväntas det ske en ökad trafikbelastning. Förslaget anses inte beakta risken för ökad trafik, negativ påverkan på bullerförhållanden eller ökat parkeringsbehov. Pekar på att fler fordon på gatan försämrar, i det här fallet trafiksäkerheten för barn och unga. Ökningen ses ogynnsam både på grund av att fler tunga trafikrörelser genereras. BmSS som boendeform anses ha större behov av daglig service och leveranser, som färdtjänst och tyngre transporter. Dessa menar man sker mestadels på dagtid och sammanfaller med barnens rörelsetider.

Gullyckevägen saknar trottoar, bilar och gångtrafikanter måste samsas idag på gatan. Gatan upplevs idag som lugnt trafikerad och trafiksituationen uppmärksammas av bilister. Gatan har även pekats ut i yttranden som skolväg. Gatan beskrivs som en säker väg till skola och angränsande idrottsanläggningar belägna i närområdet öster om planområdet. Området är också ett mycket väl använt stråk för gående och cyklister. Många gående och motionärer på väg till Billdals park (söder om Skintebovägen och planområdet) använder gång- och cykelbanan.

Den befintliga stigen, vilken går genom grönområdet, används flitigt av barn som en del av gångvägen till Nygårdsskolan (nordost). Om stigen förvinns blir barnen hänvisade till gång- och cykelvägen längs med Skintebovägen som mynnar ut i Kruniusvägen.

Man anser att aspekter som visar på hur trafiksäkerheten minskar på grund av ökad mängd trafik (transporter, personal etc) saknas i planhandlingarna. Man frågar sig hur staden ser på att barnen ska på ett säkert sätt ta sig till skola- och idrottsplats framgent.

Byggtiden pekas ut som en situation med högre risker då det kan innebära många tunga transporter.

Förslag lämnas på att infart till BmSS borde ske från östra delen om planområdet. Dock ser man att Gullyckevägen spärras för infart från detta håll för att inte gatan ska bli genomfartsled.

Kommentar:

Ökad trafik bedöms bli begränsad. Bostäder med särskild service, i det här fallet sex stycken lägenheter anses inte generera fler trafikrörelser. Denna boende form faller inom kategorin trygghetsboende och parkeringstalen kan sättas till nära noll. God kollektivtrafik nås tillgängligt inom 300 meter. Verksamheten kommer inte alstra behov av särskilda leveranser.

I östra delen av planområdet (markerat med PARK på plankartan) kommer en grusad gångbana anordnas och kopplas ihop med den del av Kruniusvägen (väst – östlig riktning) som ansluter till skola och idrottsanläggning. Detta för att stärka tryggheten för barns och ungas väg till skola och fritidsaktiviteter.

”Lokaliseringen”

Samtliga fastighetsägare riktar kritik mot fastställd plats för BmSS. Platsen anser man är illa vald för verksamheten och borde få annan lokalisering.

Detaljplanen tros innebära en förlust av närliggande naturvärden samt risk för sprängskador på närliggande fastigheter som påföljd.

Flera förslag på nya lokaliseringar förs på tal. De tomter som föreslås anses ha bättre beskaffenhet och vara bättre lämpad för att anlägga föreslagen byggnadsvolym. Andra alternativ föreslås så som att bygga om befintliga byggnader inom stadsdelen som nu stor tomma och vars verksamheter har flyttat ut.

Anmärker på kommunens bedömning att inte ha beaktat de tilltänkta höga kostnader då det belastar skattekollektivet på ett negativt sätt. Frågan har också skickats direkt till fastighetskontoret (se kommentar nedan). Begäran om att beslutsgången görs offentlig för val av plats och kalkyler som föregick beslutet att anlägga BmSS på aktuell plats.

Likaså begärs att en ekonomisk kalkyl och ställningstagande ska redovisas mellan de föreslagna alternativen för lokalisering och angiven tomt. Det bör framgå hur man har jämfört de olika lokaliseringsalternativen.

Sakägare har också ställt frågan direkt till fastighetskontoret och frågat varför man inte använder de tomma lokalerna som finns i stadsdelen.

Kommentar:

Planeringen syftar till att möta upp efterfrågan på bostäder med särskilt service. Behovet är stort över hela staden och kommunen har brist på lämpliga tomter att kunna bygga dessa verksamheter. De redovisade tomter och angivna tomma lokaler är användbara upplysningar, de lämnas över till berörda förvaltningar.

Gällande förslagen till alternativa lokaliseringar så har fastighetskontoret i nuläget inte resurser att utreda dessa platser, då det är en omfattande och resurskrävande process. Fastighetskontoret kan dock komma att utreda platserna i framtiden för ytterligare behov av kommunal service eller annan bebyggelse.

Framförda synpunkter gällande tomma lokaler är ingen fråga som hanteras inom detaljplan och kan inte regleras i plan. Förslag på alternativa platser har lämnats för kännedom till berörda förvaltningar.

”Anläggningskostnader”

Förslaget betraktas orsaka stora sprängningar och höga anläggningskostnader. Fastighetsägarna menar att kommunen borde beakta detta genom att återvinna resurser och minimera kostnader för att anlägga verksamheten på aktuell tomt.

Lämpligare placering för den nya byggnaden är vad som generellt efterfrågas av de flesta fastighetsägarna, eller alternativt hitta en befintlig byggnad att ta över och anpassa för ändamålet.

Vidare förväntar man sig att en bygg och -fastighetskalkyl utförs för förslaget som jämför val av annan mer lättbebyggd tomt. Undersökningen ska göras offentligt och kommuniceras. Den inventeringen som staden har gjort som föranledde val av plats/lokalisering krävs att den offentliggörs. Dock är flertal ändå skeptiska till att budget håller och om det valda alternativet är det mest kostnadseffektiva.

Kostnader som anses vara negativa i aktuell lokalisering är bergssprängning (bortforsling av massor), bergförstärkningsåtgärder, kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden, dränering/dagvattenproblematik, inköp av gångväg från befintliga fastighetsägare, uppförande av förlängt bullerskydd, mm. Anger att kommunens avvägningar ska göras offentliga.

Fastighetsägare undrar hur kommunen, i det här fallet fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret, resonerar med att hushålla med resurser och använda skattemedlen mest effektivt. En bygg- och fastighetskalkyl krävs av kommunen för aktuellt förslag och den blir en allmän handling. Det ska även jämföras med andra alternativ som innebär att välja annan mer lättbebyggd tomt. Man förutsätter att synpunkterna som lämnas in beaktas i förhållande till den nu utpekade allmänna platsen.

Anger att flera av de utpekade fastigheterna har färre sakägare och närboende vilket borde ge en mindre krets att samråda med.

Kommentar:

Byggnadsnämndens beslut om uppdrag att planlägga på aktuellt område baserar sig på tidigare planbesked (tidigare förprovning). Byggnadsnämndens tidigare beslut och hela planprocessen är en allmän provning.

För aktuell detaljplan ansvarar fastighetskontoret för genomförande och överordnade utgifter som markförvaltare. Det innefattar även rimlighetsbedömningar kring samtliga kostnader i ärendet. Lokalsekretariatet har gjort ett ställningstagande angående genomförande och kostnadsfrågor för ledningsflytt.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tomten är kuperad och möjligheterna att placera huset på andra sätt än inom den angivna bygggrätten har undersökts. Byggnation på den avsedda platsen kommer att påverka vegetationen då omfattande sprängning krävs. Hänsyn måste dock tas till verksamhetens behov vad gäller utformning och placering. Omfattningen av föreslagen bestämmelse "a₂, Marklov krävs även för trädfällning" bör därför utredas för att säkerställa genomförbarheten på tänkt exploatering.

Fastighetskontoret tillstyrker i övrigt förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Plankartan är reviderad. Planbestämmelsen "a₂, marklov krävs även för trädfällning", har tagits bort.

2. Göteborg Energi med dotterbolag

Upplyser om att det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till:

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

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

Vid schaktningsarbeten i närheten av ledningar i mark, hänvisas till gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledningar.

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

Göteborg Energi GothNet AB

Har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Noteras

3. Kretslopp och Vatten

VA

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna utöver inskickade synpunkter i samband med samrådsyttrandet 2019-02-18:

- Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

- I planbeskrivningen på sid 14 under rubrik VA ska texten "Anslutningspunkter finns vid Gullyckevägen." ändras till "Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i Gullyckevägen."

- I planbeskrivningen längst ner på sid 24 står det under rubrik Ledningsrätt "Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt" men i plankartan daterad 2019-04-23 saknas beteckningen u och ledningsrättsområde.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i fortsatt arbete:

- De allmänna ledningarna för dricks- och spillvatten i södra delen av planområdet måste flyttas om byggnaden ska placeras så som det redovisas i planbeskrivningen. Ledningsflytten ska bekostas av exploatören.

- Planerat bullerplank bör placeras utanför GC-banan.

- Avståndet mellan bullerplank och VA-ledningar får inte vara närmare än 3 meter.

- Marken i GC-banan utgörs av både av berg och lera. Bergsprängning i rörgraven kommer att bli aktuell.

- Schaktning och transporter i närheten av träd kan förorsaka skador och förkorta trädens livslängd. Därför är det viktigt att även uppmärksamma eventuella naturvärden inom området dit VA-ledningarna ska flyttas.

- Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas.

Kontrollera att det finns tillräckligt utrymme inom fastigheten så att det är teknisk möjligt att få till en fungerande dagvattenhantering.

AVFALL

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på planhandlingarna ur ett avfallsperspektiv.

Till bygglovet ska det redovisas en fungerande avfallshantering. Kretslopp och vatten rekommenderar att kommentarerna ovan beaktas och att övriga riktlinjer som finns i skriften, *Gör rum för miljön* på stadens hemsida följs.

Praktiska tips och goda exempel på hur avfall kan förebyggas hittas på stadens hemsida i bland annat checklistorna *Förebygg avfall i flerbostadshus och Förebygg avfall på äldreboendet*.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med upplysning gällande höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas. Planbeskrivningen har reviderat texten gällande VA och ledningsrätt.

U-området togs bort till granskningsskedet. Befintliga VA-ledningar kommer att flyttas till allmän plats, GÅNG CYKEL. Texten i planbeskrivningen gällande u-området har tagits bort.

4. Lokalförvaltningen

Kravet om marklov vid fällning av träd bör tas bort från plankartan och beskrivningen.

Då bara nödvändiga fällningar kommer utföras för att byggnationens ska kunna genomföras. Kravet är oskäligt då byggnationen kräver fällning av vissa träd.

Kommentar:

Plankartan är reviderad. Planbestämmelsen ”a₂, marklov krävs även för trädfällning”, har tagits bort.

5. Miljöförvaltningen

Anser att de synpunkter de framförde under samrådsskedet inte, eller endast delvis, har beaktats. Det rör sig bland annat om utredning av ljudmiljön.

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen har under planprocessen påpekat att en bullerutredning måste tas fram, för att visa att gällande riktvärden klaras i planen. Detta har fortfarande inte gjorts. Förvaltningen anser att en bullerutredning behöver göras för att visa att riktvärden uppfylls. Utredningen behövs även för att bestämma hur utformning av bullerplanket ska göras för bästa effekt. I bullerutredningen ska också planerade uteplatser beräknas, illustrationsritningen visar förslag på uteplatser mot Skintebovägen där bullernivåer kan antas vara höga.

Plankartan behöver kompletteras med bestämmelser om ljudnivå vid uteplats.

Naturmiljö

Flera av de värdefulla träden som pekats ut i naturvärdesinventeringen står utanför prickmarken (där en bestämmelse finns om att marklov krävs för fällning).

Miljöförvaltningen anser att samtliga värdefulla träd som bedöms kunna bevaras ska framgå av plankartan, till exempel i form av n-bestämmelser.

Dagvatten

Det framgår i samrådsredogörelsen att dagvattenlösningarna ska ses över under granskningsskedet men det finns inget nytt material redovisat i planbeskrivningen. Miljöförvaltningen behöver få ta del av den översyn som gjorts av dagvattenhanteringen samt ett förklarande resonemang gällande valet av markytor i föroreningsmodelleringen.

Miljömål

Planens påverkan på miljömålet "Ett rikt växt- och djurliv" nämns fortfarande inte i planbeskrivningen och vår tidigare synpunkt angående detta besvaras inte i samrådsredogörelsen. Avsnittet Miljömål behöver kompletteras med ett resonemang kring hur planen påverkar miljömålet "Ett rikt växt- och djurliv".

Kommentar:

Ljudmiljö

Någon ytterligare bullerutredning bedöms inte behöva göras utöver den utredning som genomfördes i samband med förprövningen.

Trafikbullerförordningens riktvärde på 60 dBA överskrids inte enligt bullerberäkningen i markplan (1,5 meter över mark). Där 60 dBA överskrids tvingas exploatören att utföra åtgärder så att riktvärdena efterföljs, så som till exempel genomgående lägenheter. Detaljplanen möjliggör att genomgående lägenheter, med hälften av bostadsrummen som vetter mot en ljuddämpad sida, kan byggas.

Primär uteplats där 50 dBA klaras, kan anordnas på norra sidan av byggnaden. Privata uteplatser behöver därmed inte klara 50 dBA.

Detaljplanen säkrar att bullerplank ska uppföras genom planbestämmelsen a₁. Plankartan har också kompletterats med bestämmelser om ljudnivå vid uteplats.

Naturmiljö

Plankartan har kompletterats med skyddsbestämmelsen n₁, för att säkerställa att trädet bevaras. Planbestämmelsen "Plantering" (plantering får anordnas) har också lagt till på ytor vid vändplatsen.

Dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden gällande förslag på dagvattenlösningar och val av markytor i föroreningsmodelleringen.

Miljömål

Avsnittet Miljömål har kompletterats med ett resonemang kring hur planen påverkar miljömålet "Ett rikt växt- och djurliv".

6. Park- och Naturförvaltningen

Förvaltningen bedömer att plankartan inte tar hänsyn till utpekade naturvärden. I det fortsatta arbetet behöver möjlighet till bevarande av de värdefulla träden, bland annat genom skyddsbestämmelser, studeras.

Befintlig stig inom naturmarken utgör en del av den säkra vägen till skola och fritidsaktiviteter. Mark reglerad som PARK i planområdets östra del avser att behålla sambanden som denna stig innebar. Investeringsåtgärder för denna koppling förväntas genomföras som en kompensationsåtgärd och innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader.

Naturvärdesinventeringen nämner att vissa värdeelement möjligen kan bevaras, men att områdets ekologiska funktion som ädellövskog försvinner.

Viss kompensation av förlorade naturvärden kan genomföras, men förvaltningen bedömer inte att det är möjligt att kompensera för merparten av de stora naturvärdena som skulle gå förlorade vid genomförandet av denna detaljplan.

I samrådsyttrandet påpekade park- och naturnämnden att byggrättens placering och utbredning behöver studeras vidare, för att uppfylla den del av syftet med detaljplanen som handlar om att bevara delar av naturmarken och dess värden. Ett genomförande av planen skulle medföra stor negativ miljöpåverkan då flera stora ekar skulle behöva tas ned.

Den prickmark som tillförts sedan samrådet, bidrar inte till att de naturvärden som finns utpekade i naturvärdesinventeringen kommer kunna bevaras. Utöver ekologiska värden har denna plats dessutom även vissa sociala värden.

Förvaltningen kan inte se att det är rimligt att ta ned så stora ekar med både höga ekologiska och sociala värden utan att först studera alternativa placeringar och utformningar av BmSS-byggnaden.

Plankartan behöver därför ses över med avseende på byggrättens utbredning och placering, behovet av och utbredning av prickad mark, samt möjligheten att skydda värdefulla träd genom skyddsbestämmelse.

Förändringar i trädbestånd, som till exempel nedtagning av värdefulla träd kan påverka hur ett område upplevs och väcka starka reaktioner. Därför anger trädpolicyn att hänsyn alltid ska tas till det sociala värdet när beslut ska fattas kring träd och trädmiljöer.

I det nationella dokumentet *Fria eller fälla - En vägledning för avvägningar vid hantering av träd i offentliga miljöer* beskriver hur träds värden kan bedömas och hur avvägningar kan göras mellan dessa värden. I dokumentet framgår att alternativ till nedtagning alltid ska utredas. I vissa fall kan det vara aktuellt att även införa ett skydd för träden vilket förvaltningen föreslår ska göras i denna detaljplan.

Förvaltningen står fast vid att utformning och placering av BmSS-byggnaden behöver ses över för att bättre anpassas till platsens förutsättningar i syfte att göra så litet ingrepp som möjligt i befintligt naturområde. Platsen är kuperad och har idag påtagliga naturvärden. En översyn är viktig att göra med hänsyn till dels de stora naturvärdena på platsen samt dels för att skapa en så god boendemiljö som möjligt för de framtida boendet.

Kommentar:

Vissa skyddsåtgärder har vidtagits, bland annat har plankartan kompletterats med skyddsbestämmelsen n₁ (Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk). Skyddsbestämmelsen finns på en ek vid vändplatsen i den södra delen av planområdet. Detta för att motverka negativ påverkan på naturvärdena.

Flera placeringar har studerats, men föreslagen exploatering är det läge som är bäst för verksamheten när det gäller tillgänglighet mm. Föreslagen placering kräver också minst sprängning av alternativen. Detaljplanen medger dock flera möjligheter till placering.

7. Stadsdelsförvaltningen Askim-Frölunda-Högsbo

Behovet av BmSS (Bostäder med Särskild Service) är stort i Göteborg och bristen av desamma innebär såväl personella som ekonomiska konsekvenser. Förslaget bidrar till att öka beståndet av bostäder med särskild service.

Förvaltningen bedömer att planen har anpassats efter inkomna synpunkter i granskningsskedet i tillräcklig utsträckning och bedömer att behovet av BmSS är större än inkomna synpunkter som inte kunnat mötas.

Kommentar:

Noteras

8. Trafikkontoret

Parkering och utformning av kvartersmark

Parkeringsplatser får inte placeras så att de kräver backning ut på vändplatsen, då det kan påverka säkerheten negativt för gående och cyklister. Trafikkontoret förutsätter att avståndet till entrén från kommande parkering för funktionshindrade är mindre än 25 meter.

Dagvatten

Trafikkontoret saknar en rimlighetsbedömning kring nyttan kontra kostnaderna för de föreslagna åtgärderna för rening av dagvatten. Trafikkontoret anser att föreslagen dagvattenanläggning är orimlig med tanke på projektets storlek. Inom staden så ska små anläggningar undvikas och storskaliga lösningar ska förespråkas. Trafikkontoret ser ingen möjlighet att motivera föreslagen anläggning i detta projekt. Detaljplanen behöver studera andra lösningar för hantering av dagvatten på allmän plats. Trafikkontoret önskar att staden gemensamt arbetar vidare med dagvattenlösningen för både allmän platsmark och för kvartersmark.

Ekonomi

Den ökade kostnaden för drift och underhåll på allmänplatsmark till följd av exploatering uppskattas till 40 000 kr/år och gäller endast för förlängning av bullerplanket då övrig allmän plats är befintlig idag. Underhållskostnaden för föreslagen dagvattenlösning på allmänplatsmark uppskattas till 3100 kr/år.

Kommentar:

Dagvattenhanteringen som föreslås i dagvattenutredningen, är en möjlig lösning. Alternativa dagvattenlösningar kan hanteras i bygglovskedet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer 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.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller
- till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning,
- risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras

10. Lantmäterimyndigheten

Tidigare skrivning i samrådet kvarstår vad det gäller fastighetsindelningsbestämmelser.

Citat från Lantmäterimyndighetens skrivning gällande fastighetsindelningsbestämmelser:

”Lantmäterimyndigheten rekommenderar i första hand att ta med hela Skintebo 297:5 inom planområdet.

I andra hand att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen inom Skintebo 297:5 genom ändring av detaljplan II-3404 i samma handling.”

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse gällande fastighetsindelning, ”Fastighetsindelningen fastställd 1976-10-12 som tomtindelning, 1480K-III-7277, upphävs inom planområdet”.

11. Trafikverket

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samband med samrådsskedet (TRV 2019/5210), daterat 2019-01-24. Trafikverket hade i det skedet inget att erinra men informerade om projekt vid väg 158 och rekommenderade samordning av byggtransporter om byggtiden av projekten skulle sammanfalla.

Tidigare lämnad information är fortfarande relevant att ta hänsyn till. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter att inkomma med.

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 utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

12. Fastighetsägare, Skintebo 1:48

Hänvisar till tidigare synpunkter i samrådet.

1. Kostnader är inte försvarbar i relation till stadens utgifter och behov.
2. Trafiken kommer med stor sannolikhet att öka väsentligt. Risken för personskador, då framför allt på barn är överhängande.

3. Det fina grönområde och mängden av fridlysta arten och ovärderliga träd, såsom ekarna, är oförsvarbart att skövla bort för all framtid. De har mycket glädje av grönområdet då det är nära och tillgängligt för dem som är 80++.

I dammen på fastigheten, som är ca 60 meter från den tilltänkta byggnaden finns det salamander och paddor, dom behöver utrymme att röra sig.

Det finns en stor rädsla att någon i boendet kommer drunkna i dammen.

4. Är orolig över att fastigheten och livskvaliteten kommer bli extremt försämrade.

Kommentar:

Risken att någon ska drunkna bedöms minimal, eftersom det kommer att finnas personal dygnet runt på boendet.

Övriga synpunkter, se de generella svaren på sid 2-5.

13. Fastighetsägare, Skintebo 295:1

Anser att kostnaderna för detta boende kommer att bli dyrt för 6 st. boende.

Trafiken kommer att öka både på Gullyckevägen samt Kruniusvägen som redan har stora problem.

Sen att fälla stora ekar och övriga träd som finns på denna plats, som idag används för gångväg till skola, fotbollsträning, ishockeyträningar, som känns tryggt att använda. Istället för att fortsätta ner till Kruniusvägen där det inte finns gångbana eller farthinder. Det borde finnas ett bättre alternativ att bygga på eller använda befintliga lokaler som finns runt Skintebo/Billdal.

Kommentar:

I östra delen av planområdet (markerat med PARK på plankartan) kommer en grusad gångbana anordnas och kopplas ihop med den del av Kruniusvägen (väst – östlig riktning) som ansluter till skola och idrottsanläggning. Detta för att stärka tryggheten för barns och ungas väg till skola och fritidsaktiviteter.

Övriga synpunkter, se de generella svaren på sid 2-5.

14. Fastighetsägare, Skintebo 296:4 med 66 namnunderskrifter

Tillsammans med synpunkterna finns 66 namnunderskrifter bilagda, varav 3 underskrifter är sakägare, 2 boende på adresser inom sakägarkretsen samt 61 övriga (38 underskrifter och 23 underskrifter på facebook varav 1 anonym), vilka bedöms bo utanför sakägarkretsen.

Hänvisar till synpunkterna som skickades in under samrådsskedet (se samrådsredogörelse) när det gäller kostnader och trafik samt intrånget i naturmiljön. Anser att intrånget medför försämrade livskvalité.

Det är också anmärkningsvärt att förslaget till detaljplan begär en byggnadshöjd på 36 meter ö h, vilket varken är ändamålsenligt för verksamheten eller på byggplatsen. Ett hus av denna storlek kommer avsevärt störa karaktären i området.

Anser att naturvärdesinventeringen inte är heltäckande. Saknar en redovisning på hur kommunen förhåller sig till de synpunkter som fanns i utredningen, vilken rekommenderar staden att välja annan mark att bygga på eller hur kommunen kan använda befintliga tomma lokaler.

Naturvärden

Det finns mycket goda argument för att kommunen i detta skede gör en fördjupad analys kring naturvärdena.

Motiv att lyfta fram är:

- Att inom ca 60 meter från tänkt bebyggelse förekommer större vattensalamander, som är skyddad i artskyddsförordningen. Anser att en inventering av förekomsterna av större vattensalamander i de kringliggande dammarna samt analys av det aktuella exploateringsområdets betydelse som födosöks- och övervintringsområde, bör utföras.
- I den utförda naturinventeringen har man inte undersökt förekomsten av fladdermöss på platsen och inte heller har någon analys av platsens ekologiska betydelse gjorts.
- Det förekommer ett stort antal olika fågelarter i området, exempelvis mindre hackspett och nattskär. Dessa arter har inte behandlats i utredningsunderlagen.
- Vilka kompensationsåtgärder man än väljer för gamla ekar kan de inte gå under begreppet ”lämplig kompensation”.
- Det finns även lav på ekarna som inte nämns i rapporten. Huruvida det även finns fler skyddsvärda arter av kryptogamer bör därför utredas vidare.
- Det är mycket viktigt att det inte skapas en barriär för djur och växter att röra sig i ett stråk från Billdals park och vidare norrut. Idag utgör eckbacken en naturlig väg och det ligger i linje med Göteborg Stads grönstrategi för en tät och grön stad.

Hänvisar till Park- och naturnämndens synpunkter under samrådet (se samrådsredogörelse) gällande exploaterings miljöpåverkan mm.

I Göteborgs stads grönstrategi finns en rad skrivningar anses ha bäring på ärendet, vilket borde föranleda nedläggning av projektet.

Sammanfattningsvis, hur har ni tänkt när man av alla platser väljer ut en plats med stora naturvärden, höga kostnader för sprängning och som hotar barns säkerhet vid transport till skola och idrottsaktiviteter? Så innan nya kostsamma utredningar görs, så föreslår de nedläggning av projektet.

Kommentar:

Angiven totalhöjd +36,5 på BmSS-byggnaden innebär att ingen byggnadsdel får sticka upp högre. Byggnadens markplan beräknas hamna på cirka +26,5 meter över havet. Det innebär att byggnaden får högst bli 10 meter hög, vilket är väl avvägt med hänsyn till omgivande bebyggelse.

De synpunkter som finns på facebook med namnunderskrifter är i linje med övriga synpunkter.

Synpunkterna gällande naturvärden och driftkostnader, se de generella svaren på sid 2-5.

15. Fastighetsägare, Skintebo 1:55

Hänvisar till de synpunkter (se samrådsredogörelse) som skickades in i samband med samrådsprocessen. Där finns ett antal argument kring både kostnader, trafiksituationen på Gullyckevägen samt naturvärden som försvinner och intrång i den närmiljö som den planerade byggnationen skulle innebära.

Alternativ

Där finns också ett antal förslag på alternativa lokaler och markområden/tomter som ägs av Göteborgs kommun och som är betydligt mer lättbebyggda. Återanvänd befintliga lokaler som idag inte används utan bara står och förfaller i området. En ombyggnad/renovering/anpassning av dessa torde vara ett betydligt mer kostnadseffektivt. Kommunen svarar dock bara att "budget för nybyggnation finns". Men inte ett ord om vilket alternativ som är mest kostnadseffektivt. Anser att Göteborgs Stad ska utvärdera de tomma befintliga lokalerna som finns i området och väger fördelar samt kostnader mot det planerade bygget.

Detaljplan

Anser att byggnationen inte passar in med övrig befintlig bebyggelse då detaljplanen tillåter en byggnad med ca 4-5 ggr så stor bygg-/boyta jämfört med övriga villor i området. En byggnad på 36 möh (2-vån) medges men som i ritningar och muntliga svar säger att det är 1-vån byggnad planerad. Den här storleken av byggnad hade inte varit något problem på de alternativa lokalerna samt markbitar som tidigare har föreslagits.

Naturvärden

Skribenten har liknande synpunkter som yttrande 14 när det gäller naturvärdena.

Anser att planförslaget strider mot Göteborgs stads grönstrategi.

Sammanfattningsvis

- Det finns bättre mer kostnadseffektiva alternativa lokaler/platser i närområdet som inte drabbar några närboende.
- Stora naturvärden försvinner – naturvärden Göteborgs Stad själva säger ska bevaras.
- Naturvärdena är inte tillräckligt utredda och har därför utgjort ett undermåligt beslutsunderlag.
- Detaljplanen passar inte in i befintlig bebyggelse.
- Trafiksituationen kommer att försämrast kraftigt på Gullyckevägen – något som innebär en stor risk för alla de skolbarn som idag använder Gullyckevägen som gångväg dagligen.
- Budget för byggnationen kanske finns – men är det mest kostnadseffektiva alternativet?
- Vi riskerar att om några år ha ytterligare en stor tom byggnad i området och grönområde mindre.

Kommentar:

Angiven totalhöjd +36,5 på BmSS-byggnaden innebär att ingen byggnadsdel får sticka upp högre. Byggnadens markplan beräknas hamna på cirka +26,5 meter över havet. Det innebär att byggnaden får högst bli 10 meter hög, vilket är väl avvägt med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Övriga synpunkter, se de generella svaren på sid 2-5.

16. Fastighetsägare 1, Skintebo 296:5

1. Kostnader är inte försvarbar i relation till stadens utgifter och behov.
2. Trafiken kommer med stor sannolikhet att öka väsentligt. Risken för personskador, då framför allt på barn är överhängande. Orolig över att barnen inte kan ha en trygg väg till och från skola och aktiviteter förbi Gullyckevägen.
3. Det fina grönområdet och mängden av fridlysta arter och ovärderliga träd, såsom ekarna, som återfinns är oförsvarbart att skövla bort för all framtid. Jag och min partner har mycket glädje av det grönområdet då det är nära och tillgängligt för oss 80++.

I dammen, som bara är omkring 60 meter från den tilltänkta byggnaden finns det salamander och paddor, dom behöver utrymme att röra sig.

4. Värdet på min fastighet och min livskvalitet kommer bli extremt försämrade.
Vart ska vi gå på promenad?

Jag befärar att den backe vi bekostat kommer att utsättas för olovligt slitage pga transporter och trafik. Vem står för den kostnaden?

Röstar med allt jag har att Ni söker andra, bättre platser.

Kommentar:

Trafikförslaget är dimensionerat efter planerade transporter/trafik och bedöms inte medföra något slitage på backen.

Se även de generella svaren på sid 2-5.

17. Fastighetsägare 2, Skintebo 296:5

Kostnad

Anser att det är anmärkningsvärt att gå vidare trots den höga kostnaden. Hur skattepengar används anses som mycket relevant att ifrågasätta. Ekvationen att få 6 nya platser för den summa detta bygge kostar gentemot alla de förslag som vi lämnat som alternativ skulle kunna ge för samma peng.

Trafik

Det är ofattbart hur kommunen kan göra bedömningen att trafiken på gatan inte kommer att öka. Undrar hur kommunen kan påstå att det kommer vara självhushållande och inte behöver transportservice av något slag när man inte har beslutat vilka personer som är tilltänkta att vara boende?

Befarar ett ökat utnyttjande av backen, framför allt i den nedre delen, om föreslagen plan drivs igenom. De ser bara en lösning på det problemet, att backen blir utköpt av kommunen och upprätta ett servitut.

Fastighet

Vill följa upp tråden angående vår backe och det slitage som kommer följa. Backen är privat mark, såsom ritningarna är kommer det med största sannolikhet både köras och parkeras i backen.

Upplever att regler och bestämmelser endast gäller under selektiva former, dvs privatpersoner ska och måste följa regler och bestämmelser, vilka tomter får bebyggas, storlek och höjd på hus (tom takvinkeln är reglerad), upphävande av servitut mm. Demokratin lyser med sin frånvaro.

En detaljplan ska värna om landskapets harmoni i frågor som utseende, höjd, form och storlek går ni emot alla regler och bestämmelser och planerar ett gigantiskt bygge i förhållande till omgivande byggnader. Ni påstår bland annat att det planeras bygga ett enplanshus och publicerar det på ritningarna men tar höjd för fler våningar.

Anser att detaljplanen medför en fundamental orättvisa i ett civiliserat samhälle och drabbar dem hårt om planerna inte läggs ner.

Naturvärden

Anser att kommunen bortser till från rekommendationen som naturvärdesinventeringen resulterade i, att inte fälla värdefulla träd.

Att byggnaden är minskad något och flyttad, kommer inte att nämnvärt påverka skövlingen av de utmärkta träden. Det som brister kraftigt i inventeringen är djurbeståndet, vilket har påpekats men av kommunen ignorerats, vilket är mycket anmärkningsvärt.

Det närboende vet, hör och har sett är hackspett, fladdermöss, salamander och paddor, alla dessa är fridlysta och skall tas i beaktning. Vissa arter, tex salamander och paddor skulle vid en skövling påverkas mycket negativt då de avskämmas och stängs in.

Det finns en damm ca 60 meter nordväst från planområdet. Enligt en naturvårdsexpert som varit på plats har gjort en bedömning att det garanterat och utan tvivel finns salamander och paddor. Amfibearter är fridlysta och strikt skyddade enl EU. De behöver en gynnsam omgivning vilket bland annat innebär ett grönområde inom 100 m radie.

För ca 2 mån sen filmades salamander, på vår husvägg, (filmen finns med som bilaga till synpunkterna). Anser att kommunen ignorerar detta faktum från vidare utredning. Kommunen har en skyldighet att undersöka och värna om fridlysta växter och djur.

Grönstrategin för Göteborg stad är ytterligare en mycket god anledning till att inte bebygga denna plats.

Boendemiljö

En desperat plats med ett bullerplank som utsikt.

Anser att deras livsrum och boendemiljö kommer att förändras till det sämre och medföra stor olägenhet för dem om platsen bebyggs.

Vill nämna ett boende i Uggedal, de som bor där är i princip omedvetna om sin omgivning. De kringboende upplever de boende som störande. Detta har försämrat deras livskvalitet betydligt.

Summering

Anser att det inte finns en enda aspekt som skulle gynna vare sej de som skulle bo där eller alla oss som redan bor i området. I grönstrategin för Göteborgs stad är också ett starkt argument att inte fortgå med planerna. Om planerna inte stoppas, vem tar ansvar för det när allt är försent och förstört?

Det finns ett enda vettigt och rimligt beslut, lägg ner planerna på Gullyckevägen och ta tillvara på andra föreslagna platser.

Det som går förlorat kommer aldrig mer att kunna återställas, som har kostat oerhört mycket pengar och förstört närmiljön, minskat fastighetsvärdet och försämrat livskvalitet.

Tänk efter ordentligt före, sen är det försent och allt förstört och kan aldrig återställas.

För övrigt hänvisas även till inskickade synpunkter i samrådsprocessen.

Kommentar:

Synpunkten gällande *trafik*, se kommentar under synpunkt 16.

Övriga synpunkter, se de generella svaren på sid 2-5.

18. Fastighetsägare, Skintebo 297:9

Synpunkter gäller detaljplan för byggnation av 6-8 lägenheter för boende med behov av särskild service.

Naturvärden.

Ekdungen är ett omtyckt naturstråk av barnen som färdas där dagligen till och från skola. Kottar, löv och blommor och andra små fynd visas gärna upp från den korta färden genom ekdungen.

Kostnadsberäkning.

Är det kostnadseffektivt att bygga ett boende för 6-8 personer i en skogsdunge på en återvändsgata? Har man gjort en uppdaterad kalkyl?

Ökad trafikbelastning och parkering.

Att trafiksituationen inte medför någon ökad belastning på Gullyckevägen” anser fastighetsägaren är fel. Sex boende med särskild service samt tre-sju stycken personal kommer medföra ökad trafikbelastning på Gullyckevägen. Man pekar på transporter av mat, hygienartiklar, hjälputrustning mm. Personalen som tar hand av de boende anser man även de kommer bidra till ökad trafik. Det beräknas att personalstyrka på tre dagpersonal och ibland sju personal vid överlämning mm påverkar trafiken på Gullyckevägen.

Det är bra förbindelser i närheten men det beror på vart man ska. Fastighetsägaren uppskattar att personal kommer att åka bil till jobbet och att transporter kommer köra på Gullyckevägen.

Idag cyklar och går barn till och från skolan, ishall och gräsplaner samt Billdals park mm längs denna gata. Transporter av varor och personer ökar trafikbelastningen på Gullyckevägen och blir därmed en ökad fara för barn.

Om nu boendet ska byggas vidhåller vi vårt förslag att flytta infarten till BmSS boendet till att vara från andra hållet och därmed skapa en överfart från gång/cykelbana där barn med flera och trafik till boendet möts. Vägbulor före och efter denna överfart minskar risken för påkörning markant. Varustransportbilar och färdtjänstbilar kör inte alltid sakta och anpassat till omgivningen! Spärra i så fall Gullyckevägen för genomfart.

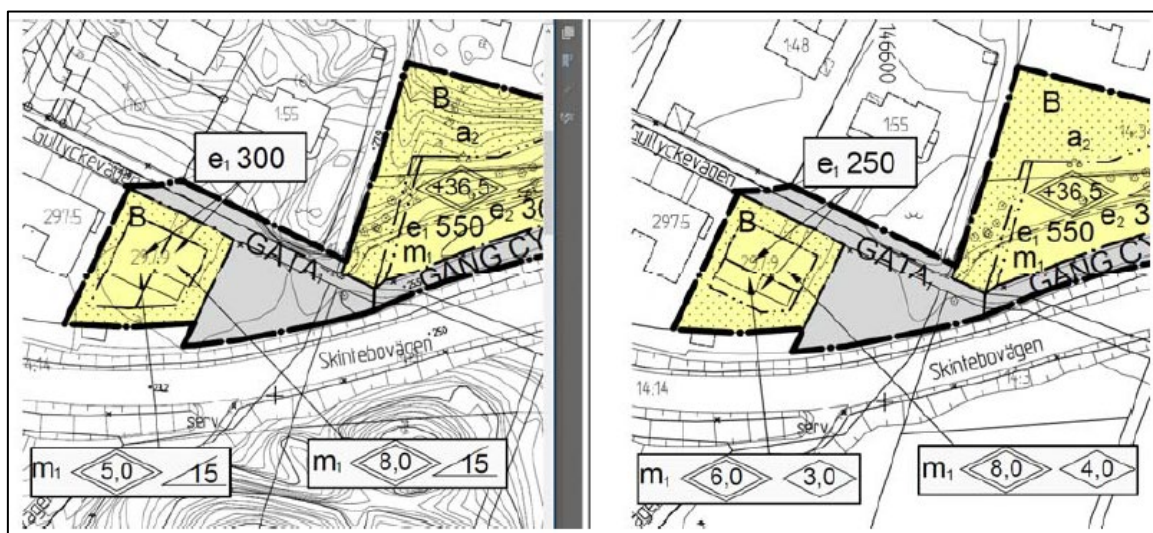
Buller.

Det befintliga träplanket längs med Skintebovägen är inget bullerplank, det är ett träplank utan bullerreducering. De träd som finns på bilsidan av planket, deras krona sticker upp en bit över träplanket och skapar en "tunnel" som gör att ljudet från biltrafiken hittar närmaste vägen in mot Gullyckevägen vilket är området ovan träplank och under trädkrona.

Synpunkter gäller detaljplan för utökad byggrätt på angränsad villafastighet, Skintebo 297:9.

Det är denna fastighet som ska legaliseras genom att befästa befintliga förhållanden samt göra det möjligt att bygga ut på fastigheten.

Prickad mark runt Gullyckevägen 9 har förändrats från utseende i granskningshandlingarna från koncept 2019-04-02 till 2019-04-23 samrådshandling, se bild nedan.



Koncept 2019-04-02

Samrådshandling 2019-04-23

Fastighetsägaren efterfrågade möjlighet att minska prickad mark runt deras hus men i dessa granskningshandlingar är den prickade marken tillbaka till det ursprungliga läget. Med aktuell reglering anser man inte ha möjlighet till att välja hur man vill bygga ut, i marknivå eller på höjden.

För att kunna bygga på marknivå pekar fastighetsägare ut att man vill nyttja utrymmet som är reglerade med prickad mark, tex i söderläge mot Skintebovägen med cirka fem meter "prickfri" mark för möjlighet till utbyggnad. Likaså i österläge med helt prickfri mark för möjlighet till tillbyggnad i form av carport. En lösning man anser ge tid för att komma fram till passande lösningar.

Kommentar:

Det befintliga träplanket längs med Skintebovägen är ett bullerplank som har utförts med de tekniska kraven som i dagsläget ställs på sådan anläggning för att reducera bullerpåverkan från vägen. Trafikkontoret ansvarar för utförande.

Prickmarkens omfattning har ändrats i förhållande till husbyggnaden på fastigheten Skintebo 297:5, fastighetsägarens närmsta grannar. Dels för att högre byggnadsvolymer i den västra delen av tomten påverkar dagsljusförhållandena och dels för att husvolymen på Skintebo 297:9 ligger idag närmare än det brandtekniska kravet på 4,5 meter från fastighetsgränsen. Att utöka och tillföra större husvolym, i marknivå eller på höjden mot angränsande fastighet är inte lämpligt ur brandsynpunkt. Detaljplanen möjliggör fortfarande en utbyggnad med cirka 2,5 meter på marken åt söder samt en påbyggnad med förhöjt väggliv. Vilket ger bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse.

Regleringen av prickad mark med 4,5 meter avstånd mot användningsgräns har gjorts med hänsyn till kommande lämplighetsbedömning vid bygglovsgranskning. Kommunen har rätt att reglera ytorna mellan allmän plats och kvartersmark för att hantera eventuella förändringar och åtgärder av till exempel markarbeten. 4,5 meter samt prickmark på kvartersmark är vad som idag bedöms för att uppfylla gällande krav. Det ska också finnas möjlighet att kunna underhålla sitt hus utan att behöva tillträda grannens fastighet eller kommunens mark.

Se även de generella svaren på sid 2-5.

19. Fastighetsägare 1, Skintebo 297:5

Legalisering av Skintebo 297:9

Anser att det är en stor negativ förändring som skett i det nya förslaget (2019-04-23) som ligger för granskning, att tillåta högst nockhöjd 8 meter. Ansåg redan att den tidigare totalhöjden, 6 meter i samrådsförslaget innebar en stor negativ upplevelse för dem, att få en hög vägg som tar bort allt ljus i köket. Avståndet mellan fastigheterna är mycket kort, ca 7,5 meter.

I samrådsutlåtandet finns det ingen fastighetsägare som yrkat på att höja höjden. Bygganden har idag en nockhöjd på 4 meter vilket innebär att Skintebo 297:9 tillåts bygga högre än gällande detaljplan. Det finns en stor risk att Skintebo 297:9 tar allt dagsljus från deras kök. Risk finns att insyn skapas till befintlig altan.

De tycker att det finns en stor otydlighet i vad som kommer att gälla beträffande max tillåten höjd i tomtgränsen mellan Skintebo 297: 9 och Skintebo 297:5. För Skintebo 297:9 är det stipulerat vad som gäller längs Gullyckevägen och söder ut mot Skintebovägen men inte mot dem. De kan inte förutse vad detaljplanen tillåter eftersom fastighetsägaren till Skintebo 297:9 har lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplan under genomförandetiden (5år).

Fastighetsägaren förväntar sig innan detaljplanen antas för Skintebo 297:9 få samma förutsättningar som halva fastigheten redan har idag och som övriga fastigheter på hela Gullyckevägen har, dvs. inte en specialkonstruerad detaljplan för den fastigheten.

Kommentar:

Planbestämmelserna för villafastigheten (Skintebo 297:9) är reglerad med nuvarande lagstiftning och motsvarar stadsplanens bestämmelser.

Nockhöjden 8 meter är inte ovanligt på en normalstor villa (1 våning med förhöjt väggliv). Den prickade marken på grannfastigheten är bland annat reglerad i förhållande till Skintebo 297:9, bland annat för att förhindra att utbyggnaden medför försämrad ljusinsläpp i köket.

Berörd fastighetsägare på Skintebo 297:5 har likvärdiga möjligheter att anpassa och bygga ut sitt hus enligt gällande detaljplanen. Detta grundar sig på ett uppdaterat regelverk i Boverkets mätregler (BBR - *Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd*). Regleringen är en rimlig avvägning och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för boende i området.

20. Fastighetsägare 2, Skintebo 297:5

BmSS fastigheten

Vägen och dess omgivningar berör fler än bara de som bor närmast planområdet. Ett BmSS på föreslagen plats kommer få stora konsekvenser ur ett socialt perspektiv men också ur ett barnperspektiv samt att värdefull natur förstörs. Det innebär ökad biltrafik på Gullyckevägen som idag är en genomfartsled för barn och skolungdomar cyklandes på väg till skola och fritidsaktiviteter.

Vuxna passerar vägen till Billdals Park för promenader och rekreation.

Ett BmSS boende på föreslagen plats är inte hållbara vare sig när det gäller boendemiljön, skattebetalarnas pengar, fastighetens storlek, trafiksituationen eller den tvetydiga information angående för vilka boendet skapas.

Legalisering av Skintebo 297:9

Är starkt emot aktuellt förslag om en ny detaljplan *specifikt utformad* för deras närmaste granne i fastigheten 297:9.

Anser att planförslaget inte tar hänsyn till fastighet 297:5.

Anser att det är anmärkningsvärt att fastighet 297:9 föreslås genom en omformulering/tillägg av aktuell detaljplan få bygga så högt som 8 meter i nockhöjd, vilket innebär en dubbelt så hög byggnad jämfört med sin fastighet.

Fastighet 297:9 har *endast 3,5 meter till tomtgränsen* mot fastigheten 297:5 som har 4,5 meter till tomtgräns.

Avståndet mellan husen är alldeles för kort.

Motsätter sig att ny detaljplan tillåter byggnation långt utöver aktuell detaljplan för området i övrigt (BSF I & II).

Anser att man ska ta hänsyn till att byggnaderna ligger väldigt nära varandra (cirka 8 meter) och att en hög påbyggnad starkt skulle inskränka ljusinfallet.

Planförslaget för fastighet 297:9 påverkar fastighet 297:5 extremt negativt:

- Mindre dagsljus i kök
- Utökad insyn i kök
- Förändrad "utsikt" från köksfönstret (stor husfasad istället för träd, himmel och sol)
- Liten uteplats med morgonsol utanför kök omintetgörs
- Mindre dagsljus i vardagsrum
- Utökad insyn i vardagsrum
- Rak insyn till altanen som tidigare varit insynsskyddad från öster
- En ny specifik detaljplan för endast grannfastigheten 297:9 skiljer sig från områdets byggnation i övrigt.

Ställer sig frågan vilka juridiska rättigheter finns inför tillägg/omformulering av aktuell detaljplan för fastighet 297:9 då denna förändring starkt påverkar fastighet 297:5?

Plan- och bygglag 210:900

36 § Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Förslaget anses inte ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Detaljplan för hela området borde ändras då det finns flera grannar som under årens lopp önskat göra tillbyggnader på höjden men tidigare fått avslag.

39 § En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.

Fastighet 297:5 motsätter sig att grannfastigheten 297:9 får en egen specifik detaljplan, då en ny- och tillbyggnad starkt påverkar fastigheten 297:5.

6 § Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas enligt 8-37 §§.

Anmärkningsvärt att man inte samrått mer med fastighet 297:5 angående ändringsförslaget som beskrivs i granskningshandlingarna då detta innebär en omfattande och omformulering med tillägg till den nuvarande detaljplanen och kraftigt påverkar de boende i fastighet 297:5.

Föreslår följande:

Tänk om när det gäller planerat BmSS boende i slutet av Gullyckevägen. Ta bort förslag om ny rondell på Gullyckvägen och ge istället fastighet 279:9 möjlighet att bygga ut i markplan åt öster.

Kommentar:

BmSS fastigheten

En detaljplan kan inte reglera för vilka boendet skapas.

Övriga synpunkter, se de generella svaren på sid 2-5.

Legalisering av Skintebo 297:9

Se kommentarer under yttrande 19.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

21. Skrivelse med 2 namnunderskrifter

Namnunderskrifter från boende inom sakägarkretsen vilka stöder yttrande nummer 14.

Kommentar:

Se sammanfattning och kommentarer av synpunkterna i yttrande nummer 14.

Övriga

22. Ellevio

Inom aktuellt område finns befintliga jordkablar lågspänning och kabelskåp för 0,4kV.

Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen.

www.ledningskollen.se.

Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Området med 6 lägenheter + en villa bedöms kunna försörjas från närliggande nätstation NS 14101 Ishallen om man bygger med ett rimligt effektbehov.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och eventuell samförläggning i området.



Nätstation NS 14101 Ishallen

Kommentar:

Noteras

23. Boende på Kruniusvägen 5

Hänvisar till de synpunkter de skickade in under samrådet. De anser att de inte har fått någon respons på sina åsikter.

De anser också att naturvärdesinventeringen inte är heltäckande. Kommunen borde redovisa hur de förhåller sig till de synpunkter som fanns i utredningen. Fastighetskontoret borde beskriva varför befintliga tomma lokaler inte används istället för att bygga på föreslagen plats. De anser att det finns mycket goda argument för att kommunen gör en fördjupad analys kring naturvärdena.

De motiv de vill lyfta fram är:

- att det inom 100 meter från tänkt bebyggelse förekommer större vattensalamander. En inventering av förekomsterna av större vattensalamander i de kringliggande dammarna samt analys av det aktuella exploateringsområdets betydelse som födosöks- och övervintringsområde, bör utföras.
- Tidigare dokumentationer av Billdals park visar att det finns flera arter av fladdermöss vilka också är skyddade i artskyddsförordningen. I den utförda naturinventeringen har man inte undersökt förekomsten av fladdermöss på platsen och inte heller har någon analys av platsens ekologiska betydelse gjorts.
- Det förekommer ett stort antal olika fågelarter i området i stort. Samtliga fågelarter är fridlysta enligt 4§ Artskyddsförordningen men några arter bör särskilt lyftas fram, exempelvis mindre hackspett och nattskär. Dessa arter har inte behandlats i utredningsunderlagen.
- Förslaget att man ska kompensera för ekar som kan vara 100 år eller mer, tycker de är orimlig. Vilka kompensationsåtgärder man än väljer för gamla ekar kan de inte gå under begreppet ”lämplig kompensation”.
- Det finns även lav på ekarna som inte nämns i rapporten. Bland annat förekommer glansfläck *Arthonia spadicea* på ekarna. Arten är, liksom den i naturvärdesinventeringen angivna arten rostfläck *A. vinosa*, signalarter. Huruvida det finns fler skyddsvärda arter av kryptogamer bör därför utredas vidare.

I Göteborgs stads grönstrategi finns en rad skrivningar som vi i allra högsta grad tycker har bäring på ärendet och borde föranleda nedläggning av projektet.

Sammanfattningsvis: Hur har kommunen tänkt när man av alla platser väljer ut en plats med stora naturvärden, höga kostnader för sprängning och hotar barns säkerhet vid transport till skola och idrottsaktiviteter? Innan nya kostsamma utredningar görs, så föreslås nedläggning av projektet redan nu.

Stöder även yttrande 14 genom namnunderskrifter.

Kommentar:

Synpunkterna gällande naturvärden och driftkostnader, se de generella svaren på sid 2-5.

24. Skrivelse med 61 namnunderskrifter (varav 1 anonym)

Namnunderskrifter från övriga vilka stöder yttrande nummer 14.

Kommentar:

Se sammanfattning och kommentarer av synpunkterna i yttrande nummer 14.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att plankartan har kompletterats med skyddsbestämmelse på en ek vid vändplatsen i den södra delen av planområdet. Plantering får också anordnas.

Planbestämmelsen ”a₂, marklov krävs även för trädfällning”, har tagits bort, eftersom det är osäkert om utpekade träd inom området angivet med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde (på en skala 1 - 4 där 1 är högsta naturvärde och 4 är visst naturvärde) riskeras skadas vid schaktning och sprängning.

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

Arvid Törnqvist
Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planarkitekt

Sändlista

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
Lokalnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden/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
Trafikverket
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Ellevio
Göteborgs ornitologiska förening
Funktionsrätt Göteborg
Naturskyddsfören.i Gbg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Emma Ahlgren

Planhandläggare

010- 224 47 14

emma.ahlgren@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2019-06-10

Diarienummer
402-21204-2019

Sida
1(1)

Göteborgs Stad

sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer 1178/15

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Gulleykevägen inom stadsdelen Askim i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2019-04-23 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 kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats.

Detta ärende har beslutats och fattats av planhandläggare Emma Ahlgren.

Emma Ahlgren

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.