



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2013-12-17
Diarienummer: 10/0425
Aktbeteckning: 2-5214

Eva Sigurd
Telefon: 031-368 17 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Lillhagsparken inom stadsdelen Skogome, Göteborg

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2013-09-03 att genomföra utställning för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 18 september – 15 oktober 2013.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret under samma tid.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som kommit in kommer från Länsstyrelsen och SDN Norra Hisingen.

Remissvaret från Länsstyrelsen gäller hur geoteknik, buller och vibrationer från Lillhagsvägen och Bohusbanan påverkar föreslagna bostäder.

SDN Norra Hisingen avstyrker förslaget. De vill att detaljplanen utformas på ett sådant sätt att tomter för lokalisering av förskola och skola garanteras i det fortsatta arbetet.

Park- och naturnämnden, Trafikkontoret och Lantmäteriet önskar smärre justeringar av plankartan.

Många boende kräver att en ny fotbollsplan ska vara färdig innan den befintliga tas bort.

Kontoret har reviderat förslaget. Den detaljerade geotekniska utredningen visar att stabiliteten är tillräcklig för befintliga förhållanden och att marken går att bebygga. I bygglovet prövas såväl geoteknik, som buller och vibrationer för det aktuella projektet.

Planen medger utbyggnad av förskola och skola i området. På den norra skoltomten utökas byggrätten med från 1200kvm till 2500kvm så att en F-3 skola kan byggas här.

En ny bollplan kommer att vara klar innan den befintliga tas bort.

Kommunen är markägare i hela området. Ändringarna innebär inte några större förändringar för genomförandet av planen varför en ny utställning inte behövs.

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** påpekar att planförslaget har sedan programskedet omarbetats och medger totalt cirka 650 tillkommande bostäder. Förslaget medger både bostads- och skoländamål i det nordöstra hörnet av planområdet. Fastighetskontoret förordar bostäder i detta område, dels för att bostadsförsörjningen är ett prioriterat mål, dels för att området ska vara levande över dygnets alla timmar, även när områdets verksamheter är stängda. Fastighetskontoret anser att kvartersmarken, som enbart är avsatt för skoländamål, är tillräcklig för att täcka behovet av förskola (6-8 avd) eller skola (åk F-3) inklusive en mindre idrottshall. Fastighetskontoret förordar, efter kontakt med lokalsekretariatet, skola (åk F-3) och då är det nödvändigt att byggrätten utökas till 2500 kvm bruttoarea. En lokaliseringsutredning för ny skola pågår, där lägen för en större skola (åk 4-9 eller F-9) i planområdets närhet studeras. Befintlig bollplan i det nordöstra hörnet av området har använts flitigt av Backatorps IF. Till följd av att området nu exploateras kommer bollplanen att ersättas av en ny bollplan med konstgräs norr om Lillhagsbäcken i anslutning till befintligt odlingsområde. Möjligheten att utveckla odlingsområdet bedöms inte hindras av den nya bollplanen. En gång- och cykelbro över Lillhagsbäcken ska binda samman blivande bostadsområden i den norra delen av planområdet med området för den nya bollplanen. Planbestämmelser "rivningsförbud" och andra skydds- och varsamhetsbestämmelser, som fastighetskontoret tidigare haft synpunkter på, kvarstår på en del byggnader, men har tagits bort på andra. Förslaget är nu mer anpassat för att området ska kunna utvecklas och förvaltas långsiktigt. Fastighetskontoret anser dock att planbestämmelserna q1, q2 och k1, ska tas bort för flygelbyggnaden på Lillhagsparken 9. Pågående verksamhet kommer att flytta, till följd av närliggande rivningsarbeten och nybyggnation. Fastighetskontoret ser inte flygelbyggnaden som ett långsiktigt förvaltningsobjekt, utan anser att möjligheten bör finnas att på sikt kunna riva byggnaden som idag utgör en barriär i det annars sammanhängande grönområdet längs den östra sidan av planområdet.

Kommentar: Byggrätten på skoltomten ändras till 2500 kvm bruttoarea, men bestämmelserna på flygelbyggnaden, Lillhagsparken 9, tas inte bort.

2. **Göteborg Energi** påpekar att eftersom ett antal byggnader kommer att rivas, krävs det från fastighetsägaren att han säger upp eventuellt avtal om fjärrvärmeleverans i god tid. Detta för att underlätta för Göteborg Energi att utföra proppning av ledning och demontage av befintlig utrustning ägd av Göteborg Energi (ej ledningar). Det gäller även i de fastigheter där ledningar går igenom, för matning av andra byggnader, som måste tas ur drift och proppas.

Göteborg Energi förutsätter att exploatören bekostar omläggningar av ledningar som berörs av att byggnader rivs eller föreslås byggas över befintliga fjärrvärmeledningar. Fjärrvärmeledningar är till stor del förlagd i gångbara kulvertar inom Lillhagsparkens detaljplaneområde, vilka är säkrade genom ledningsrätt. I den norra delen av detaljplaneområdet finns en plats för att ställa upp provisorisk panna, vid utebliven värmeleverans från fjärrvärmenätet.

Kommentar: Kontoret har vidarebefordrat synpunkterna.

3. **Idrotts- och föreningsnämnden** upprepar att de förordar det alternativ som innebär att fotbollsplanen bevaras och om så inte blir fallet bör det åtminstone vara möjligt att flytta planen till ett annat läge inom det förhållandevis stora planområdet. Ett av stadens prioriterade mål är att barnperspektivet ska finnas med vid planeringen av stads- och boendemiljöer och det är viktigt att den gruppens intressen tas om hand eftersom studier och erfarenheter visar att barn och ungdomar löper mindre risk att hamna i fel sammanhang om de kan fylla sin fritid med meningsfull verksamhet.

Konsekvensbeskrivning utifrån kön: Aktiviteter i närheten av bostadsområdet bidrar till ökad trygghet, vilket givetvis är viktigt för både flickor och pojkar och stimulerar också till ökad utomhusvistelse.

Kommentar: En ny bollplan ska ersätta den befintliga. Denna placeras direkt norr om planområdet. En gång- och cykelbro över Lillhagsbäcken binder samman blivande bostadsområden i den norra delen av planområdet med området för den nya bollplanen.

4. **Kretslopp och vattennämnden** menar att det är bra att den befintliga återvinningsplatsen i norra delen av området vid Lillhagvägen får stöd i detaljplanen. För extra tydlighet kan det stå i planbeskrivningen att de ytor som avses för avfallshantering och återvinning är markerade med E på plankartan. Hur angöringen för hämtfordon ser ut är viktig och kan behöva ses över. Svårighet med vändning ses främst vid radhusområdena, om utbyggnad sker enligt skiss på sidan 15 i planbeskrivningen. Vid projektering av förskola/skola är det särskilt viktigt att fundera kring var avfallshanteringen placeras och hur angöringen ska ske. Backning och backvändning är inte tillåten vid skolor.

Mått som är bra att ha i åtanke:

-En sopbil är normalt 2,5 meter bred och 3,8 meter hög. Längden är upp till 11 meter. Vägen ska klara av att bära tunga fordon med minst bärighetsklass BK 2.

-Bilvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer. Om parkering tillåts måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon ska vägen vara minst 3,5 meter.

-Vid återvändsgata ska det finnas en vändplats som är dimensionerad för sopbil. Vändplatsen kan utformas som en vändplan eller som en trevägskorsning. Vändplanens diameter ska vara minst 18 meter och omges av en hindersfri remsa på minst 1,5 meter. Vändyta för backvändning, i form av trevägskorsning, ska vara minst 15 meter djup.

Ledningsutbyggnad

Plangenomförandet bedöms medföra en utbyggnad av allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar om ca 2.750 meter.

Endast två begränsade ledningssträckor inom området är av sådan kvalitet och kapacitet att ett övertagande är lämpligt. Ledningssträckorna är belägna utmed

den södra respektive norra infarten till Lillhagsparken. U-område för den norra ledningssträckan finns i plankartan. Huvuddelen av den södra ledningssträckan är belägen inom allmän platsmark. En begränsad del berör kvartersmark. U-område bör skapas även för denna begränsade sträcka. Se PM: VA-utredning i Lillhagsparken 2012-07-03, ritning VA 02.

I syfte att upprätta separata förbindelsepunkter för flertalet av de planerade byggnaderna, har Kretslopp och vatten för avsikt att, utöver att anlägga allmänna VA-ledningar i allmän platsmark, även anlägga allmänna VA-ledningar i blivande kvartersgator. Detta förutsätter att kvartersgatorna utformas så att tillgänglighet för arbetsfordon möjliggörs.

En fördjupad studie av dagvattenhanteringen i området bör göras, utöver utförd dagvattenutredning daterad 2011-09-14.

Klimatanpassning

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.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om avfallshantering och sopsortering på E-områden. Plankartan kompletteras med u-område på kvartersmarken. En fördjupad dagvattenutredning kommer att tas fram i samband med projekteringen av området.

5. **Lokalförvaltningen** har önskemål att planen möjliggör att uppföra ett BmSS, (Bostad med särskild service) inkorporerad i området för bostäder. Befintlig Naturförskola i området med 1,5 avdelningar bör behållas på nuvarande plats till eventuell ersättning är iordningställd. Den del av planen som omfattar skola och kombinationen av bostäder och skola i den norra delen av planområdet anser lokalförvaltningen att den röda markeringen för enbart skola utökas med 1000 kvadratmeter öster ut och att den gula delen minskas med motsvarande yta. Detta för att säkerställa byggnationen av en F-3 skola för 200 elever med tillhörande uteyta som enligt ramprogrammet är 20 kvadratmeter per barn det vill säga 4000 kvadratmeter. För beteckningen e1 angiven yta BTA om 1200 kvadratmeter behöver ökas till 2500 kvadratmeter BTA. Den mindre rödmarkerade ytan med beteckningen S, för skola är användbar som gymnastikbyggnad med en byggnadshöjd på 11 meter. Dock innebär storleken att gymnastikbyggnaden inte uppfyller kraven vid en eventuell framtida förändring av skolan till äldre barn än årskurs 3. Den omslutna gård som bildas mellan existerande byggnader och en gymnastikbyggnad kan innebära olägenheter om gården blir ett tillhåll, vilket ses som en stor risk. Stadsdelens behov av förskola och 4-9 skola ökar i och med en utbyggnad av bostäder på Lillhagsparken varvid planarbete för att lösa dessa behov krävs. I byggnaden Lillhagsparken 11 har lokalförvaltningen i dagsläget 20 arbetsplatser. Akut behov av ytterligare cirka 20 arbetsplatser föreligger och en möjlig expansion med 10-talet arbetsplatser till är nödvändig för den eventuellt växande verksamheten. Det medför att det totala behovet av kontorsarbetsplatser för lokalförvaltningen är cirka 50 st. om och när Lillhagsparken 11 görs om till bostäder, bostadsknuten verksamhet och eller vård, enligt planen. I byggnaden Lillhagsparken 17 har lokalförvaltningen i dagsläget 67 arbetsplatser. Expansionsmöjligheter och/eller omdisponeringar av lokalförvaltningens kontorsarbetsplat-

ser inom Lillhagsparken kan föreligga då ett arbete med att se över Lokalförvaltningens behov på grund av expansion av verksamheten pågår. Lokalförvaltningen önskar att byggnaderna Lillhagsparken 11 och Lillhagsparken 17, i detaljplanen, får beteckning som medger användning som kontor K1.

Lokalförvaltningens verksamhet i Lillhagsparken innebär transporter med poolbilar och servicebilar därför är det viktigt att tillräckligt antal parkeringsplatser finns i närheten av arbetsplatsen. Behovet är cirka 100 parkeringsplatser för dessa bilar. Dessutom behöver enbart lokalförvaltningen ytterligare cirka 100 parkeringsplatser för de medarbetare som i dagsläget använder egen bil för att ta sig till och från arbetsplatsen, då kollektivtrafiken inte anses tillgodose nödvändiga behov. Detta ger ett totalt behov av cirka 200 parkeringsplatser. Till detta kommer övriga verksamheters parkeringsbehov i området såsom skola, vandrарhem, handel, vård, kontor och boende. Lokalförvaltningen anser att aktuellt parkeringsbehov samt det behov som uppkommer vid utbyggnaden, enligt föreslagen plan, ska beaktas i detaljplanen.

Det behov som lokalförvaltningens kontorsarbetsplatser i Lillhagsparken 11 och Lillhagsparken 17 utgör, har i förslaget till detaljplan inte beaktats. Lokalförvaltningen önskar därför att detaljplanen utformas så att lokalförvaltningens behov enligt detta remissvar tillgodoses. Detta behov framfördes i yttrandet över samrådshandlingen redan 2012-04-27 och i senare underhandskontakt med lokalförvaltningens mark- och planhandläggare.

Lokalförvaltningen anser att utbyggnaden av nytt elnät och nyanläggning av vatten inom planområdet samt samtliga kostnader för att ansluta existerande kontor till nya näten ska finansieras inom exploateringsprojektet. Den byggnation som krävs för att iordningställa parkeringsplatser för lokalförvaltningens behov anser lokalförvaltningen ska finansieras inom exploateringsprojektet.

Eftersom lokalnämnden hösten 2010 beslutade att placera stora delar av förvaltningens verksamhet på Lillhagsparken har man genomfört ett antal stora långsiktiga investeringar, bland annat därför att övriga kostnader är förhållandevis låga samt att området erbjöd möjlighet till expansion. Vid genomförande av planen krävs att fastighetsnämnden och lokalnämnden blir överens om alla ekonomiska förändringar för lokalnämnden där utgångspunkten bör vara att engångskostnader hanteras inom exploateringsbudgeten och större förändringar i driftsbudget för lokalnämnden hanteras inom kommunens ordinarie budgetprocess.

Kommentar: Planen gör det möjligt att bygga såväl BmSS bostäder som skola inom planområdet. Bruttoytan på skoltomten ändras till 2500kvm. Byggnaden LP 17 får även planbestämmelsen K3.

6. Miljö- och klimatinämnden

Naturmiljö

Plankarta och planbeskrivning har justerats med avseende på ett flertal av de punkter som vi hade synpunkter på vid samrådet. Dessa justeringar ökar förutsättningarna att bevara höga naturvärden knutna till träd och ädellövskog, till exempel biotoper för mindre hackspett.

Utöver det som beskrivs i kvalitetsprogrammet vill vi lägga till att det förutom grävning ska innebära förbud mot upplag, påläggning av massor eller belastning från fordon på marken runt och under träden. Kvalitetsprogrammets illustration över träd med bevarandeskydd bör uppdateras eftersom det saknas ett flertal träd av de träd som är med på plankartan (inom kvalitetsprogrammets delområde 8).

Delområde 7. Inför utställning har en inventering gjorts av mindre hackspett, skyddsvärda träd och ädellövsog. Inventeringen innehåller dock ingen bedömning av hur planförslaget påverkar den mindre hackspetten och dess livsmiljöer. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att beståndet av mindre hackspett inte kommer att påverkas nämnvärt. Vi kan hålla med om detta, under förutsättning att gallring av återstående skogsområde och nedtagning av träd görs med största hänsyn till arten och med utgångspunkten att förstärka kvarstående skogsområde med nya högstubbar och ringbarkade träd.

Delområde 2. I delområde 2 ska en gång- och cykelbro byggas över Lillhagsbäcken och vegetationen längs bäcken ska glesas ut för att öka sikten mot den nya bollplanen. Då området är utpekad i naturinventeringen som mycket lämplig miljö för mindre hackspett, måste det säkerställas att åtgärderna utförs på ett sådant sätt att de inte påverkar dess livsmiljö.

Buller Efter samrådet har kollektivtrafiken i den norra delen av planområdet förbättrats.

Bullerskärmar krävs längs delar av Lillhagsvägen och gatan Lillhagsparken för att planerade bostäder ska klara riktvärdena för trafikbuller. Om tågtrafiken på Bohusbanan ökar kommer det också krävas ett bullerskydd längs denna. Enligt planbeskrivningen kan det i vissa fall vara motiverat att göra avsteg från riktvärdena, vilket innebär att man accepterar ett fåtal bostäder får upp till 60dBA ekvivalent vid fasad. Detta under förutsättning att en tyst sida (50dBA) åstadkoms och att minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats vänds mot den tysta sidan. I plankartan är det inte tydligt att uteplats ska vändas mot den tysta sidan, vilket vi anser bör läggas till så att det överensstämmer med ambitionen i planbeskrivningen. För gemensamma uteplatser ska riktvärden klaras.

Kommentar: Kvalitetsprogrammet har kompletterats så att alla bevaransvärda träd på plankartan illustreras och även skyddas mot grävning, upplag och belastning från fordon. Många träd står både idag och i framtiden på mark som kommunen ska sköta. Det innebär att högstubbar och ringbarkade träd kan bli kvar om kommunen så önskar. Uteplats kan skapas på tyst sida för alla bostäder där det behövs.

7. Park- och naturnämnden menar att planförslaget påverka befintliga värden enligt följande:

Natur, Kultur, Sociotop och barnperspektiv :Parken kännetecknas idag av stora ytor som kan användas till lek och rekreation. Då området exploateras försvinner delar av dessa ytor. Sociotopvärdena lek och rekreation kan återskapas och i viss mån ersättas i det nya centrala parkstråket genom en lokal lekplats eller på ett skolområde, som är tillgängligt för alla.

Stråk Det befintliga stigsystemet i de yttre delarna bör ses över och rustas upp samt tillgänglighetsanpassas där det är möjligt Det kan också bli aktuellt att anlägga nya promenadstråk.

I planområdets östra del finns en betydelsefull koppling i nord-sydlig riktning. Det är viktigt att denna koppling behålls eller återskapas på allmän plats/ parkmark då delar av den nu ligger på kvartermark.

I planbeskrivning samt i kvalitetsprogram och genomförandehandling finns intentioner om en ny gång- och cykelbro över Lillhagsbäcken. Bron är en del av en kompensationsåtgärd för att man tar bollplanen i anspråk till bostäder eller skola. Ett slutligt läge för gång- och cykelbron är under utredning, varför den inte visas i plankartan. Förvaltningen föreslår att någon av de två övergångar

som redan finns utvecklas istället. Ett nytt läge för en gång- och cykelbro utgör ett onödigt intrång i ett viktigt område för den mindre hackspetten. Förvaltningen har fått gehör för sin åsikt om säkra övergångar över Bohusbanan mellan Lillhagsparken och Hökällaområdet. Konsekvensen har dock blivit att kopplingen mellan områdena riskerar att spärras av då finansieringen av säkra övergångar inte är löst. Förvaltningen ser Hökällaområdet som en stor rekreationsmässig fördel och anser att det är mycket viktigt att även i framtiden kunna röra sig över Bohusbanan mellan Hökällaområdet och Lillhagsparken.

Planförslagets överensstämmelse med förvaltningens parkplanering samt förslag till förändringar av planförslaget

Parkprogram

Enligt texten i utställningshandlingen ska befintliga värden som parker och skogsområden skyddas i detaljplanen. Förvaltningen är mycket positiv till den intentionen men menar också att den inte följs fullt ut då exploateringen tar flera av dessa ytor i anspråk.

Naturvärden

Inom och i anslutning till planområdet finns, som tidigare påtalats, ett flertal höga naturvärden. Till de viktigaste hör flera områden med värdefull ädellövskog och ett stort antal gamla och mycket grova träd, så kallade jätteträd, närmast unikt för Göteborgs kommun. I norr finns en ravin med värdefull alskog utmed Lillhagsbäcken. Bland särskilt skyddsvärda arter finns till exempel mindre hackspett, som är strikt skyddad enligt Artskyddsförordningen. Dess livsmiljöer och viloplatser får inte förstöras.

Planområdet har sedan samrådet utökats vid p-ytan norr om Lillhagsbäcken där flera naturintressanta träd står. I naturinventeringen som genomfördes är dessa träd klassade som naturintressanta, bl.a. flera almar som är rödlistade. Förvaltningen anser att dessa ska bevaras och skyddas i plankartan.

I och med att det byggs nya radhus kommer stora delar av lärkbeståndet, som har ett högt ornitologiskt värde, att tas ned. Detta kommer att kompenseras (kompensationsåtgärd) genom återplantering lärk på en plats som utses av park- och naturförvaltningen. Idegran finns i området, den är fridlyst. Om den ska tas bort krävs dispens från Länsstyrelsen.

Stor hänsyn bör tas till ädellövskogen i samtliga områden, förslag till utglesningar i skogspartierna måste göras med stor hänsyn till naturvärdena. Ingrepp i kantzonen i östra delen av planområdet bör undvikas helt och hållet.

Park- och naturförvaltningen har gjort en inventering av bevarandevärd vegetation och en stor del av gränserna i plankartan baseras på inmätningar gjorda i samarbete med park- och naturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploatörerna. Förvaltningen har tidigare förespråkat en zon på 15 m mellan exploatering och trädens faktiska utbredning. I denna plan har ett undantag gjorts för att tillmötesgå önskemålet om 700 bostäder. Konsekvensen blir att vegetationen hamnar nära bebyggelsen och bebyggelsen kommer att skuggas. Det är viktigt att kommunicera detta val gentemot exploatörer och framtida boende för att undvika framtida konflikter gällande nedtagning av vegetation.

Vid stabiliseringsåtgärder vid Lillhagsbäcken ska stor hänsyn tas till naturvärdena så att dessa inte skadas. Park- och naturförvaltningens ska höras innan åtgärder vidtas.

Trädpolicy

Förvaltningen förespråkar att bevarandevärda träd som går att spara märks ut i plankartan i enlighet med park- och naturförvaltningens inventeringskarta. Detta innebär att plankartan behöver revideras och kompletteras.

Plankartans administrativa bestämmelse "a" bör gälla för alla områden på plan-

kartan där bevarandevärda träd har markerats. Om bevarandevärda träd skadas ska ett högt vite åläggas. Det bör framgå under planbestämmelse n2 att trädets rotzon ska skyddas 4 m utanför kronans droppzon.

Förvaltningen föreslår att markanvändningen på den smala remsan parkmark vid administrationsbyggnaden ändras till kvartersmark. Bestämmelsen n2 behålls för pelarekarna.

Rivning av gamla parkeringsgarage och uppförandet av nya vid Hökällans väg ska ske med stor försiktighet så att bevarandevärda träd inte skadas.

Om träd tas ned i de ensidiga lindalléerna runt administrationsbyggnaden kan detta kräva dispens från Länsstyrelsen. Undvik negativ påverkan genom att sätta upp avspärningar för träd och eventuellt binda upp grenar under byggnation. Schakt får ej ske inom ett avstånd på 4 m från trädkronans utbredning.

Kompensera nedtagning av träd genom återplantering. Återplantering ska, där det är möjligt, ske inom planområdet och i samråd med park- och naturförvaltningen.

Lokalklimat – sol/skugga/vind De tomter som ligger i direkt anslutning till värdefulla skogsområden kan upplevas som skuggiga då området även är kuperat. Eventuella utglesningar i skogspartierna måste göras med stor hänsyn till naturvärdena och i enlighet med park- och naturförvaltningens kommande skötselplan för områdena.

Tillgänglighet Platser och områden ska, där det är möjligt, utformas så att de blir användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kommentar: Det är inte tillåtet att fälla träd eller göra någon åverkan på annans mark. Planbestämmelserna reglerar i första hand bevarande av träd på exploaterbar mark. Träd på NATUR eller PARK - mark råder den förvaltande nämnden över bland annat i skötselplaner. Plankartan har kompletterats med ytterliga några n2 och a. Almarna i norr kan inte skyddas då det kan krävas ett p-däck här för att klara parkering och undvika allt för många parkeringsytor inne i parken.

8. Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

9. SDN Norra Hisingen avslår detaljplanen och ger stadsdelsdirektören i uppdrag att i samverkan med Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret söka lösningar för de behov som stadsdelsnämnden uttrycker i yttrandet.

Boendemiljö och bostäder

Förvaltningen ser positivt på att Lillhagsparken utvecklas till ett blandstadsområde med boende och verksamheter. I den gamla parkmiljön finns förutsättningar att skapa ett kvalitativt boende för flera befolkningskategorier med bl.a. områdets gröna kvaliteter som en gemensam attraktivitet. Utvecklingen av Lillhagsparken till ett bostadsområde hjälper till att binda ihop primärområdet Skogome med övriga delar av Norra Hisingen som t.ex. Tuve och Backa. På sikt kan detta också vara ett led i stadsdelsnämndens strävan om att länka samman stadsdelen norrut, mot Albatrossområdet och Kärra.

Det är positivt att förslaget på områdets bostadsvolym ökat sedan samrådsskedet då det råder stor brist på bostäder, inte minst hyresrätter, i kommunen. Fler boende ger också ett bättre underlag och bäring för offentlig och privat service till området samtidigt som rörelserna i området ökar, vilket är positivt ur t.ex. trygghetshänseende.

Det är också viktigt att de två bostäder med särskild service som finns med i markanvisningen kan planeras, för omkring 8 personer vardera i ett samman-

hang, i bottenvåningarna på två flerbostadshus.

Resande och trafik

Områdets strategiska och centrumnära läge kan i kombination med en utbyggd kollektivtrafik och ett väl utbyggt nät för gång- och cykelbanor skapa förutsättningar för ett boende med ett hållbart resande där bilen används i mindre utsträckning. Enligt förslaget byggs huvudgatan ut med gång- och cykelbana genom området, vilket är positivt. Det är dock angeläget att områdets alla delar kopplas ihop och skapar ett tillgängligt gång- och cykelvägnät.

När det gäller tillgängligheten till naturområdet Hökälla strax väster om Lillhagsparken är det förvaltningens uppfattning att tillgängligheten till området måste säkras i det fortsatta arbetet. Området är ett populärt rekreationsområde för boende i Tuve, Skogome och Backa och har potential att utvecklas ytterligare, bland annat som en målpunkt i utvecklingen av Backaplansområdet och det så kallade Kvillestråket. Det är mycket angeläget att Bohusbanans barriäreffekter minskar då det i Norra Hisingen finns en ambition att stadsdelen skall växa ihop på ett bättre sätt. Om möjligheten att ta sig över Bohusbanan försvinner från Lillhagsparken/Lillhagsvägen försvåras arbetet med denna ambition avsevärt.

Idrott och rekreation

Förvaltningen hade önskat att fotbollsplanen fått vara kvar inom det aktuella planområdet. En fotbollsplan kan ha både en idrottslig och social funktion genom att den kan generera möten mellan människor från olika bostadsområden. I föreliggande förslag ersätts enligt stadsbyggnadskontoret den ursprungliga fotbollsplanen strax norr om området med en obokningsbar bollekplan som kan nyttjas av de mindre barnen.

Förvaltningen menar att fotbollsplanen bör kompenseras med en till yta och standard motsvarande plan, om föreningarna önskar det. Det är av stor vikt att de som skall nyttja planen får vara delaktiga i utformningsprocessen så att den passar deras behov och önskemål samtidigt som det är viktigt att man beaktar tillgänglighet och tryggheten i rörelserna till och från planen, för områdets kommande boende.

Förskola och skola

Detaljplanen redovisar två tomter som enbart är avsedda för ändamålen förskola eller skola. Den ena tomten, på nuvarande parkeringsplatser i norra änden, medger enligt förvaltningens beräkningar ytmässigt en förskola i fem avdelningar alternativt en F-3 skola. Den andra tomten är betydligt mindre och redovisas som en sport/gymnastikhall i utställningshandlingen. Utöver dessa tomter finns ytterligare ett antal tomter med vad stadsbyggnadskontoret kallar flexibel användning, det vill säga att de kan användas antingen till bostäder, skola, kontor etc. Förvaltningen läser den flexibla plankartan som att det finns ett konkurrensförhållande mellan bostäder och ytor för förskola och skola i Lillhagsparken. Lokalsekretariatet har fått ett uppdrag att titta på ett antal tomter för förskola och skola längre norrut, på och omkring nuvarande Skogomeskolan som ligger 600-700 meter norrut, samt ännu längre norrut mot Albatrossområdet, vilket kan tolkas som att ett sådant konkurrensförhållande finns. Föreliggande detaljplan måste utformas på ett sådant sätt att tomter för lokalisering av förskola och skola garanteras i det fortsatta arbetet.

Förvaltningen menar att en nyckel i planeringen av nya bostadsområden är att lokalisera förskolor och skolor nära bostäderna och att det finns flera skäl till detta:

Det ger möjligheten att ordna transporter till och från skolan utan bil samtidigt som det skapar förutsättningar för trygga och korta skolvägar för elever som ska

ta sig dit på egen hand.

Det kan vara en ekonomisk fråga vilken i förlängningen kan ha en påverkan på vilka kategorier av människor som har möjlighet att bosätta sig i området.

Det är sannolikt också en attraktivitetsfråga, dels för området som sådant, dels för förskola och skola som lokaliseras till områden norrut när majoriteten av arbetsresorna i området förmodligen kommer att gå söderut.

Med bakgrund av ovanstående anser förvaltningen att lokaliseringen av förskola och skola i Lillhagsparken är en bärande del av planförslaget och påverkar möjligheten att skapa ett bra boende som är attraktivt och hållbart över tid. Förvaltningen ser inte att stadsdelsnämndens synpunkter från samrådsskedet, om förskola och skola, i tillräcklig omfattning har beaktats i nuvarande förslag varför förvaltningen anser att förslaget skall avstyrkas. Det är angeläget att planerande förvaltningar i samråd med stadsdelsförvaltningen hittar lokaliseringsförslag i eller i direkt anslutning till Lillhagsparken som skapar förutsättningar enligt argumentationen ovan.

Kommentar: Planen ger möjlighet till utveckling av en skola enligt de önskemål nämnden för fram. Befintlig bollplan kommer att ersättas av en ny som ska vara klar innan den befintliga tas bort. Bollplanen ska vara bokningsbar.

10. Trafikkontoret har inget att invända mot föreslagen detaljplan förutsatt att nedanstående synpunkter beaktas.

Detaljplaneområdet bedöms få bra tillgång till kollektivtrafik. Gång- och cykelbanenät till detaljplaneområdet finns redan utbyggt och kommer att kompletteras med en lokal gång- och cykelbana genom området. Utrymme för skola och handel plus service finns i området. Förutsättningarna för att en del dagliga bilresor inte behöver bli av är därmed goda.

Tillgänglighet:

Delar av området är kuperade och god tillgänglighet kommer inte att kunna uppnås överallt.

Halva detaljplaneområdet är platt vilket är bra ur tillgänglighetssynpunkt för funktionshindrade. Särskild vikt behöver läggas på att skapa tillgängliga gångvägar (på kvartersmark) till hållplatser och service från de delar av detaljplaneområdet som är kuperade.

Gång- och cykelvägsbro norr om planområdet:

I genomförandebeskrivningen står nämnt om en gångbro norr om planområdet som bland annat ska leda till bollplanen som planeras där. Trafikkontoret anser att det bör byggas en gång- och cykelbro (och så står det också i planhandlingen). Gång- och cykelvägen som ska passera över gång- och cykelbron anser Trafikkontoret ska förvaltas av Park- och naturförvaltningen.

Bullerskydd:

Bullerskydd kommer att behövs på några platser längs gatan Lillhagsparken. Infarter som innebär öppningar i bullerskydden får inte anläggas så att den tillåtna ekvivalentnivån vid bakomliggande bostäder överskrids.

Bullerskydden bör finnas med i plankartan. Eventuellt med krav på en viss procents genomsiktighet för de högre skydden för att ge ett tryggare och öppnare intryck.

En upp till 3,5 m hög bullerskyddsvall kommer att behövas mellan Lillhagsvägen och järnvägen.

Korsningsutformning:

Den norra korsningen mellan gatan Lillhagsparken och gatan Lillhagsvägen

kommer inte att få önskvärd utformning. Orsaken är att höjdskillnader och en näraliggande ravin försvårar en bra ombyggnad samtidigt som en lösning valts där kollektivtrafikens framkomlighet har prioriterats.

Kvarteret norr om nämnda korsning har inget utfartsförbud mot Lillhagsvägen. Det beror på att ovan nämnda korsningsutformning kan innebära att utfart eller infart mot Lillhagsvägen kan vara den bästa lösningen.

Vändytor:

I några delar av området finns inte utrymme på allmän plats för en sopbil att vända utan att backa, trots att det är en miljö där det är olämpligt med backvändning. Detta för att utrymme för kvartersmark har prioriterats. I områden med flerfamiljshus måste därför fastighetsägarna ordna acceptabel vändmöjlighet på sin kvartersmark eller avtala med någon av grannfastigheterna som har bättre angoringsmöjligheter för sophämningsfordon. Vid Hökällans väg kommer lösningen att bli att de få boende där får ta med sig sina sopor ut till E-området vid gatan Lillhagsparken.

Vändmöjlighet för underhållsfordon saknas för den lilla gatutarmen som viker av från Hökällans väg. Trafikkontoret kan inte ta på sig att sköta gatan som lutar brant och slutar i en återvändsgränd om inte en vändmöjlighet skapas. En vändmöjlighet kan kanske ordnas in i naturmarken söderut, men en lösning där gatan tas bort helt är att föredra så länge gångmöjligheten finns kvar. Gångvägen där skulle då kunna göras grön i plankartan och kallas NATUR.

Utfartsförbud:

Utfartsförbud behövs i början av gatan Lillhagsparkens södra del och i slutet av dess norra del där det är planerat busshållplatser. Utfartsförbud bör även finnas längs Lillhagsvägen från gatan Lillhagsparkens södra anslutning och cirka 130 meter norrut. En kort sträcka med utfartsförbud behövs också alldeles innan korsningen till gatan Lillhagsparkens norra anslutning.

Utökning av allmän platsmark:

Längs gatan Lillhagsparkens norra del bör lokalgatuutrymmet utökas österut så att längsgående parkeringsplatser och trottoaren hamnar på allmän platsmark. Eventuellt behov av vändmöjlighet för underhållsfordon på den korta lokalgatan som går in från Lillhagsvägen behöver utredas. Eventuellt behöver den allmänna platsmarken utökas något.

I plankartan behöver anges att det ska vara 1 m kommunägd mark mellan markyta och underliggande garagetak på de ytor som markerats LOKALGATA, PARK₁ och GÅNG i plankartan. Detsamma gäller mellan kommunägd markyta och kulvertar. Detta är nödvändigt för att kunna leda bort vatten, lägga elkablar, plantera växtlighet och underhålla anläggningarna i framtiden (tillgång till marken för privat fastighetsägare kan ändå medges beroende på exakt läge och situation men det är något som får regleras i avtal).

Längs gatan Lillhagsparkens mittdel finns några bevaransvärda träd som kan vara kvar om allmän plats lokalgata utökas några meter västerut in på kvartersmark (norra delen av plankarta 2).

Träd:

För att bidra till att bevara parkmiljön kommer Trafikkontoret att försöka bevara några av de större träd som "normalt" hade sågats ner vid gatuutbyggnad. Det kommer punktvis att innebära utrymmesinskränkningar för gående och cyklister. Trots detta kan något eller några av de träd som betecknats med n₂ i plankartan komma att behöva tas bort.

Trafikkontoret vill därför inte att beteckningen n₂ ska vara bindande på allmän platsmark och på kvartersmark alldeles intill allmän platsmark (det sistnämnda eftersom rötterna på kvartersmark kan sträcka sig in under allmän platsmark).

Dagvatten:

Den ledningsutredning som gjorts är utförd för ett gatunät som är något förändrat. Ledningsutredningen behöver ses över och revideras så att dagvatten på den kommunala gatorna kan ledas bort via allmän plats med självfall.

Servitut för dagvattenledningar från Hökällans väg behöver skapas över kvarteret väster om Hökällans väg. Om ledningarna skulle dras i gatan riskerar ett par stora fina ekar att ta skada.



Ekar längs Hökällans väg som riskerar att skadas om dagvattenledningar grävs ned nära dem.

På 2 - 3 ställen inom detaljplaneområdet kan det bli aktuellt att låta privata VA-ledningar gå under allmän platsmark - något som sällan tillåts. I den här detaljplanen beror det på att stora delar av området redan är hårdgjort och fördröjning inom kvartersmark är svårt att ordna. En privat gemensamhetsanläggning, till exempel en dagvattendamm är en möjlig lösning, men det innebär också att privata VA-ledningarna behöver korsa de allmänna gatorna.

Parkering:

Parkeringsbehovet har varit komplext att utreda. Eftersom detaljplanen är flexibel och på flera kvartersytor tillåter flera användningar skulle man teoretiskt kunna räkna på "värsta fallet" enligt Göteborgs Stads parkeringstal, vilket skulle kräva mer parkeringsutrymme än vad som är realistiskt. Istället har Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Trafikkontoret valt att räkna med en något mer trolig fördelning mellan handel, kontor, vård, skola och bostäder.

Dock är Trafikkontoret inte överens med Stadsbyggnadskontoret om nivån på samutnyttjande av parkeringsplatser där Trafikkontoret anser att möjligheten till samutnyttjande är lägre än vad som antagits vid framtagande av detaljplanehandlingarna.

Plushöjder:

Ytterligare plushöjder kan behövas på några platser i plankartan. Framförallt kring den planerade busshållplatsen i planområdets norra del. Detta har inte hunnit utredas inför utställningen.

Finansiering:

Kostnad för de bullerskydd som hamnar på allmän plats utmed gatan Lillhagsparken finns inte redovisad i genomförandebeskrivningen. Trafikkontoret anser att de ska finansieras av Fastighetsnämnden eller exploatörer.

Trafikkontoret förutsätter att investeringsmedel finns för att kunna genomföra de

nödvändiga åtgärder som krävs för att förverkliga detaljplanen samt att beslut fattas om drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som trafiknämnden ska förvalta.

Kommentar: Plats för bullerskydd finns på plankartan. Bullerskyddet mot järnvägen hamnar utanför planområdet och regleras med avtal mellan Göteborgs stad och Trafikverket. Plankartan har kompletterats med utfartsförbud, u-område och större yta för lokalgatan i nordost och vid busshållplatsen i söder. En ny bestämmelse "bullerskydd" har lagts till på plankartan.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäterimyndigheten i Göteborg har synpunkter enligt nedan:

Ska stadsdelen vara Backa då trakten är Skogome?

Kulvert

Ritningen för kulverten är svårtolkad och det är svårt att lokalisera kulvertens läge. Kulvertdragningen som redovisas som "trepricksmark" bör i sin helhet redovisas på plankarta 3. Det är svårt att se på ritningen hur streckningen går samt vilket område E innefattar.

Beteckningen K för källare kan endast vara under byggnad, vilket bör anges.

Dessutom kan förkortningen K misstolkas på plankarta 3, kulvert på nivå ett bör skrivas ut som källare istället.

Beteckningen E bör också benämnas inom samma område för eventuell framtida rättighet. Följden blir nu att endast nivå två kan användas för framtida rättigheter.

På ritningen över kulvertsystemet står enbart g, som bör benämnas g1 då det är under mark och området inte omfattar underbyggnadsrätt på plankartan.

(E) - I beskrivningen anges ej att teknisk anläggning får anläggas under kvartersmark vilket blir följden där byggnader ligger.

(K2) - Området (K2) berör samma område som området källare på plankartan, ska dessa innefatta samma område?

På plankarta 3 anges beteckningen A-A för befintligt kulvertsystem, otydlig definition och lägesanvisning.

Övriga planbestämmelser:

P2 - Är ej förklarad i planbestämmelserna. "Trepricksmark" - Är ej förklarad i planbestämmelserna. PARK - Bör finnas med där underbyggnadsrätt ej ska medges. Ska PARK1 mot Lillhagsgatan ha den möjligheten? HP1 - Handel entré och parkering över? Störningsskydd, punkt 8 - Första stycket, diffus bestämmelse. Hur kan denna bestämmelse följas upp och regleras?

Max 6 markp-platser/1000 kvm tomt får anläggas. Utöver detta får en p-plats under tak/ tomt anordnas - Definitionen tomt är otydlig, bör förslagsvis vara fastighet istället.

Bygglov för nybyggnad eller ändrad användning får inte ges förrän i planen förutsatt gemensamhetsanläggningen vunnit laga kraft och erforderlig parkering är utförd - Då fastighetsbildningen kommer att ske i etapper, kan denna planbestämmelse vara svår att följa. Fastigheterna som ska vara med i gemensamhetsanläggningarna kommer inte att bildas i samma förrättning, vilket gör det svårt att finna fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna vad gäller utförande och drift.

Under beteckningarna (P2) och P3 anges inte möjlighet till gemensamhetsan-

läggning, är detta tanken?

Dagvatten Dagvattnet som avleds till allmän ledning från kvartersmark bör lägesredovisas med ett g på plankartan, förutsatt att streckningen blir på kvartersmark eller naturmark.

TEKNISK PLANGRANSKNING

Radier .

Radier mot naturmark ska ej förekomma och undvikas vid gata om möjlighet finns.

Kommentar: Kontoret har ändrat ritningen över kulverten på plankartan i enlighet med remissvaret. Även i övrigt har några justeringar gjorts i enlighet med svaret.

- 12. Länsstyrelsen** bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas med hänvisning till människors hälsa och säkerhet enligt nedan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till översvämning eller erosion. Däremot behöver planen kompletteras i frågor som berör geoteknik, buller och vibrationer samt översvämningsrisk enligt nedan.

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) tar upp i sitt yttrande, daterat 2013-10-14 ett antal frågor som rör bl.a. säkerheten med hänsyn till stabilitet, åtgärder med hänsyn till erosion, samt risk för berg-/blocknedfall. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet. Länsstyrelsen instämmer med SGI:s synpunkter och gör ingen annan bedömning.

Buller

Trafikverket tar upp i sitt yttrande, daterat 2013-10-16, bl.a. frågor om buller och bullerskydd längs Bohusbanan. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkter i dessa frågor och samtidigt vill tillägga följande synpunkter.

Vibrationer

Trafikverket skriver om vibrationer i sitt yttrande följande, ” Enligt planbeskrivningen kommer det krävas särskilda åtgärder för att klara riktvärdet 0,4 mm/s vägt RMS-värde i bostad. Trafikverket kan dock inte hitta någon planbestämmelse som anger att riktvärdet ska uppfyllas eller att de åtgärder som omnämns i planbeskrivningen ska genomföras ”. Länsstyrelsen anser att det nämnda riktvärdet och de åtgärder som behövs för att säkerställa riktvärdet uppfylls ska införas som planbestämmelser i planförslaget.

Översvämning

Länsstyrelsen anser att placering av utjämningsmagasin som föreslås i dagvattenutredningen, utfört av Tyréns daterat 2011-09-14, ska säkerställas under planskedet och inte förskjutas till bygglovsskedet. Dessa utjämningsmagasin kan vara ytkrävande och deras placering skall ske på ett sådant sätt så att de inte skulle bli fulla och svämma över vid extrema väderförhållanden och därmed orsaka skador på bebyggelse som kan ligga nedströms.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Planen berör direkt eller indirekt ett flertal skyddande arter. Exploateringen innebär att lövskogsmiljöer delvis kommer att beröras av exploateringen. Större delen av na-

turmiljön och ett flertal träd kommer skyddas genom planbestämmelser. Kommunen har också anpassat planen så att ingreppen i naturmiljön så långt som möjligt minimeras. Länsstyrelsen ser positivt på arbetet med att säkerställa naturmiljön i planen och de föreslagna kompensationsåtgärderna.

Mindre hackspett har klassats som missgynnad på den nationella rödlistan. Länsstyrelsen bedömer att exploateringen kommer att bidra till att födosöksmiljöerna kommer att krympa dock bara mycket marginellt i dess livsmiljöer på Hisingen och åtgärden bedöms inte vara av den omfattning att arbetet med att upprätthålla artens gynnsamma bevarandestatus försämras. Åtgärderna bedöms därmed inte vara förbjudna enligt 4 § Artskyddsförordningen.

Kommentar:

Geoteknik

Den detaljerade geotekniska utredningen har visat att stabiliteten är tillräcklig för befintliga förhållanden och att marken går att bebygga. Trots att detaljplanen endast behöver visa att marken går att bebygga enligt de föreslagna bestämmelserna har som ett förtydligande belastningsrestriktioner införts på plankartan. Den geotekniska utredningen visar för området *Dalagårde* att om belastningen blir större än 7 kPa krävs det åtgärder i form av t ex pålning. För utbredning av belastningsrestriktionen se nedanstående skiss.



För att detaljplanen ska fungera över tid tillåts avsteg från denna restriktion om åtgärd utförs som resulterar i annan belastningsbegränsning.

Att motverka erosion är en skyldighet som åligger varje enskild fastighetsägare.

Som ett förtydligande har en bestämmelse om erosionsskydd lagts in på plankartan.

Lilleshögsvägen med omgivning är i detaljplanen allmän plats och kommunen är hu-

vudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Park- och Naturförvaltningens kommande skötselplan bör innefatta en beskrivning av den långsiktiga skötseln av Lillhagsbäcken med avseende på erosion.

Den geotekniska utredningen har kompletterats angående bergbesiktning och planbeskrivningen kompletterats med föreslagna åtgärder.

Buller

Plankartan har kompletterats med bullerbestämmelse angående maxnivå 70 dBA. De bullerskydd som måste uppföras på allmän har införts på plankartan. Bullerskydd längs Bohusbanan uppförs utanför planområdet och säkerställs genom avtal innan planen antas. Exploatörerna måste i bygglovskedet visa att de klarar planens bullerbestämmelser och plats finns på kvartersmark för de bullerskydd som då måste uppföras.

Vibrationer

Krav på byggnadskonstruktionen med avseende på vibrationer ställs i bygglovskedet. Det är däremot inte vanligt förekommande att det finns problem med vibrationer. Därför införs på plankartan en upplysning om att hänsyn ska tas till vibrationer, för att detta säkert ska uppmärksammas i bygglovprocessen.

Översvämning

Utjämningsmagasin är endast en möjlighet att klara dagvattenhanteringen. För att inte hindra andra lösningar finns inga områden utpekade i plankartan. I bygglovskedet bevakas att man klarar Göteborgs stads krav på lokalt omhändertagande av de första 10 millimetrarna dagvatten. Våtmarken väster om planområdet är beroende av hur dagvattnet tas omhand, varför denna fråga behöver lösas ihop med Miljöförvaltningen under detaljprojekteringen.

13. **SGI** påpekar att den detaljerade geoteknisk utredningen har kompletterats och nya beräkningar har utförts sedan samrådsskedet och enligt handlingen har den uppdaterats med hänsyn till markanvändning (i planhandlingen anges att fördjupad geoteknisk undersökning har utförts vilket inte stämmer). Det finns inom delar av planområdet områden där det enligt den geotekniska utredningen finns maximalt tillåtna belastningar i beräkningar/slutsats med hänsyn till stabiliteten i området vilket vi menar behöver säkerställas i planen. SGI anser att högsta tillåtna markbelastning relaterat till en marknivå därför behöver införas på plankartan inom de delar där det behövs för att säkerheten med hänsyn till stabiliteten ska bli säkerställd. Enligt utredningen krävs även inom vissa delar åtgärder med hänsyn till erosion för att inte stabiliteten på sikt ska försämrats, detta kan vi inte se är säkerställt i planen. Det är utfört en bergteknisk besiktning med hänsyn till risk för berg-/ blocknedfall, men det är inte tydligt om den omfattar hela detaljplaneområdet eller enbart den södra delen. Det är heller inte helt tydligt vad slutsats blir angående riskerna och om det behövs åtgärder för att säkerställa säkerheten (tex i södra bergområdet - "potentiellt instabila block" identifierats samt i den nordöstra branten där det anges "fallrisk— Höjd> 8 m"). SGI ser inga hinder till fortsatt planläggning av området under förutsättning att ovan angivna synpunkter beaktas så att det i tillräcklig omfattning är säkerställt i planen att det inte föreligger några geotekniska säkerhetsrisker som påverkar planområdet.

Kommentar: Kontoret medger att ordvalet är fel. En detaljerad geoteknisk undersökning har genomförts, inte en fördjupad. I övrigt hänvisas till svaret till Länsstyrelsen ovan.

14. **Svenska kraftverk** har inget att erinra.

15. **Trafikverket** skriver att planbestämmelserna behöver kompletteras med riktvärdet för vibrationer i bostäder samt uppgift om att maximal ljudnivå 70 dBA inte får överskridas på ljuddämpad sida.
Genomförbarheten av åtgärder inom och i närhet av järnvägsanläggningen måste säkerställas. Det är därför av yttersta vikt att nödvändiga genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket tecknas innan planen antas. Det gäller särskilt hanteringen av de två obevakade plankorsningarna samt det föreslagna bullerskyddet längs med järnvägen.

Kommentar: Planbestämmelserna har kompletterats uppgift om att maximal ljudnivå 70 dBA inte får överskridas på ljuddämpad sida.

Krav på byggnadskonstruktionen med avseende på vibrationer ställs alltid i bygglovskedet. En information förs in på plankartan.

Ett avtal mellan kommunen och trafikverket angående bullerskyddet och de obevakade plankorsningarna ska vara underskrivet innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Sakägare

16. **Bostadsrättsföreningen Sandlyckan** förutsätter att inritad tillfartsväg till de nya båda parhusen ej kommer att placeras på mark, som idag tillhör bostadsrättsföreningen och ej heller kommer att ianspråkta för densamma. De anför säkerhetsskäl för intilliggande lekplats. De avvisar således en farbar väg in på deras område.

Deras synpunkt på eventuell gångstig i trädgårdarna bakom överläkarvillorna samt utmed Sandlyckans hus 12 och 13 är att avskildheten för de båda översta husen Sandlyckan 12 och 13 starkt kommer att begränsas. Idag finns fyra stycken uteplatser för dessa båda hus. Det finns gångstigar öster om Bagarstugan, vilka dagligen frekventeras av närboende för promenader. Detta gångstråk känns mera naturligt att utveckla i en framtida park för boende.

Bullerskydd längs med Lillhagsparken.

Bostadsrättsföreningen har i sitt tidigare yttrande hänvisat till betydande problem med trafikbuller och avgaser från både Skälltorpsvägen och Lillhagsvägen. I samband med färdigställandet av de nya småhusen i Lillhagsbacken föreslås ett bullerplank utmed Lillhagsvägen för detta område. De vill föreslå att ett bullerplank också kommer till stånd nedanför deras område utmed Lillhagsvägen.

Kommentar: Tillfartsvägen till de nya parhusen placeras ej på bostadsrättsföreningens mark. Området bakom läkarvillorna är planlagt som naturmark och den planerade infartsvägen är dels en angöring för de nya byggrätterna dels en möjlighet för Park- och naturförvaltningen att kunna angöra naturmarken med sina skötselfordon. Om det blir en allmän gångväg på Naturmarken regleras inte i detaljplanen utan är en intention från Park- och naturförvaltningen som beskrivs i kvalitetsprogrammet. Ingenting hindrar bostadsrättsföreningen att plantera en häck på sin fastighet för att förhindra insyn.

Trafikkontoret har vid mätningar uppmätt ekvivalent ljudnivå om 56 dBA. Vid nybyggnad är som regel gränsen 55 dBA. För att kommunen ska vidta åtgärder för befintlig bebyggelse krävs däremot ljudnivåer om 65 dBA. Enligt gjorda tra-

fikprognoser kommer trafiken snarare att minska något längs Skälltorpsvägen men öka något på Lillhagsvägen. Om järnvägstrafiken ökar åligger det Trafikverket att utföra bullerdämpande åtgärder, då dessa hus redan finns och inte ingår i detaljplanen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

17. Göteborgsregionens kommunalförbund

har inget att erinra.

18. *Move and Walk, Lillhagsparken 8 (2 remissvar)*

har behov för ca 20 parkeringsplatser i direkt anslutning till byggnaden, Lillhagsparken 8, på grund av att deras kunder har olika typer av funktionsnedsättningar och har svårigheter att ta sig några längre sträckor (tex. från ett garage). Deras anställda kan däremot parkera i garage eller liknade, de har behov för ca 15-20 parkeringsplatser för anställda. Utöver detta behöver deras elever i skolan kunna komma fram till entrén/hissen med färdtjänst på ett enkelt och smidigt sätt.

Om lekplatsen utanför byggs bort önskar de motsvarande lekplats på andra sidan byggnaden. En skyddad uteplats vore också önskvärt.

När det gäller de fem lägenheterna som Move & Walk hyr till anställd personal (Lillhagsvägen 241, 249, 237) har de önskemål om att även i fortsättningen ha möjlighet att hyra 3-5 lgh i närheten av Lillhagsparken 8.

Slutligen planerar de att utöka verksamheten framöver och behöver då tillgång till fler/större lokaler som passar för ex. daglig verksamhet, gruppboende etc.

Kommentar: Synpunkterna har vidarebefordrats till markägare och exploatörer.

19. *Boende på Hökällans väg 1*

är oroad för att radhuset hon bor i ska rivas och undrar om inte även detta hus kan kulturmärkas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att byggnaden inte måste bevaras utifrån dess kulturvärden. Att en byggnad inte har bevarandebestämmelser betyder inte att den måste rivas.

20. *Boende på Sandlyckan 4A*

hänvisar till sida 13 i kvalitetsprogrammet längst ner och i mitten av bild är en streckad vägmarkering med betydelsen "Tillfart till enstaka fastigheter". Han tolkar detta som att det rör sig om en bilväg (där det idag är en Gångbana). Han vill påpeka att denna bilväg är inritat på mark tillhörande Bostadsrättsföreningen Sandlyckan. Önskar man anlägga en uppfart till de hus man ämnar bygga bör man rimligtvis göra detta på egen mark.

På sidan 15, också där längst ner i bild är en Gångvägsslinga inritat. I väster är den inritat på gränsen mellan den nya tomten och Bostadsrättsföreningens mark. Idag är där ett högt nätstängsel med tät skog bakom. På gräsmattan på Bostadsrättsföreningens sida stängslet brukar de boende i de närmsta husen sola, fika i avskildhet och barn leka. Han vet inte om det här skett av misstag eller med beräkning men han påpekar för säkerhets skull.

Kommentar: Tillfartsvägen till de nya parhusen placeras ej på bostadsrättsföre-

ningens mark. Området bakom läkarvillorna är planlagt som naturmark och den planerade infartsvägen är dels en angöring för de nya byggrätterna dels en möjlighet för Park- och naturförvaltningen att kunna angöra naturmarken med sina skötselfordon. Om det blir en allmän gångväg på Naturmarken regleras inte i detaljplanen utan är en intention som beskrivs i kvalitetsprogrammet. Ingenting hindrar bostadsrättsföreningen att plantera en häck på sin fastighet för att förhindra insyn.

21. Boende på Sandlyckan 6B har synpunkter på den planerade byggnationen vid Hökällans väg. De nya parhusen tillskapar endast fem(5) stycken bostäder totalt vid området Hökällans väg. Låt området förbli orört, som en ingång till Lillhagsparken, vilken idag används som rekreationsområde för boende i Åketorp, Skogsglantan, Bokskogen, Sandlyckan och Skogome. De äldre samt elever från Move and Walk; båda grupperna boende inom Lillhagsparken, ses dagligen använda området där bänkar utmed bagarstugan och dammen finns. Innan området Bokskogen bebyggdes hade vi även detta stora område att tillgå som promenad- och rekreationsområde inom närområdet. Det fanns flera gångstråk här på baksidan av Sankt Jörgens sjukhusområde. Idag finns ett litet tillgängligt skogsområde kvar i kanten av Bokskogen. Verksamheten Livslust på Backa Kulturhus har 2013 tillskapat flera promenadgrupper med stavgång för äldre i Hökällaområdet, inom Lillhagsparken, på ovensidan av Åketorp samt runt Sankt Jörgenområdet upp genom Bokskogen till vattentornet. Låt dessa tre promenadområden kvarstå som tillgängliga, sammanhållna strövområden i takt med tiden. En vacker ingång till denna del av Lillhagsparken skulle lätt kunna skapas, med relativt små medel, från Skälltorpsvägen. Varje vår har Hökälla kultur- och naturförening städdagar i denna del av området och utmed Skälltorpsvägen. All form av skräp samlas in och forslas bort.

När det gäller möjligheten att ha en gångväg bakom trädgårdarna på berget bakom överläkarvillorna. Vänligen skrota detta förslag! Låt befintliga stigar nordost om bagarstugan och upp genom skogsområdet, upp till "kodammen" bilda utgångspunkt för utvecklande av framtida gångvägar. Från nuvarande hospice Ånggården finns trappor och stigar, vilka ansluter ner till området vid bagarstugan.

Kommentar: De nya byggrätterna längs Hökällas väg är har extra planbestämmelser och kvalitetsprogrammet reglerar även markbehandling och val av staket för att den nya bebyggelsen ska smälta in i den befintliga miljön. Området bakom läkarvillorna är planlagt som naturmark och den planerade infartsvägen är dels en angöring för de nya byggrätterna dels en möjlighet för Park- och naturförvaltningen att kunna angöra naturmarken med sina skötselfordon. Om det blir en allmän gångväg på Naturmarken regleras inte i detaljplanen utan är en intention som beskrivs i kvalitetsprogrammet.

22. Boende 1- 4 på Lillhagsvägen 245 (fyra yttranden) motsätter sig att byggnaden Lillhagsvägen 245 rivs i samband med om- och nybyggnationen av Lillhagsparken. Fastigheten är i väldigt gott skick och renoverades i början av 2000-talet. Det har även gjorts ytterligare renoveringar och upprustningar under åren. Huset består i dag av fyra stycken moderna, fullt fungerande lägenheter om 3 rum och kök á 80 kvm. Varför riva ett fullt fungerande hus som är relativt nyrenoverat för att uppföra en likvärdig byggnad.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att byggnaden inte måste bevaras utifrån dess kulturvärden. Att en byggnad inte har bevarandebestämmelser betyder inte att den måste rivas.

23. Boende på Lillhagsvägen 250 V tycker att förslaget på detaljplan för Lillhagsparken ser bra ut, trevligt med blandade bostadstyper. Men tycker fortfarande det verkar lite luddigt angående en skola F-9, förskola verkar vara solklart men inte en skola för dom större.

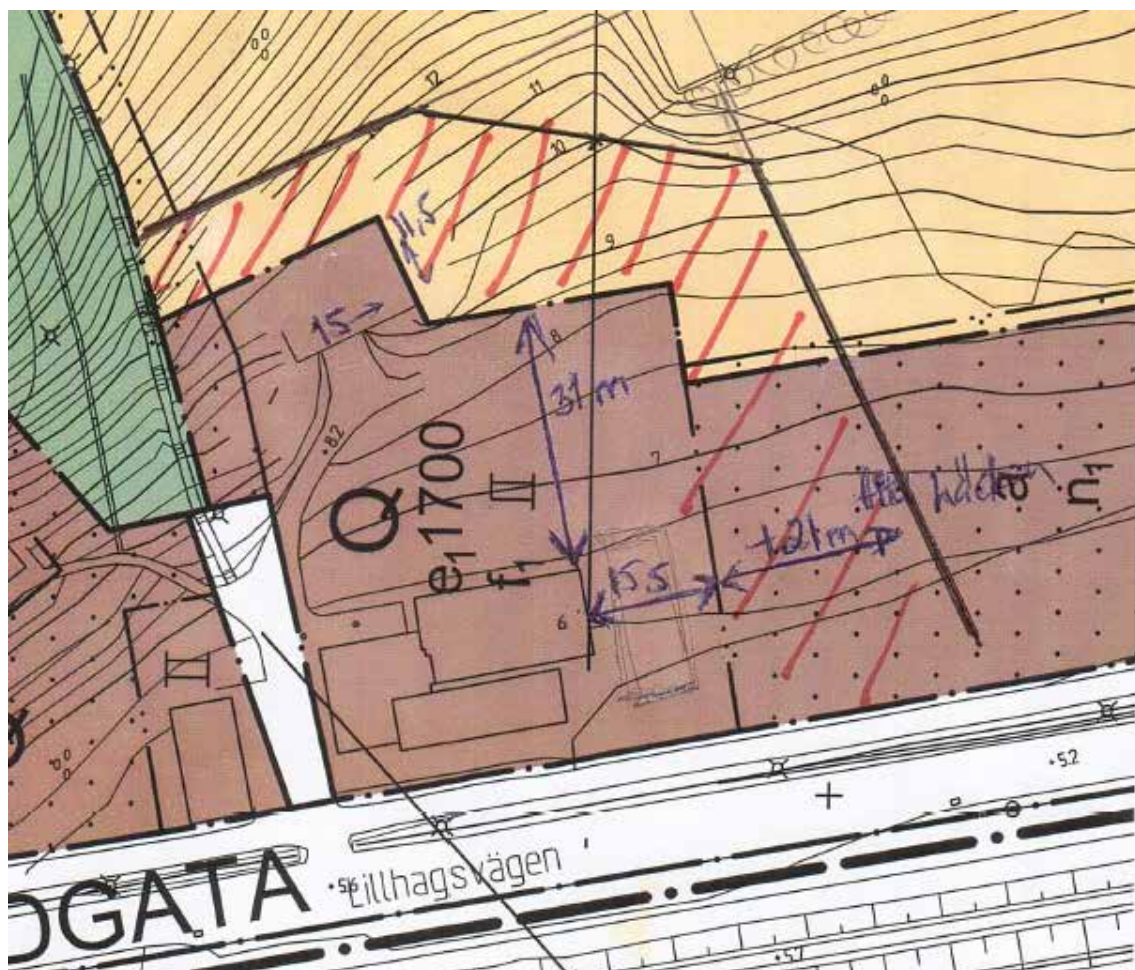
Det byggs ju en privatskola inte så långt ifrån Lillhagsparken som står klar 2014! Känns inte det ännu angelägnare att få fram en kommunalskola i detta område?

Hoppas verkligen att ni tar med detta i er planering för framtiden, skola kommer behövas! Inte minst med så många nya bostäder i detta område.

Kommentar: Planen ger möjlighet till förskola och skola. Storlek på skolan och skolform bestäms inte i en detaljplan.

24. Multikult Handelsträdgård (fd Projekt Växthus) bedriver sedan 1989 verksamhet i Lillhagsparken, där sjukhuset tidigare hade sina odlingar. Verksamheten drivs som ett socialt arbetskooperativ, där de bereder plats för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden, ofta med en psykosocial problematik. Denna verksamhet uppfyller således såväl bevarandeplanens skrivning om "användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden" som kommunens uttalade intentioner att prioritera satsningar på stadsnära odling och arbetsintegrerande sociala företag.

Enligt liggande förslag till "Detaljplan för Lillhagsparken" framgår förvisso att denna verksamhet även framöver skyddas, men de anser att den användningsgräns som föreslås är alltför snävt tilltagen. Som det nu ser ut kommer gränsen för kvartersmark (B1) att ligga bara någon meter från deras frilandsodlingar, och kloss an befintlig jordkällare. Detta anser de vara orimligt både för dem som jobbar där samt för dem som i framtiden ska bli deras grannar. De föreslår därför att användningsgränsen flyttas enligt nedanstående bild.



Kommentar: Q-området har utökats runt matkällaren. I övrigt ligger användningsgränserna kvar. Avståndet mellan nya bostäder och odlingsverksamheten regleras på annat sätt, genom t ex fastighetsindelning.

Övriga

25. **Backatorp IF** motsätter sig detaljplanen i sin helhet, då de inte anser att den ger garantier om att ersätta deras fotbollsplaner. En bollekplan som ska vara obokningsbar är det som uttryckligen skrivs, och det accepterar de inte som ersättningsyta.
26. **Boende på Smörbollsgatan 4A** motsätter sig detaljplanen för Lillhagsparken då det inte finns någon ersättnings plan för BACKATORP IF s verksamhet inplane-rad.
27. **Boende på Sankt Jörgens Allé 10** motsätter sig detaljplanen då den inte innehåller ersättningsplan för Backatorp IF.
28. **Boende på Bokskogsbacken 68** hoppas vi har tänkt på Backatorps fotboll innan vi tar bort fotbollsplanen Därför överklagar han.
29. **Boende på Plockrotegatan 179** är boende i Backa sedan 1971. Föreningen Backatorp IF med alla dess aktiviteter för barn och vuxna har sedan starten kun-nat träna på de gräsmattor som finns vid "Dalagärde" och behöver dem för att kunna vara en klubb som tar hand om barn och ungdomar i närområdet. (träning ska bedrivas där man lätt kan gå eller cykla till träningen.) För att fortsätta vara

en fungerande och framåtblickande klubb behövs planerna i närområdet. Bygg ej bort dem! Backa befinner sig i en känslig tid med stor oro bland ungdomar därför behövs Backatorp IF med dess fotbollsplaner som är lätta att nå för alla. Vi behöver bättre och fungerande planer inte försämrade villkor.

30. Boende på Poetgatan 77 tycker att tanken är god med nya bostäder men glöm inte att det idag ligger fotbollsplaner där som nyttjas flitigt. Bygger ni nytt måste ni också se till att föreningarna i området fortfarande har tillgång till planer etc som håller aktiviteter igång. Med nya bostäder tillkommer det dessutom fler barn i området vilket gör att det krävs fler fritidsaktiviteter.

31. Boende på Båtman Kapers gata 1 motsätter sig detaljplanen då den inte ger garantier om att ersätta våra fotbollsplaner. En bollekplan som ska vara obokningsbar accepterar vi inte som ersättningsyta.

32. Boende på Båtman Lustigs gata 51 föreslår att eftersom det inte framgår tydligt att den bollplan som skall ersätta fotbollsaktiviteten som förekommer i Lillhagsparken idag, en förtydning kring detta. Det bör tydligt framgå att det är en 11-mannaplan på konstgräs och belysning, och att det framgår att planen är brukbar för fotbollsträningen INNAN nuvarande fotbollsplaner bebyggs!

33. Boende på Båtman Lustigs gata 173 skriver att en del av den föreslagna detaljplanen innebär att det som idag är fotbollsplaner kommer bebyggas och bli förskola samt radhus.

Enligt förslaget testas Barnkonsekvensanalys som ett verktyg för att se hur kommunal planering påverkar barn och ungdomar. Jag har inte sett någon Barnkonsekvensanalys, hittar den inte i utställningshandlingen. Det som bör finnas med i Barnkonsekvensanalysen är hur det negativt kommer påverka barn och ungdomars möjlighet att motionera om dessa fotbollsplaner försvinner om inte nya planer anläggs i närområdet.

Den närliggande föreningen Backatorp IF nyttjar dessa planer många veckotimmar under sommarsäsongen. Om detaljplanen genomförs och inga ersättningsplaner anläggs räcker inte plantiderna till. Risken är då stor att antalet idrottande barn kommer minska drastiskt i Backatorp, Åketorp och Skogome, med negativa följder för folkhälsan i området. Ett förslag på lösning vore en kommunal elbelyst konstgräsplan i Backatorp vid Backatorpskolan.

34. Boende på Båtman Rems gata 46 tycker att det är otydligt med fotbollsplanen i området. Det står att den ska ersättas men när kommer detta ske? Backatorp IF har idag en stor ungdomsverksamhet och engagerade föräldrar. Om inte ersättningsplan byggs före eller samtidigt som befintlig plan bebyggs kommer klubben att få svårt att bedriva sin verksamhet, både praktiskt och ekonomiskt. Mina frågor är alltså:

- var ska ersättningsplanen byggas?
- När ska ersättningsplanen vara klar?

35. Boende 1-2 på Enhemsgatan12(två yttrande) protesterar mot detaljplaneförslaget då det inte finns ett tydligt beslut på byggnation av en fotbollsplan till Backatorp IF och vill se en detaljplan med byggnation av fotbollsplan som är klar innan husbyggnation kan påbörjas. Finns inte detta så kommer Backatorp IF dö ut och mer än 300 barn stå utan plan att spela på.

36. Boende på Majtorpsgatan 33 menar att med bakgrund till att Backatorp IF mister sin träningsyta i samband med att Lillhagsparken bebyggs vill hon här överklaga detaljplanen för bostäder i Lillhagsparken. I den föreslagna detaljplanen står det om en plan som ska anläggas vid kolonilotterna, men den benämns som

obokningsbar och det står inte hur stor den blir. Om Backatorp ska överleva som en förening måste en ersättningsplan med elljus stå färdig när man sätter grävskopan i marken i Lillhagsparken. Backatorp IF har en stor barn och ungdomsgrupp (ca 350) som mister sina träningsmöjligheter om parken bebyggs och ingen ersättningsplan finns tillgänglig. Vet att diskussioner pågår om ärendet och beslut i frågan om en ersättningsplan eller ej ska finnas skriftligt till föreningen. För övrigt hänvisar jag även till min tidigare insända överklagan gällande projektet.

- 37. Boende på Majtorpsgatan 4A** överklagar detaljplanen för bostäder i Lillhagsparken med bakgrund till att Backatorp IF förlorar sina träningsmöjligheter i samband med byggnation.

Det måste finnas en ersättningsplan (11-manna) till Backatorp IF innan grävskopan börjar gräva på befintlig träningsyta som vi har idag. Vi har alla ett socialt ansvar i Backa och det är många barn och ungdomar som Backatorp IF sysselsätter, genom att vi har en klubb/förening med många bra engagerade ledare och föräldrar som vill och kan hjälpa till för våra barn och ungdomar då måste man kunna ge oss bra förutsättningar till att kunna aktivera våra barn! Vad händer med dom om de inte har en meningsfull fritid? Hamnar de på torget? Detta med tanke på allt som har skrivits i media tidigare och som man även ser och känner av när man mot förmodan vågar sig ner till torget för att handla mjölk lite senare på kvällen.

Backa är i stort behov av att rustas upp, bygg gärna nya bostäder, mer positiv aktivitet på och kring torget eller runt om i våra områden, detta är efterlängtat MEN gör inte detta på bekostnad av att vi inte kan fortsätta bedriva vår verksamhet med fotbollen just pga att vi inte har tillgång till en fotbolls plan.

- 38. Boende 1-2 på Åketorpsgatan 76 (2 yttrande)** bestrider detaljplanen för Lillhagsparken då den inte innefattar någon planering gällande fotbollsplaner för Backatorp IF. Var ska alla barnen i klubben ta vägen?

Kommentar till 25-38: Bollplanen kommer att ersättas av en ny bokningsbar plan på andra sidan bäcken. Detta kommer att ske innan befintlig bollplan försvinner. Även en trygg gång- och cykelväg från de nya bostäderna till planen ska finnas.

- 39. Boende på Bokskogsbacken 47** anser att skolfrågan är viktig. Utifrån det förslag som ligger och den underrättelse om utställning som jag har erhållit framgår det att inga fasta planer finns att bygga en skola F-9 i Lillhagsparken. Istället skriver man eventuell skola och hänvisar bland annat till Skogomeskolan som ligger i Skogome. Information som saknas är att Skogomeskolans byggnader är utdömda och en ny skola "Nya Skogomeskolan" måste byggas snarast. Samma gäller övriga kommunala skolbyggnader i Backa undantag i Brunnbo. En skola stärker området och höjer statusen. Hög risk att området tappar i intresse hos barnfamiljer om inte ett bra kommunalt alternativ finns att tillgå. Planera smart och bygg smart. Stort tryck idag på skolorna så bygg inte för litet. Bra placering av förskola/skola i område 2 i förslaget. Bra att fotbollsplan finns kvar i området eller i direkt anslutning till området.

Kommentar: Plats finns i detaljplanen för en ny skola.

40. Boende på Sandtagsvägen 4, tycker att det är hög tid att bygga en skola F-9 eftersom förskolan och skolan har gjort sitt i Skogome. Så som jag fattar det ska en F-9 skola bara eventuellt byggas medan förskolan är spikad. Varför är inte det lika självklart med skolbygget?

Kommentar: I detaljplanen finns utrymme för både förskola och F-9 skola. Vad som verkligen byggs regleras inte av detaljplanen.

Ändringar

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- LP 17 får planbestämmelsen K3
- BTA för skoltomten i nordost utökas från 1000kvm till 2500kvm.
- Utfartsförbud har tillkommit utefter Lillhagsvägen och vid infarterna till gatan Lillhagsparken
- U-område har tillkommit vid Hökällans väg för att rädda befintliga träd
- U-område har tillkommit för befintlig spillvattenledning utefter södra delen av gatan Lillhagsparken
- Q - området har utvidgats runt matkällaren vid Lillhagsvägen 201
- Trafikområdet för gatan Lillhagsparken har utvidgats något för att möjliggöra sparande av befintliga träd, trottoar och parkeringsplatser och angöring för sophämtning.
- Bullerskyddsbestämmelse har tillkommit på plankartan
- Erosionskyddsbestämmelse har tillkommit på plankartan
- Bestämmelse om belastningsbegränsning har tillkommit på plankartan

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt

Sändlista, utställning

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden Norra Hisingen
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen
Posten AB
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige
Karin Göransson
Angelicá och Georg Punell
Britta Magnusson
Christina Santos
Eva Ottosson
Veronika Wikman

Övriga

Göteborgs kyrkonämnd
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Swedegas
Backatorp IF
Eugenia Vranjancu
Martin Jonson
Johanna Axelsson
Malin och Kristian Strande
Maria Halling
Katarina Danielsson
Annika Rosengren
Charlotta Larsjö
Annsofie Antoncic
Hökälla-grönt arbete och rehab
Hökälla Kultur- och naturförening
Tuve Construction
Tornet Bostadsproduktion AB

För intern uppföljning

Lisbeth Christensson



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Saeid Erfan
Planarkitekt
010-224 45 69
saeid.erfan@lansstyrelsen.se

Utställningsyttrande
2013-10-24

Diarienummer
402-30706-2013

Sida
1(3)

F 2459

Göteborgs stad
Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 Göteborg
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för Lillhagen inom stadsdelen Backa i Göteborg kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade 2013-09-03 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas med hänvisning till människors hälsa och säkerhet enligt nedan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till översvämning eller erosion. Däremot behöver planen kompletteras i frågor som berör geoteknik, buller och vibrationer samt översvämningsrisk enligt nedan.

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) tar upp i sitt yttrande, daterat 2013-10-14 ett antal frågor som rör bl.a. säkerheten med hänsyn till stabilitet, åtgärder med hänsyn till erosion, samt risk för berg-/blocknedfall. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet. Länsstyrelsen instämmer med SGI:s synpunkter och gör ingen annan bedömning.

Buller

Trafikverket tar upp i sitt yttrande, daterat 2013-10-16, bl.a. frågor om buller och bullerskydd längs Bohusbanan. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkter i dessa frågor och samtidigt vill tillägga följande synpunkter.

Den bullerutredning och de bullerberäkningar som finns i planhandlingar utgår från att ett antal bullerskydd ska uppföras utmed järnvägen och längs Lillhagsvägen samt gatan Lillhagsparken. Det redovisas inga beräkningar över vilka ljudnivåer de planerade byggnaderna skulle utsättas för om bullerskydden inte uppförs. Denna information skulle ge en bättre bild över bullerfrågan särskilt med tanke på att uppförande av bullerskydden inte säkerställs i planförslaget.

Länsstyrelsen anser att uppförande av bullerskydden och ansvarsfrågan för dessa bullerskydd ska säkerställas i planförslaget, t.ex. genom införande av planbestämmelser. Trafikverket påpekar också i sitt yttrande att, "*...det saknas uppgift om att maxnivån 70 dBA inte får överskridas på ljuddämpad sida.*" Länsstyrelsen anser att denna uppgift ska finnas med som planbestämmelse.

Vibrationer

Trafikverket skriver om vibrationer i sitt yttrande följande, "*Enligt planbeskrivningen kommer det krävas särskilda åtgärder för att klara riktvärdet 0,4 mm/s vägt RMS-värde i bostad. Trafikverket kan dock inte hitta någon planbestämmelse som anger att riktvärdet ska uppfyllas eller att de åtgärder som omnämns i planbeskrivningen ska genomföras*". Länsstyrelsen anser att det nämnda riktvärdet och de åtgärder som behövs för att säkerställa riktvärdet uppfylls ska införas som planbestämmelser i planförslaget.

Översvämning

Länsstyrelsen anser att placering av utjämningsmagasin som föreslås i dagvattenutredningen, utfört av Tyréns daterat 2011-09-14, ska säkerställas under planskedet och inte förskjutas till bygglovsskedet. Dessa utjämningsmagasin kan vara ytkrävande och deras placering skall ske på ett sådant sätt så att de inte skulle bli fulla och svämma över vid extrema väderförhållanden och därmed orsaka skador på bebyggelse som kan ligga nedströms.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Planen berör direkt eller indirekt ett flertal skyddande arter. Kommunen har låtit genomföra en inventering av skyddsvärda träd och livsmiljöer för mindre hackspett. Exploateringen innebär att lövskogsmiljöer delvis kommer att beröras av exploateringen. Större delen av naturmiljön och ett flertal träd kommer skyddas genom planbestämmelser. För fällning av träd med en stamdiameter på en meter och kommer marklov att krävas. Kommunen har också anpassat planen så att ingreppen i naturmiljön så långt som möjligt minimeras. Som en kompensation för ingreppen i naturmiljön föreslår kommunen att död ved ska läggas ut där det är lämpligt. Länsstyrelsen ser positivt på arbetet med att säkerställa naturmiljön i planen och de föreslagna kompensationsåtgärderna.

Mindre hackspett har klassats som missgynnad på den nationella rödlistan. Det betyder att arten ännu inte klassas som hotad men den löper risk att bli hotad om den negativa trenden inte avstannar. I detta enskilda fall rör det sig om en exploatering som kommer ta en mindre yta av födosöksmiljöer för mindre hackspett i anspråk. Länsstyrelsen bedömer att exploateringen kommer att bidra till att födosöksmiljöerna kommer att krympa dock bara mycket marginellt i dess livsmiljöer på Hisingen och åtgärden bedöms inte vara av den omfattning att arbetet med att upprätthålla artens gynnsamma bevarandestatus försämras. Det är i detta enskilda fall inte fråga om en sådan påverkan så att området förstörs eller försämras så till den grad att områdets kontinuerliga ekologisk funktion försämras och den mindre hackspetten bedöms även fortsättningsvis med gott resultat kunna födosöka i området. Åtgärderna bedöms därmed inte vara förbjudna enligt 4 § Artskydds-förordningen.

Vad gäller byggnationen är det inte i fråga om att störa arten under uppfödningensperiod eller någon av de andra perioderna. Länsstyrelsen vill dock poängtera att det är av stor vikt att ingreppen i naturmiljöerna genomförs vid lämplig tid under året och inte under den tid då födosök under häckningsperioden pågår. Detta gäller även med hänsyn till eventuella fladdermöss i området.

Beredning

Ärendet har handlagts av Saeid Erfan och granskats av Roger Lind. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Saeid Erfan
Saeid Erfan

Roger Lind
Roger Lind

Bilagor för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2013-10-14

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2013-10-16

Kopia (utan bilaga) till:

SGI

Trafikverket

Länsstyrelsen/
Enhet för skydd och säkerhet Patrik Jonsson
Miljöskyddsenhet, Lotta Skoog Sahlin
Naturmiljövårdsenheten, Teresia Holmberg
Vattenvårdsenheten, Josefin Jonsson
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista



Datum
2013-10-14
Ert datum

Beteckning
5.2-1204-0301
Er beteckning

Vår referens
AnnLouise Elliot

Länsstyrelsen Västra Götaland

Detaljplan för Lillhagsparken i Göteborg

Yttrande över utställningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI har tidigare lämnat ett yttrande över programsamrådshandling (dat 2008-12-03, dnr 5.2-0811-0860) samt samrådsskedet (dat 2012-05-15 dnr 5.2-1204-0301).

Underlag

- Plan- och genomförandebeskrivning samt plan- och illustrationskarta; utställningshandlingar upprättade 2013-09-03, tillsammans med samrådsredogörelse
- Geoteknisk utredning för detaljplan, Lillhagsparken, upprättad av Tyréns 2011-09-13, reviderad 2013-05-23.

SGIs ställningstagande

Den detaljerade geoteknisk utredningen har kompletterats och nya beräkningar har utförts sedan samrådsskedet och enligt handlingen har den uppdaterats med hänsyn till markanvändning (i planhandlingen anges att *fördjupad* geoteknisk undersökning har utförts vilket inte stämmer).

Det finns inom delar av planområdet områden där det enligt den geotekniska utredningen finns maximalt tillåtna belastningar i beräkningar/slutsats med hänsyn till stabiliteten i området vilket vi menar behöver säkerställas i planen. SGI anser att högsta tillåtna markbelastning relaterat till en marknivå där för behöver införas på plankartan inom de delar där det behövs för att säkerheten med hänsyn till stabiliteten ska bli säkerställd. Enligt utredningen krävs även inom vissa delar åtgärder med hänsyn till erosion för att inte stabiliteten på sikt ska försämrats, detta kan vi inte se är säkerställt i planen.

Det är utfört en bergteknisk besiktning med hänsyn till risk för berg-/ blocknedfall, men det är inte tydligt om den omfattar hela detaljplaneområdet eller enbart den södra delen. Det är heller inte helt tydligt vad slutsats blir angående riskerna och om det behövs åtgärder för att säkerställa säkerheten (tex i södra bergområdet - "potentiellt instabila block" identifierats samt i den nordöstra branten där det anges "fallrisk - Höjd > 8 m").

SGI ser inga hinder till fortsatt planläggning av området under förutsättning att ovan angivna synpunkter beaktas så att det i tillräcklig omfattning är säkerställt i planen att det inte föreligger några geotekniska säkerhetsrisker som påverkar planområdet.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Myndighetsfunktionen

Enligt uppdrag

AnnLouise Elliot

Statens geotekniska institut

Huvudkontor

Besöksadress: Olaus Magnus väg 35

581 93 LINKÖPING

Tel 013-20 18 00

Fax 013-20 19 14

Regionkontor Göteborg

Besöksadress: Hugo Grauers gata 5B

Postadress: 412 96 GÖTEBORG

Tel 031-778 65 60

Fax 031-778 59 40

Bankgiro 5211-0053

Org nr 20 21 00-0712

E-post sgi@swedgeo.se



Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Kopia till:
Mikael Johansson, Planering
Diariet - avslut

Samt:
Länsstyrelsen i Västra Götalands län,
Samhällsbyggnadsenheten

Utställning - Detaljplan för Lillhagsparken, Skogome, Göteborgs stad

Trafikverket har tagit del av handlingarna rörande ovanstående ärende och vill framföra följande synpunkter.

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra för 600-700 nya bostäder. Vid bostadskompletteringen behålls en stor del av befintliga verksamheter för att skapa ett levande och blandat område.

Tidigare synpunkter

Banverket och sedermera Trafikverket har i tidigare skeden av planprocessen framfört synpunkter. Under programskedet framförde Banverket synpunkter i yttrande daterat 2009-01-20 och med dnr Fo8-12624/SA30. Under samrådsprocessen framförde Trafikverket synpunkter i yttrande daterat 2012-05-21 och med dnr TRV 2012/25444.

Synpunkterna berörde bland annat trafikeringen av banan, säkerheten vid plankorsningarna samt buller och vibrationer.

Plankorsningar med järnvägen

Trafikverket och kommunen delar uppfattningen om att säkerhetsnivån i de närbelägna obebakade plankorsningarna för gång- och cykeltrafik behöver åtgärdas.

Eftersom både antalet gång- och cykeltrafikanter som antalet tåg kan förväntas öka anser Trafikverket att det bör eftersträvas att de obebakade plankorsningarna i första hand ersätts med en planskildhet. Det vill säga en bro eller en tunnel för gång- och cykeltrafik. I andra hand bör en eller båda korsningarna utrustas med säkerhetsanordningar, t.ex. ljud- och ljussignalering, gångfällor eller bommar.

Om inga säkerhetshöjande åtgärder genomförs behöver korsningarna tas bort. Eftersom det är olagligt att passera järnvägen på andra ställen än särskilt anordnade korsningar innebär det att oskyddade trafikanter måste kunna ledas till närmast belägna lagliga korsningspunkter. I det här fallet finns bebakade plankorsningar med bommar norr och söder om planområdet.

Buller

Planbestämmelsen om störningsskydd avseende buller är tydlig förutom att det saknas uppgift om att maxnivån 70 dBA inte får överskridas på ljuddämpad sida.

Enligt planbeskrivningen föreslås ett bullerskydd utmed Bohusbanans östra sida, skyddet ingår dock inte i planområdet. Trafikverket har svårt att se hur bullerskydd ska kunna uppföras utan ett intrång i järnvägsfastigheten. Planområdesgränsen tycks nämligen sammanfalla med fastighetsgränsen.



Om planket ska uppföras i närhet av järnvägsanläggningen måste det uppfylla särskilda krav, t.ex. måste elsäkerhetsavståndet respekteras och skyddet måste vara utformat så att det klarar vindlasterna från passerande tåg.

Uppförande av ett bullerskydd på det sätt som föreslås i bullerutredningen kräver en överenskommelse mellan Trafikverket och kommunen som reglerar ansvar för uppförande samt framtida ägande och underhåll av skyddet.

Vibrationer

Enligt planbeskrivningen kommer det krävas särskilda åtgärder för att klara riktvärdet 0,4 mm/s vägt RMS-värde i bostad.

Trafikverket kan dock inte hitta någon planbestämmelse som anger att riktvärdet ska uppfyllas eller att de åtgärder som omnämns i planbeskrivningen ska genomföras.

Sammantagen bedömning

Planbestämmelserna behöver kompletteras med riktvärdet för vibrationer i bostäder samt uppgift om att maximal ljudnivå 70 dBA inte får överskridas på luddämpad sida.

Genomförbarheten av åtgärder inom och i närhet av järnvägsanläggningen måste säkerställas. Det är därför av yttersta vikt att nödvändiga genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket tecknas innan planen antas. Det gäller särskilt hanteringen av de två obevakade plankorsningarna samt det föreslagna bullerskyddet längs med järnvägen.

Vi ser fram emot en fortsatt dialog i ärendet.

Med vänliga hälsningar

Per Stenerås
Samhällsplanerare

Övriga handläggare i ärendet:
Josefin Axelsson, Samhällsplanerare