

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-11-07
Diarienummer: 0542/12
Aktbeteckning: 2-5588

Carl-Johan Carlsson
Telefon: 031-368 15 01
E-post:
carl-johan.philip.karlsson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 14 december 2021 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 12 januari 2022 – 2 februari 2022.

Förslaget kommer att skickas på en ny granskning. Detta görs i första hand för att transformatorstationens läge har ändrats. Ytterligare ändringar i planförslaget går att läsa om i detta dokument på sida 29. Tidigare lämnade synpunkter behöver inte upprepas.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

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 påverkan på trafiken på väg 155, påverkan på grön närmiljö och påverkan på vissa omkringliggande bostäder framför allt kopplat till markavvattningsföretaget.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller risk för översvämning från höga vattennivåer i havet samt påverkan på Miljökvalitetsnormer i recipient.

Kontoret har bedömt att de flesta synpunkter är tillgodosedda i och med att planförslaget har justerats.

Mindre justeringar har gjorts i planförslaget vid infarten till det norra området. E-område har flyttats och två u-områden har lagts till för att säkerställa att ledningar går att dras till samtliga byggrätter. Lek inom naturmarken har tagits bort och mindre justering i byggrätters placering som innebär en förbättring för omkringliggande bebyggelse.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Har inget att erinra mot granskningsförslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp och Vatten

- I planbestämmelsen ”Marken får endast bebyggas med förråd/sophus” så önskar vi att ordet sophus byts ut till miljöhus, som är mer inriktat mot resurshushållning och som oftare används idag.
- I planbeskrivningen på sid 35 önskar vi att meningen ”Nya gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för t.ex. parkering, gård mm. inom kvartersmark.” kompletteras med ordet avfallshantering. Det är troligt att avfallshanteringen kommer behöva hanteras i en gemensamhetsanläggning och det är då bra att det syns i planbeskrivningen.

Kretslopp och vatten har, utöver kommentarerna under rubrik 1 ovan, inga synpunkter på planhandlingarna ur ett avfallsperspektiv.

Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms till 200 m. Ledningsrätt kommer att krävas för Kretslopp och vattens befintliga ledningar i parkeringsytan i planområdets norra del, samt för blivande ledningar inom planområdet.

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

Kommentar:

Planbestämmelser och planbeskrivning har justerats enligt önskemål.

Övriga medskick till fastighetsägaren inför bygglovsskedet har vidarebefordrats.

3. Miljöförvaltningen

Buller

Förvaltningen har tagit del av den kompletterande bullerutredningen.

Givet planlösningsexempel i bullerutredningen visar att planbestämmelsen om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida kan klaras.

Den kompletterande bullerutredningen har inte utrett miljöförvaltningens synpunkt i samrådet om att undersöka bullersituationen för att kunna anordna enskilda uteplatser som klarar riktvärdena. Bullerutredningen är endast kompletterad med planritning som visar att man kan klara kravet för bostadsrummen enligt ovan. Miljöförvaltningen bedömer att det fortsatt är aktuellt att utreda om det är möjligt att skapa enskilda uteplatser med goda ljudmiljöer i anslutning till bostäder, exempelvis genom att anlägga uteplatser i första hand mot söder eller alternativt genom att avskärma uteplatser mot norr i de lägen där riktvärdena för uteplatser överskrids. Förvaltningen förordar enskilda uteplatser med goda ljudmiljöer före en gemensam uteplats, i synnerhet för radhus där förväntningar på en egen uteplats finns, till skillnad från i lägenheter/flerfamiljshus där tillgång till en gemensam uteplats är mer förväntad.

På sidan 30 i planbeskrivningen redovisas en bild på den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot norr. Bilden på sidan 31 visar den beräknade maximala ljudnivån vid fasad mot söder. För att visa att ljuddämpad sida kan uppnås vid samtliga bostäder bör man också visa den ekvivalenta ljudnivån mot söder.

Dagvatten

Förvaltningen har tagit del av den kompletterande dagvattenutredningen (2021-10-29 Lindberg Markkonsult).

Den kompletterande dagvattenutredningen visar att exploateringen innebär en ökning av bland annat mängden kväve per år som leds till Göteborgs norra skärgårds kustvatten. Halter och mängder från naturmark är låga, vilket innebär att exploatering på dessa ytor ökar föroreningsmängderna om inte omfattande reningsåtgärder genomförs. Planområdet ligger i direkt anslutning till recipienten som är klassad som mycket känslig och har måttlig ekologisk status, på grund av övergödning. Miljöförvaltningen bedömer därför att möjligheter att optimera reningen, för att minska kvävemängderna ytterligare, bör ses över. Bedöms inte åtgärder för detta vara samhällsekonomiskt rimliga bör en jämförelse göras mot kvävebetinget för recipienten, som är beräknat för att nå miljökvalitetsnormen för vatten, för att motivera att tillförseln är marginell i förhållande till kvävebetinget.

Under rubriken Miljökvalitetsnormer i planbeskrivningen framgår det att föroreningshalterna sjunker efter exploatering. Miljöförvaltningen konstaterar att detta är efter föreslagen rening, vilket behöver framgå i planbeskrivningen. Det behöver även framgå att den framtida föroreningsbelastningen per år (kg/år) för området ökar marginellt för de flesta av de beräknade ämnena med de föreslagna fördröjnings- och reningsmetoderna. Samt hur detta bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kommentar:

Kontoret bedömer att skyddad uteplats enkelt går att ordna med hjälp av en bullerskärm (se sida 31 i planbeskrivningen) och att ytterligare bullerutredningar inte är erforderliga.

Ytterligare åtgärder med biofilter föreslås för att sänka halterna av framför allt fosfor som tidigare översteg miljökvalitetsnormen för vatten. Planbeskrivningen har justerats för att förtydliga att föroreningshalten sjunker i och med föreslagen rening och hur de övriga beräknade ämnen påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten.

4. Park och naturförvaltningen

- Förvaltningen avstyrker den föreslagna byggnationen inom område B och C (se bild 3 – sidan 7) utifrån den samlade bedömningen att förslaget ger en stor negativ påverkan på ekologiska och sociala värden, i två känsliga delar av området, till liten nytta (få tillkommande bostäder).
- Planförslaget innebär att områdets mest känsliga områden för byggnation samt områdets mest lättillgängliga utsiktsplats planläggs för bebyggelse. Förvaltningen bedömer därför att planförslaget avviker från såväl gällande översiktsplan som förslaget till ny översiktsplan i alltför stor utsträckning. Två av de tre utpekade områdena för bebyggelse bedömer förvaltningen inte innehåller ett tillräckligt stort antal bostäder, varierade bostadsformer eller en placering av byggnation som är förenligt med avsteg från översiktsplanen, med hänsyn till vilka värden som tas i anspråk av bebyggelsen.
- Planområdet ligger inom bristområde för park. Genom att exploatera naturmark med natur- och rekreationsvärden bidrar detaljplanen inte till att motverka den befintliga bristen på parkmiljöer i området. Detaljplanen bidrar således inte till att uppnå vare sig Grönstrategins riktvärden eller riktvärdena i förslaget till ny översiktsplan.
- För att minska påverkan på antalet bostäder i planförslaget utifrån ovanstående synpunkter föreslår förvaltningen att det undersöks om fler radhus kan läggas till bebyggelsegruppen längst i väster (område A på bild 3). Det är skulle troligtvis innebära att bebyggelse hamnar inom område 2 (medium känslighet för bebyggelse), samtidigt bedömer förvaltningen att det ger en mindre sammanlagd påverkan om det samtidigt innebär att bebyggelsen i område B och C utgår.

Förslaget innebär inte att tidigare planlagd park- eller naturmark exploateras.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillgängligheten till naturmark kommer att öka efter genomförd detaljplan. I dagsläget är naturområdet svårtillgängligt och består enbart av mindre stigar. I och med exploateringen kommer naturmark göras tillgänglig för fler. Efter exploatering kommer hälften (cirka 10 000 kvadratmeter) av den befintliga naturen skyddas av planbestämmelsen natur, denna naturmark skulle kunna tillgodose ett större områdes behov.

I och med att staden inte äger någon mark här, och inga strategiska markförvärv kan genomföras bedömer kontoret att detta är gott nog. Fastighetsägaren skulle i dagsläget kunna spärra av hela området, varpå ingen natur skulle vara tillgänglig för allmänheten. Det finns ett grönområde med bättre förutsättningar för rekreation och naturupplevelse cirka 200 m söder om planområdet.

Inga bostäder bedöms behöva utgå.

5. Fastighetsnämnden

Har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

-

6. Socialförvaltningen Hisingen

Förvaltningens överväganden

Västra Hisingens stadsdelsnämnd tillstyrkte förslaget till detaljplan under samrådet 2016, socialförvaltningen Hisingen gör dock en annan bedömning och avstyrker fortsatt planarbete med hänvisning till att de lokala och sociala konsekvenserna blir för stora. Förvaltningen ser heller inte att förslaget bidrar en jämlik stad. Socialförvaltningen Hisingen menar att de skäl som läggs fram för att driva detaljplanarbetet trots att det inte är förenligt med översiktsplanen är svaga. Den bostadsbebyggelse som planeras bidrar inte till ett blandat bostadsutbud i området. 78 procent av bostadsbebyggelsen i Södra Torslanda består idag av småhus, en procentsats som skulle öka med den föreslagna bebyggelsen. Det som behövs och efterfrågas i Södra Torslanda är lägenheter, framför allt hyresrätter, för unga och studenter. Förvaltningen anser således inte att tillkommande bebyggelse är ett positivt tillskott till bostadsutbudet i området.

Mobilitet- och parkeringsutredningen visar att den sammanvägda tillgängligheten inte är god. Utifrån skrivelsen i översiktsplanen att vid komplettering av ny bebyggelse i ”Kustnära områden och skärgård” så ska denna lokaliseras i anslutning till kollektivtrafik och helst bytespunkter, hållplatsen Majvik är inte en utpekad bytespunkt. Tidigare genomförda dialoger med boende visar dessutom att det finns önskemål om att bygga ut kollektivtrafiken med bland annat lokala linjer in i bostadsområdena i Hjuvik. Förvaltningen menar därför att det inte finns skäl nog heller här att frångå stadens översiktsplan. Även om exploatören ämnar utföra mobilitetsåtgärder så blir, enligt mobilitet- och parkeringsutredningen, inte tillgängligheten god, vilket gör att förvaltningen ställer sig frågande kring hur mål om ökat kollektivtrafikresande och hållbart resande ska uppnås.

Väg 155 löper som en barriär genom Södra Torslanda och Hjuvik och ger upphov till en otrygg och osäker trafikmiljö, särskilt för barn och unga, vilket också återges i dialoger. Även om planerad bebyggelses påverkan på antalet trafikrörelser på väg 155 kan ses som liten så är det ändå en ökning som förstärker en redan ohållbar situation. Förvaltningen vill särskilt lyfta behovet av trygga och säkra gång- och cykelkopplingar till och från området samt över väg 155, något som planförslaget inte bidrar till. I Södra Torslanda och Björlanda är bilinnehavet högt vilket bidrar till den otrygga trafiksituationen. Många vårdnadshavare skjutsar sina barn och ungdomar till skola och aktiviteter, vilket ytterligare förstärker en osäker trafikmiljö. Att själv kunna ta sig till och från aktiviteter med cykel, moped, kollektivtrafik och så vidare är en viktig del i barn och ungas utveckling. Utifrån detta perspektiv är det viktigt att biltrafiken i området minskar.

I Hjuvik finns ett mycket begränsat utbud av vardaglig service, såsom handel och vård. Detta leder till att invånare använder sig av bil för att utföra ärenden. De boende har tidigare uttryckt en önskan om en mindre matvarubutik i området.

Grönområdet som föreslås bebyggas enligt förslaget är en av få kvarvarande friytor i Hjuvik. Området används idag som genväg ner till busshållplatsen, som mötesplats och för lek. Grönska har en positiv inverkan på människors hälsa och mående. En oplanerad grön yta för spontanlek är en viktig del i barn och ungas uppväxt och utveckling, här får fantasin fritt spelrum och leken mindre styrd. Grönområdet har en viktig lokal betydelse, då det in området är en brist på bostadsnära park och tillgängliga naturområden.

Kommentar:

Översiktsplanen har nu uppdaterats och bedömningen är att förslaget inte strider mot intentionerna i översiktsplanen. Detaljplanen har ingen möjlighet att reglera upplåtelseformer, men det är rimligt att tro att inga hyresrätter byggs här trots att det skulle vara möjligt. Ett tillskott av radhus och eventuellt bostadsrätter skulle dock vara ett komplement till befintlig bebyggelse.

Bostäderna placeras i närhet (mindre än 400 meter) av hållplats för kollektivtrafik. Det finns befintliga gång- och cykelvägar längs väg 155. I samband med genomförande av åtgärder för väg 155 kommer ytterligare åtgärder som är positiva för oskyddade trafikanter att genomföras så som separerat gång- och cykelväg.

Efter exploatering kommer hälften (cirka 10 000 kvadratmeter) av den befintliga naturen skyddas av planbestämmelsen natur, denna naturmark skulle kunna tillgodose ett större områdes behov.

I och med att staden inte äger någon mark här, och inga strategiska markförvärv kan genomföras bedömer kontoret att detta är gott nog. Fastighetsägaren skulle i dagsläget kunna spärra av hela området, varpå ingen natur skulle vara tillgänglig för allmänheten.

Stadsbyggnadskontoret kan inte reglera upplåtelseformer och det är därför möjligt att bygga både äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter.

7. Trafikkontoret

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget utan ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

8. Göteborg energi med dotterbolag

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Lantmäterimyndigheten

Har inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

10. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar **inte** att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen befara dock att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten inte följs.

Bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Planen måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Enligt dagvattenbeskrivningen är fördröjningsåtgärder nödvändiga för att detaljplanen inte ska påverka omgivningen negativt vid ett 100- årsregn. Åtgärder som är nödvändiga för att göra marken lämplig ur ett översvämningssperspektiv måste säkerställas. Kommunen måste komplettera med en tydlig beskrivning av hur dessa åtgärder säkerställs.

Höga vattennivåer i havet

Planbeskrivningen måste kompletteras med hur framkomligheten till planområdet säkerställs vid höga vattennivåer vid havet. Notera att Boverket i sin tillsynsvägledning anger att för bostäder bör tillgängligheten generellt säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Med grundläggande utgångspunkt avser Boverket högsta beräknade nivå.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN för vatten

Länsstyrelsen har i samrådsskedet belyst att kommunen behöver beskriva tydligt vilken recipient dagvattnet kommer att ledas till. Om den närliggande Björköfjorden blir mottagande recipient vill Länsstyrelsen uppmärksamma att den är klassad med måttlig status. Urban markanvändning har bedömts ha en betydande påverkan på statusen tillsammans med bland annat övergödning. Oavsett om näringsämnen kommer från jordbruksmark eller bebyggda områden bidrar ämnena till att hindra uppnåendet av god status för vattenförekomsten. Länsstyrelsen anser därför att föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet inte ska öka jämfört med nuläget. Den föreslagna dagvattenreningen (makadammagasin) bedöms inte vara tillräcklig för att nå den rening som krävs för att inte äventyra uppnåendet av god status.

Kommunen redovisar att halterna från flertalet ämnen ökar i samband med exploateringen trots rening i enklare makadambäddar. Kommunen behöver ta fram ett förslag på dagvattenåtgärder som åstadkommer att MKN för vatten ska kunna följas.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med vilken recipient (Björköfjorden) som planområdet påverkar samt dess status. Ytterligare åtgärder med biofilter föreslås för att sänka halterna av framför allt fosfor som tidigare översteg miljö kvalitetsnormen för vatten.

De åtgärder som föreslås kring skyfall har förtydligats i planbeskrivningen och de fördröjningsytor som föreslås har även reglerats i plankartan för att inte påverka markavvattningsföretag vid ett 100-årsregn. I övrigt har kommunen försökt samråda med markavvattningsföretaget utan framgång då det inte finns någon ansvarig.

Kring höga vattennivåer har planbeskrivning kompletterats med hantering kring åtgärdsvalsstudien kring 155 och möjlighet att säkra framkomlighet säkras när väg 155 byggs om. Vad gäller påverkan på samhällsviktiga funktioner så flyttas E-området till en plats väl utanför område med översvämningsrisk.

11. Trafikverket

Har följande synpunkter:

Trafikverket anser att föreslagen exploatering är olämplig med hänsyn till rådande trafiksituation på väg 155 och att detaljplanen inte bör antas innan en överenskommen färdplan är undertecknad eller det finns tydliga indikationer på förbättringar i trafiksituationen. Trafikverket vill poängtera att det kommer vara svårt att hantera och åtgärda eventuella trafikökningar på väg 155 fram tills dess att man är överens om den långsiktiga lösningen och att en åtgärd är på plats.

Trafikverkets granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Under planarbetets gång har väg 155 varit i stort fokus och påverkan på vägsträckningen har hanterats utifrån de överenskommelser som har kommit till stånd mellan Göteborgs stad och Öckerö kommun där Trafikverket har varit delaktig. Åtgärdsvalsstudiens kommande åtgärder kommer att bidra till att trafiksituationen blir bättre. Denna detaljplan kommer att påverka väg 155 och utifrån de beräkningar som är framtagna i detaljplanearbetet gör kontoret dock bedömningen att påverkan blir marginell. Därutöver har beslutats att inga andra detaljplaner eller förhandsbesked ska prövas inom influensområdet för väg 155 till dess att åtgärdsvalsstudiens åtgärder är utvärderade.

Sakägare

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

12. Fastighetsägare 1

Anser att det finns felaktigheter i planbeskrivning i ett antal punkter. Dessa härrör till största del till dagvatten- och skyfallsutredningen.

- I. Sid 16: "Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och därmed finns det inga utbyggda kommunala dagvattenledningar." Se vår kommentar under "Kommentar till kompletterade dagvatten- och skyfallsutredning:" punkt 2.
- II. Sid 26: "En mindre del av ytan, infartsvägen från Lilla Pölsans väg, kommer att avledas till befintlig dagvattenledning. Detta flöde beräknas vara mindre än det flöde som avleds från planområdet idag." Eftersom exploateringsområdet är obebyggt idag så är det inte fråga om avledning. Denna beräkning är bara en hypotes eftersom den förutsätter att vatten inte rinner ner i sprickbildningar i berget vilket det kan göra. Detta kan medföra att vattnet inte kan avledas i den påstådda omfattningen genom det föreslagna borrarade hålet.
- III. Sid 36: "Detta flöde beräknas vara mindre än det flöde som avleds från planområdet idag." Eftersom exploateringsområdet är obebyggt idag så är det inte fråga om avledning. Däremot blir det en ny avledning även om en del av dagvattnet planeras att avledas via ett borrhål. Här vill vi påpeka två saker: I och med att handlar om att ansluta till en anläggning som är i någon annans ägo så måste tillstånd ges. En förrättning enligt lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet behöver även göras. Detta måste nu göras juridiskt korrekt och det ska vara en tydlig förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. På Göteborgs hemsida Dagvatten och skyfall - så här gör vi! står följande "Behov av tillstånd och/eller anmälan om vattenverksamhet bör vara klarlagt i detaljplanearbetet."

Kommentarer till dagvattenutredning Ramböll:

- 1) Sid 13: "Vid stora regn, större än 10- årsregn, kommer en exploatering av planområdet att generera ett visst ökat dagvattenflöde, som ej kan avledas i befintligt dagvattensystemet." 10-årsregn är på inget sätt den värsta extremen. Konsulten menar att detta "flöde ej kan avledas i befintligt dagvattensystem". Det är faktiskt så; det är alldeles för dålig avledning redan. Inga nya anläggningar kan anslutas.

Kommentar till kompletterade dagvatten- och skyfallsutredning:

- 1) Allmänt: Dagvatten- och skyfallsutredningen har ett alldeles för snävt perspektiv och med att anslutning planeras att göras mot en befintlig anläggning i en mycket problematisk del av ett avrinningsområde. Se skrivelser från Göteborgs VA verk och Fastighetskontor nedan.
- 2) Sid 19: Det ser ut som den dagvattenledning som väganslutningens dagvatten ska avledas till nedan är inritad i kartan av konsulten (befintlig

dagvattenledning). Denna ledning går i område för ledningsrätt för kommunalt VA. I så fall har kommunen dagvattenledningar i området.

3) Sid. 21: "Dagvatten från södra delen av planområdet avleds idag till ett markavvattningsföretag." Det är fråga om naturliga flöden i och med att marken inte är anlagd. Se kommentarer ovan.

Övriga kommentarer:

I tidigare skrivelser från olika kommunala instanser har följande meddelats:

VA Verket Göteborg, 1998-03-26, Dnr 183/98-0003: "Kommande förrättning i samband med den nya detaljplanens genomförande får klarlägga ansvaret för anläggande, drift, underhåll och förnyelse av den dagvattenanläggning som behövs i området. Samtliga berörda fastighetsägare kommer att kallas till ett möte om förrättning av lantmätaren. Ny bebyggelse söder om Lilla Pölsans väg kommer sannolikt också att delta i den gemensamhetsanläggning för dagvatten som är underbildande." Detta indikerar tydligt vikten av att ta tag i dagvattenproblematiken i hela området.

Göteborgs Stad, Fastighetskontoret, 2001-02-15, Dnr 600-1106/00: "Enligt en utredning genomförd 1998 bör diket sänkas för att avvattning skall kunna ske utan problem. Detta medför sprängning på hela sträckan fram till Hjuviksvägen (ca 200 m)." "Fastighetskontoret förordar att denna lösning genomförs i samband med exploatering av nya bostadsområden i närheten." Det sistnämnda initiativet har inte tagits.

VA Verket Göteborg, 2001-07-02, Dnr 158/01: "VA-verket kommer inte att initiera någon utredning av dikningsföretaget i nuläget. Ett samlat grepp om avrinningssituationen i området bör dock tas i samband med planering inför kommande exploatering." "Ett samlat grepp" har ej tagits i samband med framarbetandet av detaljplanen.

Göteborgs Stad, Fastighetskontoret, 2005-05-12, Dnr 600-0478/03: "Vi är medvetna om de boendes problem. Fastighetskontoret förordar att en lösning arbetas fram vid en framtida exploatering av mark i närheten." Detta har inte skett.

Kommentar:

Punkt 1, 2 och 3 är kompletterade och uppdaterade i planbeskrivningen på sida 16, 26 och 36.

Kommentar på dagvattenutredningen från Ramböll. Det gjordes en fördjupad studie i den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredningen för att undersöka om så verkligen var fallet. Utredningen kom fram till att det är möjligt att lösa helheten.

Utredningen har visat, teoretiskt, att markavvattningsföretaget inte påverkas vid ett 100-års regn. Ytterligare fördröjningsmagasin har lagts till i planen för att inte påverka omkringsliggande områden vid större flöden.

VA Verket (nuvarande Kretslopp och vatten) har varit med i planarbetet och har inga synpunkter på förslaget utifrån skyfall och dagvatten.

Fastighetskontoret har inte heller några synpunkter på planförslaget utifrån dagvatten och skyfall.

13. Fastighetsägare 2

Generella kommentarer

Boende på fastigheten kommer att bli direkt berörda av planerad detaljplan och bebyggelse, och vi är trots det generellt positiva, om nedanstående kommentarer och invändningar beaktas och inkluderas i det fortsatta detaljplaneringsarbetet.

1. Antal planerade bostäder

Det står genomgående i Detaljplanen en utbyggnad av 30 till 35 bostäder, medan enligt aktuell detaljplan visas 29 till 32 bostäder, beroende på om byggherren avser att bygga antingen tre parhus eller tre friliggande villor i Område 2.

Varför är det så ottydligt och hur många fastigheter i detaljplanen som verkligen tillåts? Om detta innebär att området kan kompletteras med ytterligare 3 bostäder, eller att detaljplanen fastställs till maximalt 32, beskrivs ej.

Vi anser det därför lämpligast att detaljplanen fastställs till föreslagna maximalt 30 bostäder.

2. Föreslagen ”lekplats”

Området har under alla tider har fungerat utmärkt som en allmän rekreationsplats för barn, ungdomar och vuxna. Det finns en större lekplats längre in i Hjuvik, den s k ”Trekanten”, som fungerar utmärkt för de barn som har behov för en anlagd lek och rekreationsplats. Där finns även picknick-bord där barn och vuxna kan fika och mötas.

Vi anser att barn och ungdomar leker minst lika bra i en naturlig miljö, än i en tillrättalagd lekplats. Det har våra barn och deras kompisar gjort i alla år. I området finns även en ”pulkabacke” som enligt nuvarande detaljplansförslag kommer att vara kvar.

I er beskrivning står att läsa: ”i de kustnära områdena ligger fokus på att värna höga natur-, kultur- och friluftsvärden. Komplettering ska ske restriktivt och på friluftslivets villkor. Vid komplettering ska en blandning av bostadsformer eftersträvas”. Enligt Översiktsplanen från 2009 nämns att en ”blandning av bostäder och icke-störande verksamheter är önskvärd”.

Mot bakgrund av ovanstående riktlinjer samt att vi anser att man inte ska göra ännu större ingrepp i naturen än vad denna detaljplan gör, anser vi att föreslagen lekplats och grillplats ej behövs. Dessutom, var den skall ligga och hur den kommer att påverka andra delar av Detaljplanen framgår saknas.

Vi anser att föreslagen ”lekpark” ej beviljas.

3. Föreslagen byggnationshöjd

Enligt definierad Planhandling varierar för område 1 ”nockhöjderna både för att bibehålla utblickar från befintliga hus och för att skapa fina utblickar för

bakomliggande planerade hus. En utsiktsstudie har gjorts för att visa hur utsikten från befintlig bebyggelse påverkas av den planerade byggnationen. Denna visar att för delområde 1 är nockhöjden för den fjärde radhusraden maximalt 17,3 m, medan Plankartan visar maximalt 18,0 m. Dessa 0,7 m har stor betydelse för vår fastighet. För att minimera konsekvenserna för oss, har vi följande förslag;

- a) Maximal tillåten höjd för den fjärde/mest östra radhusraden är 17,3, i enlighet med utvecklad utsiktstudie
- b) Den ”tredje” radhusraden flyttas mer i nordöstlig riktning
- c) Det föreslagna ”högraste” huset (enplanshus) i den ”tredje radhusraden, flyttas bredvid det ”vänstraste”, vilket innebär att de två första radhusen maximeras till en våning

4. Insyn och störning på befintliga fastigheter

Enligt föreslagen detaljplan kommer de planerade fastigheterna att placeras högt i förhållande till flera av de befintliga fastigheterna, med stor risk för betydande olägenheter som ökad insyn etc. Även om olika planer har tagits fram är det svårt att utifrån den befintliga Detaljplanen förstå exakt vilka höjder som kommer att uppstå gentemot flera av fastigheterna. Eftersom störande insyn är en mycket viktig faktor och får inte uppkomma vid ny byggnation, och att det är mycket svårt att förstå hur insynen kommer att bli enligt nuvarande Detaljplan, anser vi att nuvarande Detaljplan bör kompletteras med fler ”insynsstudier, innan Detaljplanen godkänns.

Kommentar:

Svar på kommentar 1, antalet bostäder som är möjliga att bygga beror på hur stora bostäder exploatören väljer att bygga. Det är svårt att fastslå exakt antal, varför ett spann på 30-35 anges. Detta är också för att möjliggöra olika typer av upplåtelse.

Svar på 2, lekplatsen var tänkt att komplettera skogens användning och skapa en mötesplats för omgivningen. Den tvingande bestämmelsen ”lekplats” tas bort. Notera dock att det är möjligt att bygga en lekplats ändå.

Svar på 3, kontoret har sett över möjligheter att stuva om byggrätter för att komma närmare det ni önskar. Den tredje radhusraden har flyttats 1 meter österut. I övrigt har inga förändringar gjorts.

Svar på 4, den nya bebyggelsen kommer att påverka utsikten för vissa omkringliggande hus. Dock bedömer kontoret att den påverkan är ringa och som man kan förvänta sig i den miljön som finns där i dagsläget. Många fastigheter i området är avstyckade och har betydligt kortare avstånd mellan husen i dagsläget än vad som blir i förhållande till den tillkommande bebyggelsen.

14. Fastighetsägare 3

Undertecknade har tillsammans med andra boende på Lilla Pölsans väg framfört synpunkter på föreslagen detaljplan enligt rubrik i en gemensam skrivelse. Vi ställer oss bakom alla delar i den gemensamma skrivelsen men vill som berörda sakägare framföra våra synpunkter rörande utformningen av bebyggelsen som föreslås i direkt anslutning till vår fastighet. Den inledande planprocessen, vilken

ligger till grund för det nu aktuella förslaget, genomfördes 1997-1999. Efter att samrådsprocessen då hade genomförts beslutade byggnadsnämnden att det inom område 2 skulle kunna uppföras tre villor. Inte någon av dessa tre villors tomter angränsade till undertecknades fastighet. Det slutgiltiga förslaget 1999 hade utformats efter genomförd samrådsprocess. Dels hade antalet bostäder i område 2 minskats och dels hade den villa som tidigare ritats in i direkt anslutning till vår fastighet, tagits bort i planförslaget. Detta var ett resultat av att stadsbyggnadskontoret tagit hänsyn till synpunkter, både från oss fastighetsägare och från flera olika myndigheter. Placeringen av en fastighet på ett högt läge i sydväst och i direkt anslutning till vår fastighets ”öppna sida” bedömdes innebära betydande olägenheter, exempelvis då det gäller ljusförhållande och insyn. Att man i det aktuella förslaget åter har placerat en villa i ungefär samma läge strider mot byggnadsnämndens tidigare beslut om underlag för detaljplanering.

Undertecknade motsätter sig all byggnation inom område 2 med hänvisning till de synpunkter som framförs i den tidigare nämnda gemensamma skrivelsen. I den mån det på längre sikt ändå skulle bli aktuellt att bygga inom område 2, t ex när trafik- och dagvattenproblematiken har blivit löst, godtar undertecknade inte att en bostad uppförs med den placering som nu föreslagits, dvs i nära anslutning till vår fastighet. Vi kräver att byggnadsnämndens beslut från 1999 skall efterföljas, vilket innebär att bostäderna skall placeras längre västerut och att inte någon av dem ges ett läge som negativt påverkar insyn och ljusförhållanden på vår fastighet. Vidare skall planbestämmelserna kompletteras med att ange ”friliggande hus”, dvs inte parhus samt att byggnadshöjden vid en eventuell byggnation på den villa som är närmast belägen vår fastighet begränsas till högst 1 våning.

Kommentar:

Byggnadsnämndens beslut från 1999 ligger till grund för planeringen. Det har fattat en rad beslut efter 1999 där byggnadsnämnden har valt att pröva föreslagen bebyggelse i både samråds- och granskningsförfarande. Den nya bebyggelsen kommer att påverka utsikten för vissa omkringliggande hus. Dock bedömer kontoret att den påverkan är ringa och som man kan förvänta sig i den miljö som finns där i dagsläget. Många fastigheter i området är avstyckade och har betydligt kortare avstånd mellan husen i dagsläget än vad som blir i förhållande till den tillkommande bebyggelsen.

15. Fastighetsägare 5

Med några mindre justeringar av planen listade nedan kommer vi att vara positiva till planen.

Väganslutning

Fastighetsägare 5 kräver att få bibehålla sin enskilda anslutning till Skagens fyrs väg.

Vi vill inte vara med i en ny vägförening och vi vill behålla vår adress. Vem driver frågan för att införliva oss i den nya vägföreningen? Och varför?

Nätstation

Vi vill inte att nätstationen placeras på föreslagen plats då golvhöjden på stationen måste vara 3,5 meter ovan medelvatten. Mycket bättre är det om den placeras närmre busshållplatsen där marknivån är högre.

Avvattning

Vår avvattning går idag ut till diket/den gamla strandlinjen och vidare i en trumma till havsviken.

Denna avvattning får inte försämras.

Planen får inte förändra nivåerna och vattenvägarna på ett sådant sätt att vår garageuppfart blir en lågpunkt.

Beakta avvattningen av Hjuviksbryggväg som idag rinner över Skagens fyrs väg och ner i diket.

Avvattningen i detta område måste belysas i planen.

Kommentar:

Planförslaget innebär att Skagens Fyrs väg byggs om för att bli mer trafiksäkert och förberedas för de åtgärder som har föreslagits i åtgärdsvalsstudien för väg 155. I planförslaget föreslås en lokalgata som är allmän plats för anslutning till fastigheter. Möjligheten att ansluta till en annan gata finns fortfarande.

Transformatorstationen har flyttats från den tidigare föreslagna placeringen.

Dagvattnet har studerats i utredningen och förslag till åtgärder som fördröjning och rening innebär ingen försämring av dagens kapacitet.

16. Lilla Pölsans vägförening

Anser att planprocessen strider mot kommunens egna riktlinjer och att det finns avsaknad av politisk behandling.

Det har varit en utdragen och oförutsägbart process som strider mot PBL och nya förutsättningar har tillkommit varpå detaljplanen bör göras med ett utökat förfarande med start vid nytt samråd.

Planprocessen bör stoppas för att planen strider mot översiktsplanen.

Kritiska synpunkter redovisas inte i samrådsredogörelsen och det är ett formellt fel.

Det saknas sammanfattning av de kritiska frågorna i samrådsredogörelsen, väg 155 och strid mot översiktsplanen.

En breddning av Lilla Pölsans väg är inte möjlig ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och samfälligheten godtar inte att Lilla Pölsans väg används som tillfart till de nya bostäderna.

Säkerställ grönytor enligt översiktsplanens intentioner.

Det är problem med översvämningar vid Lilla pölsans väg och det markavvattningsföretag som finns i anslutning till vägen.

Det framgår inte vem som har bekostat planarbetet och dess utredningar.

Planarbetet bör avbrytas och ett oförsvarligt slösande av allmänna medel bör upphöra.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har utgått från plan- och bygglagen vid framtagandet av detaljplanen och har fått beslut från byggnadsnämnden i samtliga skeden.

Översiktsplanen, både den tidigare gällande och den nu gällande har varit utgångspunkt för planarbetet.

Väg 155 och strid mot översiktsplanen tas upp i planbeskrivningen. Den nya översiktsplanen förändrar inte kontorets syn på området eller detaljplanen.

Planförslaget innebär inte en breddning av Lilla Pölsans väg utan en förlängning.

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar markavvattningsföretaget negativt i och med de åtgärder som föreslås i planförslaget med fördröjningsmagasin och bortledning av dagvatten.

Planen och utredningar bekostas av exploatören enligt det framtagna planavtalet.

Övriga

17. Företrädare för Nätverken Hjuviksvägen och Övre Hällsvik

Trafiksituationen på Hjuviksvägen

Vid samrådet 2016 motsatte sig Trafikverket och Länsstyrelsen aktuellt planförslag. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande angående trafiksituationen på Hjuviksvägen: "I dagsläget anser Länsstyrelsen att all exploatering som tillför mer trafik på denna väg inte är önskvärd." Vidare skriver myndigheten: "Länsstyrelsen gör samma bedömning som Trafikverket och anser att exploatering enligt planförslaget kommer att alstra mer trafik i området vilket inte är en önskvärd situation."

Undertecknade vill understryka att Hjuviksvägen under rusningstrafik på grund av den pulsartade färjetrafiken, fortfarande är mycket hårt trafikerad.

Framkomligheten för alla trafikslag är för närvarande tidvis minst lika begränsad som situationen var vid samrådet 2016. Trots att både Länsstyrelsen och Trafikverket i sina yttranden är tydliga med att ytterligare byggnationer i Hjuviksområdet inte är önskvärda föreslår Stadsbyggnadskontoret att byggnationen skall genomföras. Dessutom har byggnationens omfattning utökats jämfört med tidigare förslag med ett ökat antal fordonsrörelser per dygn som resultat. I planbeskrivningen anger Stadsbyggnadskontoret att: "Detaljplanens påverkan på trafiksituationen bedöms vara marginell i samtliga scenarion då den beräknas tillföra 175 fordonsrörelse/dygn på väg 155". I Trafikverkets tidigare utredningar konstaterar myndigheten att Hjuviksvägen inte är dimensionerad för dagens trafikflöden och att vägen sedan flera år tillbaka har nått sitt kapacitetstak. Långa bilköer bildas på morgonen och eftermiddagen. En ökning med 175 fordonsrörelser per dygn är inte marginell eftersom detta kommer innebära ytterligare försämrade framkomlighet och att en redan oacceptabel situation skulle förvärras. Det skall i sammanhanget nämnas att planerna på byggnation inom det aktuella programområdet från 1999, som då avsåg 20 bostäder, avbröts med hänvisning till trafiksituationen på Hjuviksvägen. Under de 23 år som förflutit sedan dess har fordonstrafiken genom Hjuvik enligt Trafikverkets redovisning, ökat med ca 2 % per år. Trafikverket har nyligen genomfört ytterligare en utredning rörande väg 155 och förbindelsen till Öckerö kommun. Öckerö kommun har i sitt yttrande till Trafikverket framfört att man inte avser fatta beslut om bro förrän tidigast år 2035. Trafikverkets hållning är samtidigt att man inte avser att bygga ut färjetrafiken. Detta innebär att det inte finns någon lösning på problematiken inom överskådlig tid. Förutsättningarna för att uppföra bostäder i området har således försämrats påtagligt jämfört med situationen 1999 och även

sedan samrådet i ärendet genomfördes 2016. För att trafiksituationen på Hjuviksvägen inte skall försämrats ytterligare kräver undertecknade att nybyggnation av bostäder väster om Amhult stoppas, tills dess att en långsiktig lösning avseende väg 155 har åstadkommits.

Kommentar:

Trafikverket tillsammans med Öckerö kommun och Göteborgs stad har tagit fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) som syftar till att förbättra trafiksituationen på väg 155. För projektet föreslås även mobilitetslösningar som bilpoolsplats och kollektivtrafikkort för nyinflyttade för att erbjuda möjlighet att testa på kollektivtrafiken. Det har fattats ett principbeslut att inte tillåta ytterligare bebyggelse väster om Amhult förutom denna detaljplan, det gäller även bygglov. Dessa utgångspunkter gör att Stadsbyggnadskontoret bedömer påverkan på trafiksystemet som marginell.

18. Skrivelse utan angiven adress 1

1) Pendelparkering: Hällsvik med ca 2000 invånare har en rejäl pendelparkerin som dessutom byggts ut. Hästevik med ca 2000 invånare har också en bra pendelparkering, dock mindre än Hällsvik. Men varför har Hjuvik med ca 2000 invånare ingen pendelparkering? I dag tvingas personer från Hjuvik som vill använda bilen till en pendelparkering vänta länge på dom förfärliga färjeköerna för att sedan kunna åka till Hästeviks pendelparkering och där ta bussen. Har man väl lyckats ta sig ut på Hjuviksvägen, 155:an, så är det för många lika bra att fortsätta med bil in till stan för köerna upphör vid brandstationen öster om Torslanda. Jag vill påpeka att det är absolut nödvändigt med en pendelparkering i Majvik om kommunen är intresserad av att fler skall åka kollektivt från Hjuvik.

2) Borttagen stig. Mellan Lilla Pölsans Väg och Kullens Fyrs Väg går en ofta använd stig genom det vi lokalt kallar Mulleskogen. Denna skog brukar också ofta användas av förskolebarn och dagmammor då den är trafikskyddad och terrängen naturligt avgränsar ett mindre skogsparti kämpligt för lek och klätter. Det ser i planförslaget ut som om denna stig och funktion är borttagen.

Jag föreslår att planförslaget justeras så att stig- och lekskogfunktionerna kan fortsätta.

3) Skandaltrafiken på Hjuviksvägen, 155:an. Då den utvecklingsnihilistiska kommunledningen på Öckerö på grund av "ökänsla" säger blankt nej till en bro till ön Hisingen och vill skicka alla sina miljöstörningar till Hjuviksområdet samt indirekt kräva att mellan 50 och 100 familjer utmed Hjuviksvägen, 155:an skall tvingas flytta och få sina hem inlösta och då Göteborgs konflikträdda kommunledning, Göteborgs Stadsbyggnadskontor och Trafikverket förordar förslag "Ljusblå", alltså minsta möjliga åtgärder för att lösa vårt trafikhelvete samtidigt som båda kommunerna har omfattande planer på nybyggnationer och verksamhetsexpansion, så är det fullkomligt nonsens, ja ren kvalificerad dummhet, att tro att trafikproblemen kommer att minska på Hjuviksvägen, 155:an. Den ständigt ökande trafiken är redan i dag olaglig på en rad punkter och ett praktexempel på dysfunktionell stadsplanering. En del av bostäderna i denna Majvikplan hamnar inom olagliga skydds och säkerhetsavstånd redan med dagens trafik och det kommer bara att bli värre och värre ända till den dag då det finns en separat vägförbindelse till Öckerö. Alla förslag utom just "Ljusblå" löser nästan alla trafikproblem för framtiden. Det finns ingen ursäkt för en så galen

trafikplanering som förslag "Ljusblå". Med bestämdhet hävdar jag att ingen plan över huvud taget kan godkännas i Majvik förrän Öckerötrafiken har en egen separat förbindelse, som t.ex i förslag "Blå, Gul eller Grön".

Jag kräver att varje detaljplan för Majvik skall avvakta tills trafikhelvetet på Hjuviksvägen, väg 155 har lösts och tanken på förslag "ljusblå" skrotats för alltid.

Det finns alltså nu all anledning att systematiskt överklaga varje detaljplan i Öckerö och Hjuvik tills berörda myndigheter återfår förnuftet, skrotar förslag Ljusblå och väljer något som innebär separat trafik till Öckerö. Det är också anmärkningsvärt att det skall sitta så hårt inne, när en broförbindelse skulle frigöra en väldig summa statsmedel (skattemedel) för färjedriften, så att både bro och tunnlar skulle kunna skrivas av på ca två årtionden. Det skulle bli vår tids mest lönsamma infrastrukturprojekt !!!!

Kommentar:

Pendelparkering kan komma till som en åtgärd för att lösa delar av trafiksituationen på väg 155, som en del av Åtgärdsvalsstudien för väg 155. Viss natur påverkas av byggnation men till större del bevaras naturen och många stigar kommer att finnas kvar efter byggnation. Vad gäller separat förbindelse till Öckerö så är det utom denna detaljplans kontroll. Vi kan konstatera att en överenskommelse har fattats mellan Göteborg och Öckerö som innebär att vi kan fortsätta med denna detaljplan.

19. Skrivelse utan angiven adress 2

För oss som bor i dalen på st pölsans väg är det av stor vikt att dagvatten problemet löses , då vi har stora problem idag. Den avrinning som är idag är vid Batterivägen och den håller på att växa igen. Vi hoppas därför att det diket iordningställs i samband med bygget som är igång där nu,samt att avrinning ordas mot Majvik.

Kommentar:

De framtagna utredningarna visar att projektet kommer att minska påverkan på markavvattningsföretaget jämfört med dagens situation med de åtgärder som föreslås. Avrinning föreslås ske västerut mot Majvik.

20. Boende i närområdet 1

1. Allmänna invändningar

Trots att många invändningar och kommentarer redan tagits upp i samband med samrådet som genomfördes 2012 har inga större förändringar skett utom att den ursprungliga planen på 20-25 bostäder har ökats till 35. Detta är viktigt att komma ihåg. Det har inte saknats tid att ta fram förslag på lösningar. Dessa kostar naturligtvis pengar att genomföra eller fördröjer projektets genomförande och det saknas därför intresse att göra något åt situationen.

Det är uppenbart att hög exploatering styr projektet. Förhållandevis enkla justeringar är inte intressant att tillämpa. Intrycket är att man minimerar data på det som är lagligt nödvändigt och därigenom passeras vad lagen kräver. Det är därför viktigt att kontrollera de underlag som presenterats då de tyvärr inte alltid håller vad de påstår.

Det står genomgående i Detaljplanen en utbyggnad av 30-35 bostäder. Enligt aktuell detaljplan visas 32 bostäder. Om detta innebär att området kan kompletteras med ytterligare 3 bostäder är svårt att förstå. Lämpligast att planen fastställer 32 bostäder.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detta innebär att 35 fastigheter kan uppföras framgår inte.

I Detaljplanen står det 30-35 bostäder samt parkering. Detta bör tolkas som att det tillkommer allmänna parkeringsplatser, vilket det råder stor brist på i området. De parkeringsplatser som skapas är för att klara parkeringstalen för nybyggnation och är inte för allmänheten. Allmänna parkeringsplatser bör ingå i Detaljplanen.

Under Syfte med planen står att det i den norra delen av planområdet möjliggörs parkering. Denna är avsedd endast för boende annars uppnås inte antal parkeringsplatser för nybyggnationen. Det finns fortsatt viss mark men de parkeringar som tidigare planerades där har strukits. Enligt Detaljplanen äger Göteborg stad delar av marken inom planområdet där parkering för de boende planeras. Det är anmärkningsvärt att ett förväntat syfte med Detaljplanen inte uppnås och detta måste åtgärdas innan en ny Detaljplan kan fastställas.

Program för området har godkänts av Byggnadsnämnden 1999-08-24.

Programmet

föreslår tre olika delområden för bebyggelse omfattande cirka 20 bostäder i form av

lägenheter och villor, samt att naturmark sparas för lek och rekreation för både befintliga och tillkommande bostäder. Den nya Detaljplanen har ett kraftigt ökat antal bostäder och samtidigt minskas antal parkeringar och därmed tillgängligheten till området för allmänheten. Därmed bör planen arbetas om innan beslut kan tas.

I område 2 anges en minsta tomtstorlek om 250 m², vilket innebär att antingen tre parhus eller tre friliggande villor kan uppföras. Byggnadsarean för huvudbyggnad får

vara högst 120 m² och för komplementbyggnad högst 40 m². I planen har 4 villor ritats in vilket då inte stämmer med Detaljplanens förutsättningar.

Varje bostad kan omfatta 120 m² samt 40 m² för komplementbyggnad men det saknas detaljbeskrivning vilka typer av fastigheter som kommer att byggas samt hur stor hårdgjord yta som kommer att ingå. Därmed saknas underlag för att korrekt beräkna dagvattenflöden som uppkommer.

De illustrationsbilder som ingår visar på mycket hög grad av hårdgjorda ytor vilket leder till att talen som använts i Dagvattenutredningen är underskattade.

Dagvattensituationen är redan överansträngd i området varför denna fråga är mycket viktig. Underlaget måste justeras så rätt förutsättningar används.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd vilket den inte är i dagsläget. Det saknas information av vad planerade gemensamhetsanläggningar tar på sig för kostnader och ansvar.

2. Komplement till befintlig bebyggelse

Stadsdelsnämnden Västra Hisingen har antagit ett Lokalt utvecklingsprogram för Torslanda som pekar på ett behov av mer varierade bostadsformer med mindre, billiga lägenheter. Detta uppfylls inte med aktuell Detaljplan.

Det står att planen kan underlätta för exempelvis generationsboende. Hur detta blir utfallet förklaras inte närmare. De parhus som byggs reserveras sannolikt inte för detta. Kvarstår fina ord som används som saknar teckning i verkligheten.

I Detaljplanen står att byggnationen kommer att komplettera befintlig bebyggelse vilket saknar grund då inga hyresrätter ingår vilket är vad som saknas i området i övrigt. Det som kvarstår är att det tillkommer bebyggelse i Göteborgs Kommun vilket Kommunen önskar och att Kommunen därför gör avsteg från befintliga planer och önskemål. Detaljplanen skall därför avslås.

3. Tidigare planer för området.

Program för området har godkänts av Byggnadsnämnden 1999-08-24.

Programmet

föreslår tre olika delområden för bebyggelse omfattande cirka 20 bostäder i form av

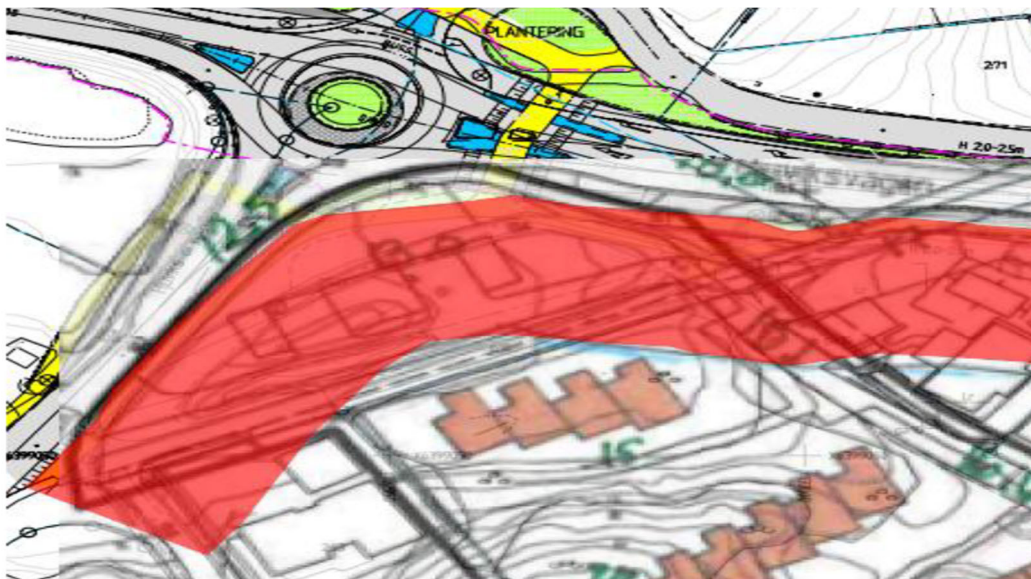
lägenheter och villor, samt att naturmark sparas för lek och rekreation för både befintliga och tillkommande bostäder. Den nya Detaljplanen innefattar en betydande ökning till 30-35 bostäder och rekreationsytorna har kraftigt skurits ned. Det framgår inte varför Kommunen frångått tidigare plan. Motiv till detta saknas utom att det skapar fler bostäder vilket Kommunen önskar.

4. Riskutredning

Området ligger delvis inom område markerat R15, skydds- och bedömningszon runt

transportled för farligt gods (väg 155/Hjuviksvägen). Viktigt att underlaget är korrekt presenterat. I Riskutredningen har fel plankarta över planerad bebyggelse använts. Används korrekt Plankarta kommer minst en eventuellt två bostäder att ligga inom bedömt riskområde och skall därmed strykas. Detaljplanen måste arbetas om.

Riskbedömning från 2013: 4 Bostäder i förskjuten placering närmast Riskområdet.



Detaljplan 2022: 5 Bostäder i rak placering



Fel underlag har alltså använts och Detaljplanen måste därför avslås.

5. Spillvattennätet

Kapaciteten i spillvattennätet är fortfarande begränsad och det pågår en utredning för att öka kapaciteten i hela spillvattenpumpkedjan från Hjuvik till Torslanda torg. Ökningen av kapaciteten kommer preliminärt vara genomförd till år 2025 varför Detaljplanen måste avslås tills förbättringarna faktiskt uppnåts.

6. Trafiksituationen på väg 155.

Problemet är väl känt för Göteborgs Kommun. Att skriva att den ökade belastningen är marginell i förhållande till befintlig trafik gör att Göteborgs Kommun anser att det går att lägga till 1 plus 1 plus 1 fordon i all oändlighet på väg 155. Argumentationen är absurd. Belastningen är redan i dag för hög och

måste åtgärdas INNAN ny bebyggelse tillkommer som ökar belastningen på väg 155. Detta är väl utrett redan och måste tillämpas på detaljplanerad bebyggelse.

Det konstateras att ett genomförande av detaljplanen negativt inverkar på samtliga miljömål där minskat bilresande är en viktig faktor för att nå miljömålen. Antalet bostäder, 30-35 stycken, beräknas tillföra en trafikökning utmed Hjuviks Bryggväg. Ökning av trafiken till följd av de nya bostäderna påverkar både miljömålen begränsad klimatpåverkan och frisk luft negativt. Slutsatsen blir att Detaljplanen måste avslås även om den tillför bostäder till Göteborgs kommun.

Om trafikstrategins effektmål uppnås kan trafikmängden på sträckan minska med ca 2000 fordon per dygn (ÅMVD) jämfört med nuläget. Exploatören ämnar ut-

föra mobilitetsåtgärder för att minska bilåkandet till och från planområdet. Tidigare utredningar visar att denna typ av frivilligt åtagande inte fungerar i verkligheten och kan ej användas som planeringsunderlag. Detaljplanen måste därför avslås.

7. Parkeringssituationen

Området saknar Pendelparkering, Gästparkering för nyttjande av området och liknande. Kommunen ägde en markyta som idag används för oorganiserad parkering vid olika tillfällen. Denna mark planeras överföras till Byggherren. Många kringboende uppfattade detta som att riktiga parkeringsplatser för allmänheten skulle skapas, om än i begränsad mängd. Detta fanns också med i det tidigare förslaget men är nu borttagna för att klara alla lagstadgade krav i samband med den stora exploateringen av området. Reduceras byggnationen kan flera rimliga krav uppfyllas. Men detta skulle naturligtvis ge lägre vinst. Varför Kommunens mark skall överföras till Byggherren är oklart eftersom det försvinner oplanerade parkeringsplatser men inte tillförs några nya, planerade.

De parkeringstal som används ger att det kommer att saknas parkeringsplatser för de boende i de nyttillkomna fastigheterna. Eftersom de följer Kommunens allmänna riktlinjer är det svårt att kommentera men att hushållen i radhusen skulle i genomsnitt ha 1 bil är inte realistiskt och stämmer inte med området generellt. Andra möjligheter att parkera i planområdet eller utanför saknas helt. Laddningsmöjligheter för elbilar saknas vilket är olämpligt av miljöskäl. Om det skapas laddning för garageplatserna blir det endast tillgängligt för några parkeringsplatser men detta finns inte beskrivet i Detaljplanen.

Det står i Detaljplanen att P-platserna ska samnyttjas. Vad detta avser framgår dåligt i planen. Kommer även allmänheten att kunna nyttja platserna? Då uppnås inte det antal parkeringsplatser som krävs till de nya bostäderna. Vad gäller ?

För friliggande hus ska huvudbyggnaden placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Carport eller garage ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns till gata. Hur eventuella parkeringsplatser på tomt skall placeras framgår inte av planen.

Cykelparkering, som finns inskrivet i Kommunens regler, har tagits bort med motivationen att det inte behövs för villorna och man kommer att försöka öka cykelanvändningen enligt Detaljplanen för att minska bilberoendet generellt. Detta saknar logik och cykelparkering måste finnas med i planen även för radhusen.

Det står att god cykelparkering med plats för lastcyklar, cykelservicerum, installera samnyttjat godsskåp som möjliggör för bostadsägarna att mottagna varor utan att behöva resa till ett utlämningsställe skall ingå. Var framgår inte av planen.

Ingen utbyggnad av CG-vägar planeras ske inom planområdet. För säker tillgång till området men också till närliggande skola bör detta behov ses över så att säkra skolvägar skapas.

8. Attraktiv, obebyggd mark tas i anspråk

Enligt Detaljplanen är marken inte alls speciellt attraktiv, det finns alternativ fast långt bort och inte möjlig för barn att enkelt använda. I Detaljplanen skrivs att det möjliggörs för en lekplats i området Natur. Var denna skall ligga och vem som anlägger denna framgår inte närmare och inte hur denna kommer att påverka andra parametrar i Detaljplanen, exempelvis störning, vattenflöden och tillgänglighet. Inte heller vem som ansvarar för att lekplatsen sköts.

Det är oklart om stadens checklista för kompensationsåtgärder har använts för att bedöma de värden för natur och rekreation som försvinner och hur de lämpligast kompenseras. Det är därmed otydligt om tillräcklig kompensation gjorts.

9. Dagvattensituationen

Södra delen av planområdet avvattnas via ett naturligt dike och ledning genom en fastighet till befintlig dagvattenledning som ingår i markavvattningsföretaget Hästevik Sörgård TF 1928. Dagvattenledningen i anslutning till planområdet har dålig kapacitet med återkommande marköversvämningar och därför bör ej ytterligare dagvatten tillföras utan snarare bör dagvattenbelastning minska.

Vid en exploatering förväntas både dagvattenavrinningen och föroreningshalten i dagvatten att öka jämfört med idag. Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten

fördröjs och renas lokalt innan det leds vidare till recipient. Om rekommendationerna

beaktas bedöms påverkan på recipienten vara mycket begränsad.

Markavvattningsföretaget som ligger nedströms planområdet, räknat som vattnets flöde från Södra delen av planområdet, är redan kraftigt överbelastat.

Översvämningar sker redan idag flera gånger om året. Det framgår av planen att flödet snarare måste minskas än att ökas. Detta åstadkoms genom att flödesberäkningen har reducerats (!) jämfört med tillämpligt beräkningsunderlag samt att ett hål skall borrar för att flytta vatten från Södra delen till Norra med utflöde till havet. Hålet skall klara minst 15 l/s, vara ca 100 meter långt med fallhöjd på ca 3 meter. Hur detta skall dimensioneras och fungera har inte förklarats. Det är nödvändigt att en fungerande lösning presenteras och krav på genomförande presenteras innan ett eventuellt beslut.

Dagvattensituationen nedströms planområdet måste beaktas. Redan beslutade åtgärder måste genomföras innan den nya planen godkänns, se nedan.

Vid byggnationen av Hästevik Ängar 2002, tog Kommunen på sig ansvaret för vattenflödet från detta planområde ut till havet. En Dagvattenutredning utfördes som visade att bäcken ut till havet var kraftigt underdimensionerad redan för 20 år

sedan och åtgärder måste genomföras. Dessa har aldrig genomförts utan Kommunen har konstant motarbetat detta och inte genomfört nödvändiga åtgärder Kommunen redan åtagit sig att göra. Ett mycket rimligt krav är att Kommunen genomför dessa åtgärder INNAN nya planer beslutas, som ökar belastningen på systemet.

Södra delen av planområdet avvattnas via ett naturligt dike och ledning genom en fastighet till befintlig dagvattenledning som ingår i markavvattningsföretaget Hästevik Sörgård TF 1928. Kapacitet och liknande uppgifter saknas för denna ledning.

Det saknas även en konsekvensbeskrivning på vad översvämning kommer att medföra samt vem som kan ställas till ansvar om föreslagna åtgärder inte fungerar. Om det är Kommunen, Byggherren, Befintligt Markavvattningsföretag eller tillkommande Gemensamhetsanläggningar som bär ansvaret måste klarläggas eftersom Dagvattenutredningen är undermålig och inte beskriver verkligheten.

Göteborgs Kommun lämnade för många år sedan tillstånd att bygga en fastighet på lågpunkten i området, norr om södra delen av planområdet. Därmed fylldes befintligt dike ut och det finns en mindre ledning för dagvatten. Hur det ser ut i verkligheten har inte beskrivits i Detaljplanen. Det saknas helt förklaringar hur den redan idag överbelastade situationen skall klara ökat flöde som följer av Detaljplanen. Flödet kommer att öka även med ett borrhål. Vem som bär ansvar för skador vid översvämningar måste klarläggas. Speciellt då Kommunen konsekvent vägrat åtgärda vad man åtog sig att göra redan för 20 år sedan.

I Norra delen av planområdet avleds dagvattnet till en lågpunkt i NV. Från denna lågpunkt går dagvattnet sannolikt i en egen ledning under Hjuviks Bryggväg. Ledningen har ej kunnat lokaliseras. Därmed är det oklart om denna klarar ökad belastning eller inte. Åtgärd måste skrivas in i Detaljplanen.

Mellersta delen av planområdet, så kallad naturmark, avvattnas mot norr och rinner naturligt ned till de befintliga fastigheterna. Detta innebär att dagvattnet går söderut och belastar Hästeviksbacken. I beräkningen har ej medtagits det 0,33 ha stora naturområdet mellan områdena, då detta har en diffus avrinning och inte påverkar norra eller södra området i någon större omfattning, står det i Detaljplanen. Eftersom det påverkar skall det vara med i beräkningen. Orden "Någon större" är subjektivt och kan först bedömas när beräkningen tagits med. Dessutom har inte parkering och väg tagits med i beräkningen utan bara angetts som grusad yta vilket är fel. Inte heller vägyta och parkeringsplatser har tagits med i beräkningarna med korrekt data.

Takytan för Södra området anges till 345 m² och 397 m² asfalt mm vilket i båda fallen verkar för lite. 345 m² takyta skall gälla för 3 parhus, 1 enbostadshus, komplementbyggnader samt minst del av ett större enbostadshus, vilket totalt bör vara större. Samma gäller hårdgjord yta. Högre tal ger större flöden som måste hanteras. Viktigt att utredningen för dagvatten är korrekt innan beslut tas.

I Detaljplanen står att vid stora regn, större än 10-årsregn, kommer en exploatering av planområdet att generera ett visst ökat dagvattenflöde, som ej kan avledas i befintligt dagvattensystem. Redan idag svämmar detta över vid flera tillfällen per år. Detta visar att antaganden i Dagvattenutredningen inte stämmer

med dagens situation. Dagvattenutredningen måste göras om då den är undermålig.

I Detaljplanen står det att vid exploatering kommer det ökande dagvattnet att fördröjas inom planen och därmed inte öka belastningen på befintligt system utan snarare förbättra situationen. Detta är inte korrekt. Hela dagvattensituationen måste åtgärdas innan mer utbyggnad sker. Det befintliga dagvattensystemet har problem idag vid större årliga regn och måste rensas innan anslutning av mer dagvatten sker. Rensning av diken, trummor och ledningar ska utföras för att uppfylla den funktion som markavvattningsföretaget skall ha och som redan finns angivet i den dagvatten-utredning för Hästevik Ängar som Kommunen redan ansvarar för att genomföra.

Det Markavvattningsföretag som finns startades på 1920-talet för att dika ut åkermark. Sedan dess har Kommunen tillåtit en stor expansion med villor och hårdgjord yta som skapat problem med översvämningar. Kommunen har inte ens själv genomfört vad man åtagit sig i tidigare Detaljplan. Det har konstaterats i annan utredning att det inte längre är möjligt att väcka liv i Markavvattningsföretaget och kräva att detta skall stå för eventuella kostnader. Detta måste Kommunen göra. Det innebär att åtgärda dagvattensituationen INNAN mer bebyggelse tillåts.

För Skyfall skall åtgärder genomföras så att nedströms, i nordost, liggande markavvattningsföretag ej påverkas negativt. Ett korrekt påpekande men det uppfylls inte i Detaljplanen eller dess bilagor. Därför skall planen avslås.

Förlängningen av Lilla Pölsans väg är i dagsläget inte tillräckligt bred för en tillfartsväg med erforderlig bredd om 5,0 meter på körbanan. För att möjliggöra god standard på vägen behöver enskilda fastigheter avstå mark till LOKALGATA. Längden på lokalgata inom detaljplaneområdet är cirka 75 meter. Kvarstående sträcka på Lilla Pölsans väg för anslutning mot Hjuviksvägen är cirka 120 meter. Denna lokalgata ger en betydande ökning av dagvattnet inte minst vid skyfall. Det framgår inte av beräkningsunderlaget hur detta dagvatten skall tas om hand för att inte öka belastningen på Markavvattningsföretaget utan istället minska detta.

En mindre del av ytan, infartsvägen från Lilla Pölsans väg, kommer att avledas till be-

fintlig dagvattenledning. Detta flöde beräknas vara mindre än det flöde som avleds

från planområdet idag. Vad påståendet baseras på framgår inte av Detaljplanen.

Vad för funktion inritat svackdike skall ha och hur det skall anslutas till dagvattensystemet framgår dåligt av Detaljplanen. Behöver förklaras.

10. Fördröjningsmagasin

För att klara dagvattensituationen skall fördröjningsmagasin skapas. Om dessa läggs motsvarande grundvattennivå fyller de ingen uppgift som fördröjning. Grundvattennivåer saknas i Detaljplanen.

En viss fördröjning kan ske men vattnet skall fortsatt rinna ut. Den samlade bebyggelsen skapar redan idag översvämningar av Hästeviksbacken trots fördröjningar. Verkligheten visar att något inte stämmer.

Makadamdiken/magasin behöver grävas om efter cirka 10- 15 år eftersom de hydrauliska förutsättningarna ändras med tiden till följd av olika grad av igensättning. Det framgår inte vem som ansvarar för drift, underhåll och renovering av dessa om och när de inte fyller sin funktion. Skrivs inte detta in redan i bygglovet kommer det inte att få någon att ta ansvar och kostnader för detta i framtiden. Ett av magasinerna (i Norr) och minst ett i Söder kommer dessutom att anläggas under planerad väg vilket skapar stora problem och kostnader vid renovering.

Föroreningsberäkningar som förlitar sig på schablonvärden ger en grov indikation står det i Detaljplanen. Någon rening av lösta ämnen sker inte i ett fördröjningsmagasin. Reningen av partiklar kan ske genom sedimentering i magasinet men ger då uppfyllnad i magasinet i stället. Därför måste ansvaret för magasinerna fastställas redan innan en byggnation.

Det kan istället antas att någon rening inte sker och viss ökad belastning sker från asfalterade ytor och betong mm till dagvattnet som gör att utsläppen till havet kommer att öka. Därmed stämmer inte de beräkningar som finns redovisade och utsläpp av föroreningar till havet kommer att öka. Är detta inte önskvärt måste vattnet ledas till ett reningsverk. Rening av dagvattnet kommer varken att ske från planens Norra eller Södra del. Hur uppställda miljömål då skall uppfyllas framgår inte.

11. Fördröjningsmagasinens utformning

Vissa fördröjningsmagasin skall anläggas i jord/sand medan andra skall sprängas ut i berg. Det framgår inte av Detaljplanen hur detta skall göras för att säkra drift och prestanda och vad som händer om Dagvattensituationen förvärras istället för förbättras som påstås i Detaljplanen. Vem bär ansvar för att åtgärda situationen?

12. Förutsättningar för att borra ett avledningshål för dagvatten

Det finns sprickbildning i berget där borrhålet för att avleda dagvatten skall anläggas. Därmed är det oklart om borrhålet kommer att fungera eller om läckage tillbaka till södra delen av planområdet kommer att ske. Viktigt att förslaget med ett borrhål också fungerar i verkligheten och det presenteras hur detta kan garanteras.

13. Geoteknisk utredning

Den Geotekniska utredningen för området visar att i kommande detaljprojektering för de vägar, hus och andra anläggningar som planeras inom jordfyllt område skall undersökning av jordförhållanden utföras innan byggnation får ske.

I det fall lera förekommer under svallsanden kan sättningar uppkomma vid belastning av marken inom jordfyllt område i nordväst och inom fastigheten Hästevik 2:92. Före eventuell pålastning inom dessa områden måste därför risken för detta klarläggas genom undersökning av grundläggningsförhållandena. Detta måste göras innan bygglov kan lämnas.

De sprickbildningar som finns kommer att påverka dagvattnet och inte minst det borrhål som planeras. Det måste säkerställas att planerade åtgärder faktiskt kan utföras och fungerar. Vid osäkerhet måste ett godkänt alternativ tas fram.

14. Grundläggning

Inom området med berg i dagen kan hus och vägar grundläggas antingen direkt på

berget, på avsprängd, rensad bergyta eller på packad sprängbotten/sprängstensfyllning. Detta innebär att berg måste sprängas ut för väg och fördröjningsmagasin. Detta kommer att bidra till ytterligare sprickbildning i berget.

15. En utsiktsstudie har tagits fram.

I område 1 varierar nockhöjderna för att bibehålla utblickar från befintliga hus. En utsiktsstudie har gjorts för att visa hur utsikten från befintlig bebyggelse påverkas av den planerade byggnationen. Sektion genom delområde 1 visar att nockhöjden för södra radhuset är 17,3 m och för fastighet 2:620 är den 20,8. Enligt utsiktsvy kan man fortsatt se havet över radhusnocken. Det är säkert möjligt OM man sitter på taknocken annars är utsiktsstudien felritad. Den nya bebyggelsen kommer att helt blockera havsvyn för flera fastigheter och därigenom skapa stark påverkan och reducerat värde på dessa fastigheter.

I dialog med granne till Planområdet har Byggherren angivit att Radhuslängan längst Söderut, den Västra delen, skall byggas i ett plan. Det är oklart om detta också är fastställt på detta sätt i Detaljplanen. Viktigt att detta fastställs då utsiktsstudien utgår från att detta är fallet.

Ett flertal av de andra utsiktsvyerna kan omöjligt stämma med hur det kommer att se ut efter planerad byggnation. Utsiktsstudien måste göras om.

16. Insyn och störning på befintliga fastigheter

Då de nybyggda fastigheterna kommer att placeras högt i förhållande till flera befintliga fastigheter kommer betydande olägenheter med insyn och reducerade ljusförhållanden att uppstå för flera fastigheter. Det är mycket svårt att utifrån befintlig Detaljplan förstå vilka höjder som kommer att uppstå gentemot flera grannfastigheter. Det saknas skisser eller förklaringar på detta i Detaljplanen. Störande insyn är en mycket viktig faktor och får inte uppkomma vid nybyggnation har bland annat Mark- och Miljöödomstolen fastslagit i flera domar som stoppat byggnationer i Torslanda.

Det är mycket svårt att förstå insynsförhållandena från tillgängligt planunderlag. Fler, korrekta studier måste presenteras innan Detaljplanen godkänns.

17. Bullerutredningen

Bullerutredningen visar att uteplatser/balkonger kan byggas till samtliga radhus/lägenheter men man måste på en del ställen erbjuda de boende tillgång till gemensam uteplats i ljudskyddat läge. Var detta skall göras framgår inte.

18. Sophantering

Hur sophantering skall hanteras framgår dåligt av Detaljplanen. Detta gäller inte minst hur sopbilen skall ha tillgång till området och kunna vända. Om Sopbilen tvingas backa i ett barntätt område uppstår stora trafikrisker.

Utgår man från Detaljplanen kommer det att uppstå mycket långa dragvägar vilket knappast är önskvärt. Där avfallshantering inte kan ske i direkt anslutning till fastigheterna ska hantering av avfall ske vid t.ex ett gemensamt miljöhus. Bostadsgatorna utformas så att backvändning kan ske. Om miljöhus finns framgår inte av planen. Inte heller hur sopbilen skall ha tillgång till de olika fastigheterna.

19. Radonåtgärder

Mätningarna visar att marken klassas som lågradon trots att en av mätpunkterna hamnade inom normalradonmark med avseende på gammastrålning. Sammantaget innebär detta att grundläggningen för planerade bostäder bör utföras med radonskyddande åtgärder. Vad som skall göras och hur finns inte beskrivet i Detaljplanen.

20. Ny transformatorstation

För samhällsviktig byggnad (ny transformatorstation) gäller +3,5 möh. Exakt var denna skall läggas framgår dåligt av Detaljplanen och därmed om den klarar angivet höjdmått. Även dagvattnet kommer att belasta området och måste tas med i beräkningen. Det framgår inte heller om transformatorstationen är dimensionerad för elbilsladdning.

21. Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för allmän plats där även befintliga fastigheter utanför detaljplaneområdet kommer att ingå i viss del. Genom att

bilda gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga

för anläggningens utförande och framtida drift. Vad som avses med detta framgår inte, inte heller vilka kostnader som uppkommer. Detta måste klargöras i detalj innan beslut.

Eftersom vissa fördröjningsmagasin läggs under väg är det oklart om bildade gemensamhetsanläggningar också skall ansvara för kommande, nödvändiga ombyggnader av dessa, både när de med tiden fyllts med slam men även om de inte uppfyller uppställda initiala krav. Detta måste klargöras innan planen antas.

22. Göteborg Kommuns ansvar

Som framgår ovan har kommunen inte genomfört åtaganden i samband med tidigare beslutade Detaljplaner i området. Som boende i området och som påverkas starkt av föreslagen detaljplan anser vi det mycket nödvändigt att allt är tydligt fastställt och ansvar fördelat INNAN Detaljplanen fastställs. Efteråt kommer det inte att fungera.

Sammanfattningen av ovanstående yttrande med anmärkningar och kommentarer blir att Detaljplanen måste avslås..

Kommentar:

Kommentar till invändning 1, i planarbetet möjliggörs ett uppskattat antal bostäder och ett uppskattat antal parkeringsplatser. Exakt hur många bostäder och parkeringsplatser fastslås i bygglovsprövningen. Allmänna parkeringsplatser finns inte med i detaljplanen, vi valde att flytta plangränsen för att möjliggöra en utbyggnad av väg 155.

Kommentar till invändning 2, detaljplanen kan inte reglera upplåtelseformer varpå vi inte kan föreslå hyresrätter eller äganderätter. Det är upp till exploatören att bestämma om vilken upplåtelseform som är möjlig. Det kan bli både äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Kommentar till invändning 3, nämnder kan omvärdera sina beslut och i detta fall har det föregåtts av två beslut, ett samrådsbeslut och ett granskningsbeslut efter 1999 år beslut i byggnadsnämnden.

Kommentar till invändning 4, riskutredningen togs fram i tidigt skede men den är fortfarande aktuell. Bostädernas placering tar hänsyn till riskområdets utbredning. Kontoret gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen inte påverkas på grund av avstånd från vägen både i både längd och höjd.

Kommentar till invändning 5, Kretslopp och vatten har bedömt att påkoppling av dessa bostäder är möjlig inom befintligt system.

Kommentar till invändning 6, kontoret gör bedömningen att påverkan på väg 155 är marginell. Trafikverket skriver i sitt yttrande att detaljplanen inte bör antas innan en överenskommen färdplan är undertecknad eller det finns tydliga indikationer på förbättringar i trafiksituationen. Trafikverket vill poängtera att det kommer vara svårt att hantera och åtgärda eventuella trafikökningar på väg 155 fram tills dess att man är överens om den långsiktiga lösningen och att en åtgärd är på plats.

Den överenskommelsen är nu gjord varpå detaljplanen kan gå vidare.

Kommentar till invändning 7, plangränsen har justerats för att ge plats till utbyggnad av väg 155, där eventuellt pendelparkeringar kan ingå. Placering av godsmottagning, cykelplatser och dylikt bestäms i bygglov.

Kommentar till invändning 8, lekplatsen har tagits bort, dock är det möjligt att anlägga en och det har exploatörerna för avsikt att göra. Kompensationsåtgärder på privat mark är frivilliga.

Kommentar till invändning 9, påverkan på omkringliggande bebyggelse bedöms minskas efter genomförda åtgärder. Detta baseras på de utredningar som har tagits fram i detaljplanearbetet.

Kommentar till invändning 10, fördröjning och rening sker i fördröjningsmagasinen. Ytterligare biofilter föreslås i reglerbrunn för att komma åt de sista halterna som är över riktvärden. Kontoret gör bedömningen att fördröjningsmagasinen är genomförbara.

Kommentar till invändning 11, fastighetsägaren är ansvarig för fördröjning av vatten från sin fastighet.

Kommentar till invändning 12, den detaljerade projekteringen sker i samband med genomförande. Kontoret har bedömt att åtgärden är genomförbar.

Kommentar till invändning 13, den detaljerade projekteringen sker i samband med genomförande. Kontoret har bedömt att åtgärden är genomförbar.

Kommentar till invändning 14, detta blir ett medskick till exploatören att ta hänsyn till vid utbyggnad.

Kommentar till invändning 15, Utsiktsstudien utgår från en ögonhöjd om 1,5 meter.

Kommentar till invändning 16, kontoret gör bedömningen att påverkan blir ringa och är av sådant slag man kan förvänta sig inom detta område då flertalet befintliga byggnader är placerade närmare varandra jämfört med hur den nya bebyggelsen placeras mot den befintliga.

Kommentar till invändning 17, kontoret bedömer att gemensamma uteplatser vid behov kan tillskapas på ljuddämpad sida.

Kommentar till invändning 18, Kretslopp och vatten har kommenterat detta och förslaget har justerats något för att hantera de förutsättningar som finns.

Kommentar till invändning 19, det är föreslaget i planbeskrivningen att bostäder bör utföras med radonskyddande åtgärder.

Kommentar till invändning 20, den nya transformatorstationen är flyttad till högre mark varpå översvämningsrisk inte föreligger.

Kommentar till invändning 21, gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening i enlighet med planbeskrivningen.

Kommentar till invändning 22, kommunen har ansvar att bygga ut allmän plats inom genomförandetiden för detaljplaner. Denna detaljplan kan inte hantera andra detaljplaners genomförande.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att ett två u-områden har lagts till för att hantera anslutning av ledningar till alla byggrätter.

Transformatorstationens placering har flyttats för att säkerställa skydd mot översvämnning och för att inte påverka befintliga ledningar. Ett byggrättsområde har flyttats en meter österut. Planbeskrivningen har justerats, främst med avseende på MKN vatten och skyfall och dagvatten, där förtydliganden har gjorts. En rad uppdateringar i form av rättelse av syftningsfel och stavfel. Eftersom revideringen innebär väsentlig ändring av förslaget erfordras en ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Carl-Johan Carlsson
Projektledare

Bilagor

- *1. Lista över samråds-krets*
- *2. Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.*

1. Lista över samrådskrets Detaljplan för bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Sändlista

**Kommunala nämnder och
bolag m.fl.**

Kretslopp och Vatten

Fastighetsnämnden/kontoret

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Miljö- och klimatanämnden/
MiljöförvaltningenNamnberedningen och GDA
adresserPark- och
naturnämnden/förvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsområde 04 Hisingen

Trafiknämnden/kontoret

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

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Trafikverket

Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

**Bostadsrättsinnehavare,
hyresgäster, boende**De som tidigare yttrat sig i
ärendet**Övriga**De som tidigare yttrat sig i
ärendet

samt

Ellevio



2. Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (5)

Datum

2022-02-01

Ärendebeteckning

402-1027-2022

Göteborgs kommun
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över Detaljplan för bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda i Göteborgs kommun, i Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-01-12 för samråd enligt 5 kap 22 § plan-
och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befärar **inte** att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen befara dock att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten inte följs.
- Bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa
och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller
erosion.

Planen måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som
anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag
och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden.

Enligt dagvattenbeskrivningen är fördröjningsåtgärder nödvändiga för att detaljplanen inte ska påverka omgivningen negativt vid ett 100-årsregn. Åtgärder som är nödvändiga för att göra marken lämplig ur ett översvämningssperspektiv måste säkerställas. Kommunen måste komplettera med en tydlig beskrivning av hur dessa åtgärder säkerställs.

Höga vattennivåer i havet

Planbeskrivningen måste kompletteras med hur framkomligheten till planområdet säkerställs vid höga vattennivåer vid havet. Notera att Boverket i sin [tillsynsvägledning](#) anger att för bostäder bör tillgängligheten generellt säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Med grundläggande utgångspunkt avser Boverket högsta beräknade nivå.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN för vatten

Länsstyrelsen har i samrådsskedet belyst att kommunen behöver beskriva tydligt vilken recipient dagvattnet kommer att ledas till. Om den närliggande Björköfjorden blir mottagande recipient vill Länsstyrelsen uppmärksamma att den är klassad med måttlig status. Urban markanvändning har bedömts ha en betydande påverkan på statusen tillsammans med bland annat övergödning. Oavsett om näringsämnen kommer från jordbruksmark eller bebyggda områden bidrar ämnena till att hindra uppnåendet av god status för vattenförekomsten. Länsstyrelsen anser därför att föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet inte ska öka jämfört med nuläget. Den föreslagna dagvattenreningen (makadammagasin) bedöms inte vara tillräcklig för att nå den rening som krävs för att inte äventyra uppnåendet av god status.

Kommunen redovisar att halterna från flertalet ämnen ökar i samband med exploateringen trots rening i enklare makadambäddar. Kommunen behöver ta fram ett förslag på dagvattenåtgärder som åstadkommer att MKN för vatten ska kunna följas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter kopplat till mellankommunal samordning, trafik och geoteknik.

Mellankommunal samordning

Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, se 11 kap 10 § PBL (2010:900).

Då det finns få rättsfall samt krävs en lagtolkning har ingripandegrunden diskuterats vid ett flertal tillfällen internt inom Länsstyrelsen. Vi har nu kommit fram till att enligt lagens förarbeten borde Länsstyrelsen endast behöva överpröva eller upphäva en detaljplan i fall där kommunerna på något sätt är oense. Detta innebär dock inte att kommunerna måste ha hävdat olika åsikt i en viss fråga för att överprövning ska vara aktuell. Överprövning är aktuell om regleringen i en detaljplan innebär att en mellankommunal fråga inte samordnas på ett lämpligt sätt. Till exempel krävs det inte att andra kommuner har yttrat sig negativt över detaljplanen i samrådsskedet. Däremot kan kommunernas oenighet om hur en viss fråga ska hanteras leda till att regleringen inte samordnas på ett lämpligt sätt. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 801)

Vidare har Boverket har tagit fram en vägledning om mellankommunal samordning som Länsstyrelsen nu utgår från: [Boverket – vägledning om mellankommunal samordning.](#)

Länsstyrelsen konstaterar att en samordning sker mellan kommunerna. Under 2020 etablerades en politisk referensgrupp, med politiska representanter från Västra Götalandsregionen, Öckerö kommun och Göteborgs Stad. Även Trafikverket, Länsstyrelsen Västra Götalands län och Västtrafik har varit representerade. Trafikverket leder därutöver arbetet med *Åtgärdsvalsstudie väg 155 Torslanda–Öckerö*. Syftet med åtgärdsvalsstudien (ÅVS) är att finna en långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, med fokus på väg 155 mellan Torslanda (Amhult) och Öckerö.

Studien konstaterar att båda kommunernas bebyggelseplanering och resvanor bidrar till trafiksituationen. Länsstyrelsen ser därför positivt på det arbete som pågår i syfte att hitta en gemensam långsiktig lösning för trafiken på väg 155. ÅVS:en ger information och svar om hur Trafikverket ser på möjliga alternativ och är ett underlag för fortsatt dialog, vilket är en förutsättning för mellankommunal samordning.

Trafik

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att arbeta vidare med mobilitetsåtgärder för att minska trafikbelastning på 155:an.

Trafiken på väg 155, från Gossbydal och västerut kan konstateras ligga nära sitt kapacitetstak. Utifrån rådande trafiksituation är det därmed olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som leder till ökad trafikalstring på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten.

ÅVS:n för väg 155 förväntas färdigställas under år 2022. Trafikverket föreslår i utredningen att parterna gemensamt utifrån utredningens

slutsatser tar fram en gemensam färdplan för en långsiktig inriktning för väg 155, delen Öckerö-Amhult. Färdplanen bör omfatta åtgärder på både kort och lång sikt.

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-01-26 och har även bifogat ett uppdaterat promemoria daterad 2021-11-15, ref. TRV 2021/133120 som tydligt beskriver den aktuella situationen.

Trafikverket anser inte att det är visat att detaljplanen har en marginell påverkan på väg 155. Vidare anser de att föreslagen exploatering är olämplig med hänsyn till rådande trafiksituation på väg 155 och att detaljplanen inte bör antas innan en överenskommen färdplan är undertecknad eller det finns tydliga indikationer på förbättringar i trafiksituationen.

Omledning av vatten

Den kompletterande dagvattenutredningen (2021-10-29) föreslår att det ska borras ett hål genom berget från södra planområdet till det norra för att leda dagvatten till den norra utsläppspunkten. Kommunen behöver beskriva utformningen av borrhålet och konsekvenserna ifall borrhålet sätts igen med följd av att dagvattnet belastar den södra delen av planområdet. Kommunen behöver även redovisa påverkan på vattenområdena då den planerade tunneln innebär en omledning av vatten från ett område till ett annat.

Enligt dagvattenutredningen föreslås dagvattenanordningar för dagvattenhantering. Ytor för dessa bör reserveras och redovisas på plankartan. Som det är nu i plankartan är marken tillgänglig för gemensamhetsanläggningar, men det är inte preciserat som yta för dagvattenhanteringen. Det är därmed inte säkerställt i plankartan att erforderlig yta kommer vara tillgänglig för dagvattenanordningar.

Geoteknik

Kommunens bedömning är att marken är lämplig för sitt ändamål enligt planbeskrivningen. Statens geotekniska institut (SGI) delar denna slutsats. Dock vore det bra om kommunen förtydligar i planbeskrivningen vilka åtgärder för markarbeten som kan komma att behövas enligt den geotekniska utredningen med avseende på jorddjup och jordarters utbredning. Länsstyrelsen hänvisar vidare till SGI:s yttrande daterat 2022-01-26.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Att borra en tunnel och leda om vatten från ett område till ett annat kan innebära att det är en vattenverksamhet. Åtgärden kräver då tillstånd eller anmälan enligt 11 kap miljöbalken (MB). Tillstånd eller anmälan behövs dock inte om det är uppenbart att vare sig enskilda eller allmänna intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan

på vattenförhållandena (11 kap. 12 § MB). Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att göra den bedömningen.

Om den ledning som beskrivs behövs utanför planområdet för att leda dagvatten till recipienten kan det innebära att åtgärden är en markavvattning. Avledande av avloppsvatten är tillståndspliktig markavvattning utanför detaljplan.

Markavvattning

Det är positivt att kommunens planering innebär en minskning av dagvatten till markavvattningsföretaget. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att samråda med berörda markavvattningsföretag gällande påverkan.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för vatten-, och samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planarkitekt Ann-Louise Hulter som föredragande.

Nina Kiani Janson

Ann-Louise Hulter

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från:

Statens geotekniska institut, daterat 2022-01-26

Trafikverket, daterat 2022-01-26

Kopia till:

Statens geotekniska institut

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Samhällsavdelningen / Mattias Svanström

Vattenavdelningen / Sandra Johansson

Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson