



## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2026-02-27

Diarienummer:

SBF-2023-00205

Daniela Kragulj Berggren

Aktbeteckning: 2 -5689

Telefon: 031-368 15 57

E-post: [daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se)

## Detaljplan för bostäder vid Rubingatan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg

---

# Samrådsredogörelse 1

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 22 juni 2021 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Byggnadsnämnden genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 25 augusti 2021 – 22 september 2021 .

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0674/15 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00205.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett digitalt samråds- och informationsmöte genomfördes onsdagen den 8 september 2021.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:  
[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak naturinventering, dagvattenhantering, trafikförslaget och påverkan på befintliga fastigheter. Allvarligaste invändningen gäller påverkan på naturmiljön.

Huvudsakliga synpunkter från remissinstanser har handlat om frågor kopplat till påverkan på natur, eventuell påverkan på spårvägen, oklarheter kring geotekniska förutsättningar, reglering av buller, påverkan på statligt vägnät samt hantering av dagvatten och skyfall.

Synpunkter från sakägare och boende har i huvudsak handlat bland annat om påverkan vad gäller skuggning, utblickar och insyn. Även synpunkter kring påverkan av trafikökning och trafiksäkerhet har tagits upp. Flera har lämnat synpunkter om att upplevelsen att vara nära naturen försvinner.

### **Stadsbyggnadsförvaltningen kommentarer och bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planförslaget har reviderats och därmed beaktas till stor del remissinstansers och enskildas synpunkter.

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

Föreslagen bebyggelse bedöms vara utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och allmänna intresset av en god helhetsverkan.

Förvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen i enlighet med det förslag som arbetats fram innebär en lämplig markanvändning. Det reviderade förslaget bedöms inte innebära betydande olägenhet för intilliggande fastigheter eller risk för människors hälsa och säkerhet.

Med de ändringar som gjorts så bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen kan gå vidare till granskning.

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

## Innehåll

Samrådsredogörelse 1 .....	1
Handläggning.....	1
Sammanfattning .....	1
Innehåll .....	3
Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer .....	4
Kommunala nämnder och bolag m.fl.....	4
Statliga och regionala myndigheter m.fl.....	28
Sakägare.....	39
Övriga .....	56
Ändringar.....	59
Bilagor .....	59
Sändlista.....	60
Kommunala nämnder och bolag m.fl.....	60
Statliga och regionala myndigheter m.fl. ....	60
Sakägare.....	60
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende.....	60
Övriga .....	60

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Inkomna synpunkterna redovisas delvis redigerade. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

### *Läsinstruktion*

Flertalet av de inkomna skrivelserna innehåller likartade eller samma sorts innehåll eller frågeställningar. Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer till inkomna synpunkter redovisas under varje synpunkt. För att redogörelsen ska vara mer läsbar och undvika upprepning görs en hänvisning till andra kommentarer till synpunkterna.

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

## **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

### **1. Exploateringsnämnden (tidigare Fastighetsnämnden)**

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Fastighetskontoret bedömer i detta tidiga skede att projektet kommer att ge ett ekonomiskt överskott. Detaljplanen ingår som en del i utvecklingen av området vid Opalatorget.

Det har därav varit av stor vikt att möjliggöra för en relativt omfattande byggnation inom planområdet. Kontorets bedömning är att de volymer som föreslås i detaljplanen är väl tilltagna och att det inte är möjligt att utöka planerad byggnation ytterligare. Nu aktuell detaljplan, tillsammans övriga planer i närområdet eller som på annat sätt har ett samband med Opalatorget etapp 1 resulterar sammantaget i en ekonomi i balans. Medel finns avsatta i fastighetsnämndens investeringsbudget.

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Planförslaget medger en förtätning av bostäder inom den befintliga stadsstrukturen med närhet till god kollektivtrafik vilket som helhet bedöms uppnå flera av stadens miljömål samt skapa en god bebyggd miljö.

Planområdet utgörs av ett naturområde som inte bedöms ha höga naturvärden eller utgöra en viktig spridningskorridor mellan andra naturområden. Den kuperade terrängen gör området svårt att använda för

rekreation. En viss negativ påverkan kommer ske vid byggnation då växtlighet tas bort. Nya träd och växter bedöms kunna uppföras mellan husen och på innergårdarna vilket även kommer göra området mer tillgängligt.

De nya bostäderna kommer leda till viss trafikökning vilket kan leda till ökade utsläpp till luftmiljön. Dock bedöms eventuell påverkan bli marginell då goda möjligheter finns till kollektivtrafik och närhet till samhällsservice.

### **Bedömning ur social dimension**

I planarbetet har en barnkonsekvensanalys och en social konsekvensanalys tagits fram av projektgruppen i staden och med byggherrarna och deras arkitekt. Bedömningen är att planförslaget inte kommer innebära en negativ påverkan på barn och ungdomar.

Planområdet består idag av ett naturområde som har låga rekreativa värden. Ett skapande av nya bostäder på platsen bidrar till en mer effektiv markanvändning men även att flera rörelser skapas längs med Rubingatan. Rubingatan ska få en mer stadsmässig karaktär med en ny gångbana längs med den nya bebyggelsen vilket bidrar till ökad trygghet och tillgänglighet. Utanför planområdet ska även den befintliga trappan från Opaltorget upp till vändplatsen på Rubingatan rustas upp för att öka tillgängligheten och tryggheten. Projektet bidrar således till att öka tryggheten i området vilket varit ett av de övergripande målen för omvandlingen av hela området omkring Opaltorget.

### **Markanvisningen**

Planarbetet initierades av fastighetskontoret med beställning 2005-06-10 och omfattade då både Opaltorget etapp 1 och 2. Aktuellt detaljplaneförslag omfattar nu etapp 2.

Området är markanvisat.

### **Avtal**

Inom detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap. Genomförandavtal och avtal om marköverlåtelse ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

### **Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen**

#### *Projektkalkyl*

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostadsändamål och för upplåtelse av ledningsrätt samt utgifter för byggnation av allmän plats i form av gata och anläggningar inom naturmark och för förrättningskostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

#### *Driftskonsekvenser*

Projektet bedöms få begränsad påverkan på kommunens drifts- och förvaltningsekonomi. Fastighetskontorets bedömning är att ökade drifts- och förvaltningskostnader, för berörda förvaltningar, primärt består av ränta och avskrivningar av upprustade anläggningar då tillkommande allmän plats är begränsad.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Projektet bedöms bidra till Fastighetskontorets målbild om att möjliggöra för 50 000 färdigställda bostäder till 2035.

Utveckling kring Opaltorget bidrar även till stadens ”Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035”, där Opaltorget är utpekad som en lokal tyngdpunkt.

### **Överväganden**

Projektet har en hög exploateringsgrad och fastighetsnämnden bedömer i detta tidiga skede att projektet kommer att ge ett betydande ekonomiskt överskott. Detaljplanen ingår som en del i utvecklingen av området vid Opaltorget och överskottet bidrar till finansiering av större investeringar som utförs inom ramen för detaljplan för Opaltorget etapp 1.

Projektet bedöms bidra till målbilden om att möjliggöra för 50 000 färdigställda bostäder till 2035.

#### **Kommentar:**

Synpunkterna noteras. Exploateringsförvaltningen ingår som aktiv part i planarbetet och därmed hanteras synpunkter i detaljplanen och i genomförandet av detaljplanen. Inför granskning har både planförslag och deltagande aktörer och därmed avtal förändrats.

## **2. Exploateringsförvaltningen allmän plats (tidigare Park- och naturnämnden)**

### **Inledning – helhetsbedömning**

Exploatering av natur innebär en förlust av ekologiska värden. Då exploateringen i detta projekt föreslås på en yta som inte har särskilda naturvärden eller vistelsevärden bör förlusten av ekologiska värden och ekosystemtjänster vara begränsad. Samtidigt möjliggörs nya bostäder i ett område som redan har närhet till service och hållbart resande och som enligt

Grönstrategin har tillräckligt stora parkytor tillräckligt nära. Förvaltningen ser därför positivt på planförslaget.

Även om den aktuella platsen inte bedöms ha särskilda naturvärden eller vistelsevärden behöver checklistan för kompensationsåtgärder gås igenom i det fortsatta arbetet för att utreda eventuell förlust av ekologiska värden och ekosystemtjänster.

Planområdet har god tillgång till så väl bostadsnära park som stadsdelspark, dock råder brist på lekplats i området. Många nya bostäder innebär att fler barn i framtiden kommer drabbas av bristande tillgång till lekplats i området. Därför är det extra viktigt att möjligheten till lek på gårdarna säkerställs i planhandlingarna. I fortsatt arbete behöver frågan om behov av lekplats inom allmän plats utredas vidare.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver angränsande miljöer rustas upp. Det gäller en trappa med tillhörande belysning som leder från planområdets östra del som behöver byggas om för att öka tillgängligheten.

Planförslaget innebär att förvaltningen får marginellt minskade driftskostnader för den mark (allmän plats park/natur) som överförs från park- och naturnämnden. Planförslaget medför att en trappa ska byggas om samt att stråket mellan trappan och spårvagnshållplatsen ska rustas upp.

### **Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån park- och naturnämndens styrdokument**

#### *Park- och naturförvaltningens riktlinje för lekplatser*

Inom området råder brist på lekplats. Många nya bostäder innebär att fler barn i framtiden kommer drabbas av lekplatsbristen. Därför är det extra viktigt att möjligheten till lek på gårdarna säkerställs i planhandlingarna. I fortsatt arbete behöver frågan om behov av lekplats inom allmän plats utredas vidare.

### **Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet**

Förvaltningen ser en risk i att exploateringen kan innebära förändringar i slänten utmed plangränsen mot kvarvarande natur. Genomförandet behöver säkerställas så att en god marginal finns mellan eventuella förändringar i slänten och plangränsen mot kvarvarande natur. Detta för att kvarvarande natur ej ska påverkas av genomförandet av detaljplanen.

#### *Medskick till den fortsatta processen*

Förvaltningen bedömer att checklistan för kompensationsåtgärder måste gås igenom inom ramen för det fortsatta arbetet med detaljplanen.

#### *Förslag på förändringar i planförslaget*

Mellan de nya huskropparna, ovanpå de nya garagen, kommer innergårdar skapas för lek och rekreation. Detta säkerställs dock inte i plankartan, vilket förvaltningen anser behöver göras. Plankartan behöver därför justeras så att planterbart bjälklag med tillräckligt stort jorddjup, samt möjlighet att förankra lekutrustning på bjälklaget, säkerställs.

Befintliga och eventuellt tillkommande slänter som håller uppe gatumark och/eller kvartersmark behöver ingå i respektive användning då park- och naturförvaltningen inte kan ansvara för stabiliteten på naturmark. Detta gäller framförallt den yta i öster som föreslås som naturmark utmed parkeringsytor, men också i det fall som gatusektionen behöver breddas.

**Kommentar:**

*Naturvärden - ekosystemtjänster*

Området har befintliga naturvärden som delvis försvinner vid exploatering. En naturvärdesinventering med tillhörande fågelinventering har genomförts för planområdet. Resultatet från naturvärdesinventering samt fördjupad artinventering av fåglar finns redovisat i planbeskrivningen.

En åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett är framtagen i samband med detaljplanen för att undvika skada på mindre hackspetts biotoper och för att säkerställa att det finns en långsiktig ekologisk funktion för arten.

I samband med detaljplanen har en bedömning av ekosystemtjänster inom planområdet utförts enligt Göteborg Stads checklista för kompensationsåtgärder. De värden som ska kompenseras är ekosystemtjänster med måttliga eller stora värden som finns inom planområdet och där påverkan vid exploatering riskerar bli måttlig eller stor.

Detaljplan för bostäder vid Rubingatan bedöms de ekosystemtjänster som är i behov av kompensation att vara följande: *hälsoeffekter, estetik/landskap, grön oas, lek, vistelseplats, växtplats, individriktighet, spridningskorridor, pollinering och lokalklimat*. Kompensationsåtgärder genomförs på allmän plats inom stadsdelen.

Kompensationsåtgärdena infattar både kompensation för sociala och ekologiska ekosystemtjänster och ska utföras på allmän plats. Kompensationsåtgärdena innefattar plantering av träd/buskar, åtgärder i naturmark, utplacering av död ved samt åtgärder för lek. Vid kompensation av ekosystemtjänsterna ska i första hand följande princip tillämpas: nära i funktion, plats, tid och värde. Exploateringsförvaltningen ansvarar för genomförandet.

Mellan samråd och granskning har planförslaget justerats för att till viss del anpassas bättre till befintligt naturområdet och minska påverkan på natur.

Plankartan har justerats sedan samrådet för att bevara mer av naturområdet. Planområdet har minskats i sydväst för att möjliggöra att mer sammanhängande natur kan bevaras som allmän plats natur. En minskning av antalet byggnader och byggnaders placering har reglerats i planförslaget till granskningen för att minska påverkan på natur. Det innebär även att samrådsförslaget med upphöjda gårdar utgår.

#### *Lekplatser och slänter*

Planförslaget innebär att ytor för lek kan skapas på gårdarna mellan de nya husen framför allt för yngre barn. Lekplats på allmän platsmark har uppförts i Opalparken som en större stadsdelslekplats.

Slänter med mera kopplade till parkering eller gång- och cykelväg bedöms ha planstöd i gällande plan och kunna hanteras inom allmän plats natur.

### **3. Exploateringsförvaltningen allmän plats/stadsmiljöförvaltningen (tidigare Trafikkontoret)**

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende under förutsättning att kontorets synpunkter nedan beaktas.

#### **Trafikförslag**

Ett utkast på trafikförslag har arbetats fram under planprocessen och kommer att utvecklas vidare efter samrådskedet. I stora drag kommer inte gatan förändras av planförslaget. Gatan kommer att kompletteras med farthinder och den befintliga gångbanan kompletteras hela vägen bort till Briljantgatan på de sträckor där det idag saknas. En ny gångbana skapas utmed den västra sidan av gatan vid den nya bebyggelsen och ansluter till befintlig gångpassage norr om hus A.

Den befintliga vändplatsen längst i söder på Rubingatan kvarstår i befintlig utformning då den redan idag klarar av att större fordon vänder på ytan. Men anslutningen för fotgängare mellan gångbanorna till trappan förbi vändplatsen studeras vidare och hanteras i uppdatering av trafikförslaget.

#### **Närhet till spårområde**

Planområdet utgörs främst av ett bergsparti med berg i dagen. För sprängningsarbeten i urbana miljöer bör en riskanalys upprättas där vibrationskänsliga byggnader och installationer inventeras och fastställs. Inför sprängningsarbeten behöver exploatörerna även ta fram en riskanalys med avseende på det närliggande spåravsnittet göras.

Idag finns ett staket som fallskydd mot spårvägsspåren, hela vägen utmed spåren.

Trafikkontoret har drift- och underhållsansvaret för staketet. Exploatören behöver ta fram en riskanalys av staketet så att det uppfyller sitt syfte även med tillkommande människor som kommer att röra sig i området. Riskanalysen kommuniceras sedan till trafikkontoret för bedömning och diskussion om eventuella åtgärder.

### **Cykel**

I Rubingatan samsas cykel med biltrafik och kommer fortsätta göra det. Hastigheterna på gatan bedöms vara låga och staden planerar att skapa ytterligare farthinder utmed gatan i samband med utbyggnad av planen.

### **Dagvatten**

Fastighetsägarna kommer att äga dagvattenanläggningar i gaturummet utanför ytterfasaden. Trafikkontoret anser därför att de anläggningar som byggs bör vara lättskötta för att minimera risken för bristfälligt underhåll och därmed för negativ påverkan på gatumiljön.

### **Fotgängare**

Förutsättningar för gående i området kommer att förbättras genom att befintlig gångbana kompletteras, så att gångbanan blir sammanhängande hela vägen till Brilljantgatan. Dessutom kommer ny gångbana anläggas utmed tillkommande bebyggelse.

### **Parkering**

Trafikkontorets kommentarer på framtagen mobilitets- och parkeringsutredning är hörsammade och den mobilitets- och parkeringsutredning som följer med i samrådshandlingarna är godkänd av trafikkontorets granskningsgrupp.

Trafikförslaget behöver justeras efter samråd på grund av ändringar i exploateringskisserna där byggnader och passager har flyttats efter trafikförslaget togs fram. Till följd av detta kan parkeringsplatser på kvartersmark behöva justeras i sin placering. Staden och exploatörerna får jobba vidare med att hitta lösningar som är trafiksäkra och uppfyller gällande krav.

Trafikkontorets bedömning är att det är möjligt att ta bort 10-minuters parkeringen på den östra sidan av Rubingatan, om det finns plats för lastning och lossning och annan angöring intill de tillkommande bostäderna.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är kuperat med stora höjdskillnader mellan Opaltorget och Rubingatan. I samband med planarbetet har det studerats om en ny trappa skulle kunna byggas för att öka tillgängligheten och kopplingen mellan Rubingatan och Opaltorget.

Den tänkta trappan har studerats på olika platser i den södra delen av planområdet. Eftersom planområdet gränsar till ett spårvagnsspår är det inte möjligt att ta sig ner mot Opaltorget utmed stora delar av planområdet. Området har dessutom en besvärlig terräng med flera branta partier som innebär stora utmaningar att konstruera och uppföra en trappa. Trappan skulle inte heller vara möjlig att placeras så att den blir en särskilt mycket genare än den befintliga trappan. Den förvaltningsgemensamma bedömningen är därför att det bästa alternativet är att rusta upp den befintliga trappan.

I samband med upprustning ses även belysningen över. Även gångvägen ner mot Opaltorget planeras att rustas upp av park- och naturförvaltningen med nya bänkar för ökad tillgänglighet och ny belysning för ökad trygghet.

### **Belysning**

Belysningsfrågan måste hanteras vidare i det fortsatta planarbetet med avseende på trygghetsaspekten men också anläggande, drift, åtkomst och underhåll. Det måste finnas plats utmed Rubingatan för belysningsstolpar, vilka bör ligga på allmänplatsmark.

Befintlig belysning utmed gångbanan och i trappan behöver också hanteras vidare i processen, för att hitta alternativ som fungerar utifrån funktion och trygghet, men också drift och underhåll. Trafikkontoret anser inte att belysningen i trappan är lämplig att flytta.

### **Höjdsättning**

Exploatören måste anpassa sina höjder till de som gäller för Rubingatan och höjdanpassningar måste ske inom den egna fastigheten. Exploatören behöver också hantera lutningar enligt gällande krav för anslutningar till allmän väg, Trafikkontoret tillåter inga ramper eller trappor på allmän platsmark.

### **Miljö**

Luftmiljön bedöms klara gällande gränsvärden (miljökvalitetsnormer) för luft.

Enligt bullerutredningen går det att klara gällande bullerriktlinjer.

### **Kommentar:**

#### *Trafikförslag*

Ett reviderat trafikförslag har tagits fram efter samråd av Exploateringsförvaltningen (f.d. Trafikkontoret). Principerna i framtaget trafikförslaget kvarstår, men mindre justeringar kan behövas av lägen på farthinder och gångbana i förhållande till ny placering av byggnader. Granskningsförslaget medger en större flexibilitet i byggnaders placering än

vad samrådsförslaget gjorde. Dessa justeringar kommer hanteras i slutlig projektering av gatan.

#### *Närhet till spårområde*

Frågan kring befintligt skyddsstaket hänger samman med riskfrågan om planen innebär att fler personer leds till ett område där det tidigare har varit ganska begränsad vistelse. Vidare avstämning har gjorts med Stadsmiljöförvaltningens (f.d. Trafikkontoret) spårsäkerhetsansvariga, som förtydligat att ingen särskild riskbedömning krävs och att nuvarande staket fungerar i sitt läge och funktion.

#### *Riskanalys sprängning*

Risker kopplat till sprängning hanteras enligt gällande regler och riktlinjer under genomförandeskedet. En initial riskbedömning har utförts med avseende på spårsäkerhet och exploatören kommer att behöva vidta åtgärder under genomförandeskedet. Frågan är avstämd med Stadsmiljöförvaltningen (före detta Trafikkontoret), och exploatören kommer att upplysas om sitt ansvar även i genomförandeavtalet.

#### *Parkering*

Exploatören har tagit fram en parkering- och mobilitetsutredning i samband med granskningsförslaget. Granskningsförslaget innebär att parkering löses i garage under byggnader och med en gemensam parkering i planområdets norra del.

Sedan samrådet 2021 har den befintliga 10-minutersparkeringen på allmän plats förlängts till 30 minuter. Den bör inte tas bort. Den möjliggör lastning och lossning till bostäder utan att fordonet behöver passera den nya gångbanan.

Den förändrade parkeringslösningen i granskningsförslaget innebär parkeringsgarage genom en ramp som går in i byggnaders bottenvåning, kompletterat med en utomhusparkering, som delvis får vara överbyggd med bjälklag, norr om byggnad A. Detta får en negativ effekt i form av fler passager för motorfordon över den nya gångbanan. I och med att huvuddelen av parkeringarna samlas i relativt få parkeringsanläggningar och om antal parkeringar vid entréer begränsas kan den negativa påverkan minskas. Av den anledningen kommer ytorna på kvartersmark framför byggnaderna endast att medge parkering för rörelsehindrade i plankartan för att hindra att fler passager över gångbanan tillkommer.

#### *Tillgänglighet och belysning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkter angående upprustning av befintlig trappa. Exploateringsförvaltningen hanterar genomförandet och ansvarar för lämpliga åtgärder kopplat till tillgänglighet och belysning.

#### **4. Miljö- och klimatnämnden**

##### **Miljöförvaltningens synpunkter**

###### **Luftmiljö:**

Miljöförvaltningen anser att delar av stycket om ljudmiljö behöver formuleras om eftersom vissa termer används felaktigt och texten således kan bli missvisande.

###### **Ljudmiljö:**

Miljöförvaltningen önskar ett förtydligande om när utredningen av gnisslande ljud från spårvagnar ska utföras.

###### **Naturmiljö:**

Miljöförvaltningen anser att en naturvärdesinventering bör göras för planområdet.

###### **Dagvatten:**

Eftersom planområdet förändrats anser miljöförvaltningen att tidigare dagvattenutredning behöver uppdateras och en bedömning göras om huruvida förändringen påverkar helheten. Recipienten för dagvattnet från planområdet är Askims fjord. Det bör framgå i planbeskrivningen att Havsområdena och därmed Askims fjord är klassad som en mycket känslig recipient.

###### **Mobilitet och parkering:**

Vi anser att tillgängligheten med cykel till och från det nya planområdet behöver beskrivas tydligare i planbeskrivningen.

###### **Miljömål:**

Miljöförvaltningen anser att beskrivningen av miljömålen behöver göras om utifrån det nya miljö- och klimatprogrammet.

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

Planbeskrivningen har uppdaterats rörande luftkvalitet i granskningen.

Bullerutredningen har uppdaterats med gnisselljud/spårskrik efter samrådet och finns redovisat i planbeskrivningen till granskningen av planen. I huvudsak visar beräkningarna att det är låga bullernivåer. Ekvivalentvärde för fasader klaras gällande riktvärden i bullerförordningen för hela den tillkommande bebyggelsen.

Högst buller är det från den lokala trafiken längs Rubingatan och de maxvärden, samt i mindre utsträckning ekvivalentvärden, som anges för uteplatser överskrids för vissa balkonger. Som ett komplement till

balkongerna föreslås därför att gemensamma uteplatser anordnas mellan husen. Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen m<sub>1</sub> att uteplats som uppfyller trafikbullerförordningens krav ska anordnas till den nya bebyggelsen.

I de bullerutbredningskartor som är bilagda bullerutredningen framgår det att det är små förändringar jämfört nuvarande förhållanden. De befintliga bostäderna längs Rubingatan ligger också längre ifrån gatan än de tillkommande husen. Det är därför osannolikt att bullernivåerna skulle vara högre än för tillkommande bostäder. I de fall maxnivåer på befintliga balkonger överskrids finns det befintliga uteplatser på gårdarna som kompletterar de privata balkongerna.

En mätning av buller från spårvagnar har gjorts för att kontrollera beräkningarna avseende gnissel och spårskrik. Mätningarna överensstämmer väl med beräknade nivåer. På den norra parkeringsytan möjliggörs uppförande av bullerskydd. Detta är endast för att på lång sikt möjliggöra åtgärder, om det i framtiden finns ett behov av det. Inte något som utredningen visar ett behov av inom utredningens tidsspann.

En naturvärdesinventering med tillhörande fågelinventering har genomförts inför granskningen. Se tidigare kommentarer gällande naturvärdesinventeringen, fågelinventeringen och kompensations- och förstärkningsåtgärder under synpunkt nummer 2.

Dagvattenutredningen har uppdaterats efter samrådet dock har planförslaget justerats sedan uppdateringen gjordes. Kretslopp och vatten bedömer att framtagna utredningen fortsatt är relevant för planförslaget och dess genomförande och därför inte behöver uppdateras igen. En bestämmelse om fördröjning och rening har lagts in på plankartan.

Planbeskrivningen har uppdaterats inför granskningen utifrån det nya miljö- och klimatprogrammet.

## **5. Kretslopp och vatten**

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

- Kretslopp och vatten vill ur ett avfallsperspektiv vara involverade i fortsatt arbete med trafikförslaget.
- En utbyggnad av spillvattenledningen på omkring 40 meter behöver göras för att kunna förse samtliga hus med spillvattenserviser.
- Utredning kring spillvattenkapacitet är under fortsatt utredning.

**Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:**

- I planbeskrivningen under avfallsrubriken så bör ordet moloker bytas ut och ersättas av ordet underjordsbehållare.
- Planbeskrivningen, avsnitt *Vatten och avlopp*, sista stycket s. 24: Skriv om stycket till: ”Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns idag i Rubingatan. Enligt det föreslagna planförslaget krävs en utbyggnad på ca. 40 meter för att förse fastigheten längst in på Rubingatan med en avloppsledning”.
- Planbeskrivningen, avsnitt *Vatten och avlopp*, första stycket s. 25: Skriv om stycket till: ”En VA-utredning har tagits fram av Källo, 2020-11-18. Utredningen visar på att det finns tillräcklig kapacitet för dagvatten och vatten, men att viss osäkerhet råder kring kapacitet för hantering av tillkommande spillvatten. Enligt Kretslopp och vattens kontroll av vattentrycket i området, finns inte den kapaciteten som Svenskt vatten publikation P83 rekommenderar. En tryckstegring inom fastigheterna behöver göras för att kunna tillgodose ett erforderligt vattentryck. Detta får exploitören bekosta. Utformning av källarplan och tomt avgör behov av pumpning av spillvatten och dagvatten. Kapaciteten för huvudledningen som tar spillvatten från Rubingatan är begränsad och risk för uppdämning föreligger. Analyser pågår av Kretslopp och vatten för att säkerställa åtgärder nedströms nedåt Nästevägen.”
- Plankartan, under *Upplysningar*, lägg till följande text: ”För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

#### **Avfall:**

Det är positivt att det under avfallsrubriken i planbeskrivningen beskrivs hur avfallshanteringen är tänkt att ordnas. Det är även bra att det finns byggrätt för komplementbyggnader, som ex miljöhus för husens avfallshantering.

Vi vill vara inkluderade i fortsatt arbete med trafikförslaget. Frågor som vore bra att stämna av och diskutera innan granskning är vägens bred, om angöring av sopbilar är tänkt att ske direkt på gatan eller om det planeras för angöringsfickor samt att det behöver säkerställas att vägens lutning inte blir för stor på de platser vid de nya husen där sopbilar ska angöra.

När exploitörerna ska välja avfallsinsamlingssystem så är det bra om de räknar fram vilka avfallsmängder som förväntas uppkomma då det ger ett underlag till vilken typ av avfallsinsamlingssystem som är lämpligt.

Vid placering av avfallshanteringen behöver en trafiksäker angöring för sopbil/kranbil säkerställas och arbetsmiljökraven uppfyllas.

Exploitörerna behöver även fundera på hur grovavfallshanteringen ska lösas.

#### VA:

Planområdet är försörjt med allmänt VA- ledningsnät och anslutning kan ske i Rubingatan.

#### **Brandvatten:**

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s.

#### **Dagvattenhantering:**

Detaljplanen ska följa de rekommendationer som tagits fram i dagvatten- och skyfallsutredningen. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

#### **Skyfallshantering:**

Rekommendationer och förslag på åtgärder som framgår i dagvatten- och skyfallsutredningen ska tas i hänsyn vid framtida planarbete. Några översvämningsrisker finns inte i området.

#### **Trädplantering:**

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

#### **Förutsättningar för anslutning:**

En dag- och dricksvattenledning finns idag i Rubingatan som sträcker sig in till vändplatsen längst in på Rubingatan. Anslutningar till samtliga huskroppar kan ske till dessa ledningar. En spillvattenledning finns i Rubingatan men sträcker sig endast fram till den mittersta fastigheten. Enligt nuvarande planförslag på fastighetsindelning krävs en utbyggnad om 40 meter för spillvattnet för att förse samtliga huskroppar med spillvatten.

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

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 Göteborg stads hemsida.

### **Vattentryck:**

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 77 m (RH2000).

Enligt VA- utredningen som har tagits fram av Källo, 2020-11-18, finns tillräckligt med kapacitet i befintlig vattenledning för att förse samtliga huskroppar med vatten.

### **Kommentar:**

Planen har uppdaterats inför granskningen med nytt trafikutförningsförslag. Uppdateringen av trafikutförningsförslaget är avstämt med Kretslopp och vatten. Angöringsalternativ och vändmöjligheter för sopbilar har granskats och godkänts av Kretslopp och vatten. Grovavfallshantering kan lösas genom att en container placeras på gatan några gånger per år, den lösningen är avstämd med Stadsmiljöförvaltningen.

Planbeskrivningen har reviderats vad gäller avfallshantering. Byggaktören har informerats om framtida lagstiftning gällande fastighetsnära insamling av förpackningar.

Planbeskrivningen har reviderats vad gäller vatten och avlopp. Reglering av dagvatten och skyfallshantering har hanterats i plankartan och stämts av med Kretslopp och vatten. Kapacitet i befintligt ledningsnät har studerats av Kretslopp och vatten och kapacitet finns.

Upplysningar skrivs numera i planbeskrivningen. Upplysning om lägsta färdigt golvnivå har införts.

### *Vattentryck*

Vad gäller synpunkt kring tillräckligt vattentryck så kommer föreslagen bebyggelse i granskningsförslaget bli lägre än i samrådsförslaget och kommer inte att överstiga en höjd på +77 meter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att tryckstegring inte längre ska vara nödvändig och att Kretslopp och vatten kan erbjuda tillräckligt vattentryck.

### *Trädplantering*

Inga trädplanteringar i gatumiljön planeras längs Rubingatan enligt trafikförslaget. Dock ger planförslaget möjlighet till trädplantering och information till genomförare om skyddsavstånd vidarebefordras.

## 6. Räddningstjänsten Storgöteborg

*Framkomlighet för räddningsfordon:*

Planområdet nås via Rubingatan. Vägens bredd och lutning bedöms medge framkomlighet för tunga räddningsfordon.

*Brandvattenförsörjning:*

Planområdet har tillgång till brandvattenförsörjning genom brandposter längs med Rubingatan. Systemet är utformat som konventionellt system med högst 150 m mellan brandposter i enlighet med räddningstjänstens handlingsprogram. Brandposters kapacitet är ej känd för räddningstjänsten men bör med avseende på områdets nuvarande karaktär motsvara områdestyp A.2 enligt VAV P83.

*Riskhänsyn:*

RSG har inte identifierat några riskkällor i detaljplanens direkta närhet med avseende på transportled farligt gods eller tillståndspliktig hantering av brandfarliga eller explosiva varor.

*Bedömning*

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra samrådet.

**Kommentar:**

Noteras

## 7. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har tidigare framfört synpunkter angående det aktuella området i samband med samrådet för Detaljplan för centrum och bostäder vid Opaltorget (2009-11-19, dnr 0688/08). I yttrandet framförde kulturförvaltningen att inga kända fornlämningar längre finns i det aktuella området.

Planområdet ingår i pågående *Översiktsplan - Fördjupad för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarsköldsleden*, (utställning våren 2021).

Planområdet pekas där ut som ett kompletteringsområde och Opaltorget lyfts fram som en viktig nod. I samband med detta arbete togs ett kulturmiljöunderlag fram av Göteborgs stadsmuseum (*Kulturmiljöunderlag Högsbo och Frölunda, Inom FÖP Högsbo-Frölunda med Dag Hammarsköldsleden, 2020*). Underlaget pekar inte särskilt ut planområdet, men anger ett antal principer angående tillkommande bebyggelse i befintliga områden, bland annat att:

*”...- Tillkommande bebyggelse i anslutning till senmoderna områden skall ha som utgångspunkt att dessa är uppbyggda som sinsemellan välintegrerade enklaver...*

*- Tillkommande byggnader skall uppvisa ett fattbart släktskap mellan befintlig och tillkommande bebyggelse genom att fånga upp etablerade formförhållanden i syfte att nå en god integration...*

#### **Fornlämningar:**

Flera fornlämningar i närområdet undersöktes arkeologiskt och togs bort i samband med bostadsutbyggnaden under 1960-talet. Bland dessa kan nämnas två förhistoriska gravar i form av stensättningar i södra änden av Rubingatan samt ett grav- och boplatsoområde norr om Rubingatan, omfattande en hällkista och boplatzlämningar från järnåldern. Ytterligare boplatzlämningar och stensättningar har funnits i närheten. Inga fornlämningar är idag kända inom planområdet, men de tidigare undersökta lämningarna och topografin antyder att okända fornlämningar kan finnas här.

#### **Förvaltningens yttrande:**

Kulturförvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget inte påverkar någon utpekad kulturmiljö. Däremot kan okända fornlämningar finnas inom området, varför en arkeologisk utredning behöver genomföras. Samråd med Länsstyrelsen krävs därför.

Förvaltningen kan i övrigt konstatera att förslaget ligger i linje med framtagna planeringsunderlag, och har ur kulturmiljösynpunkt ingenting att invända mot att den aktuella platsen kompletteras med ny bebyggelse, förutsatt att resultaten från den arkeologiska utredningen beaktas. Ett tillskott av nya bostäder som vänder sig med entréer mot Rubingatan bedöms även kunna bidra till att öka stadslivet utmed gatan.

Den befintliga struktur som präglar Tynnered består till stor del av större sammanhängande områden med likartad bebyggelse. De tillkommande punkthusen föreslås få tre varierande utformningar, vilket innebär att den sammanhållna prägel som finns i området idag bryts upp.

Kulturförvaltningen förordar, i linje med riktlinjer som tagits fram i kulturmiljöunderlaget för FÖP:en, att tillkommande byggnader får en samlad, likartad gestaltning.

#### **Kommentar:**

Länsstyrelsen har gjort bedömningen att ingen arkeologisk undersökning krävs för planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att med det reviderade planförslaget uppnås värdebärande egenskaper som bygger på kulturmiljöunderlaget till översiktsplanen. Det innebär att planförslaget medger att en likartad bebyggelse uppförs inom planområdet som följer områdets gestaltungsprinciper men möter samtidigt kommunfullmäktiges mål om klassisk arkitektur. De nya bostäderna kommer formmässigt utgöra ett tillägg till stads- och landskapsrummet, men som inordnar sig i den

omgivande bebyggelsen och landskapet. Utformningen av byggnaderna beskrivs närmare i planbeskrivningen och utformningsbestämmelser kompletteras i plankartan.

## **8. Socialnämnden Sydväst**

Förvaltningen tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder vid Rubingatan med följande synpunkter för att förbättra förslaget.

### **Sammanhållen stad:**

Detaljplan är en del i stadsutvecklingen av Opalatorget och därmed central i utvecklingen av området. Även om den bröts ur som en etapp två behöver den ses som en helhet och att gestaltningen samspelar med etapp 1 och uppfyller målbilden för Opalatorgets stadsutveckling - "ett livligt, tryggt och tillgängligt område". I planprogrammet för Södra Tynnered från 2004 framgår att en väsentlig utgångspunkt är att skapa en sammanhållen stadsdel där det är enkelt och tryggt att röra sig. En viktig del i detta var att skapa en ny koppling mellan Rubingatan och Opalatorget. Där syftet även var att möjliggöra för så mycket liv och rörelse som möjligt till torget. Denna nya koppling finns inte med i förslaget och är en stor brist för att möjliggöra för önskvärd utveckling. Att rusta upp befintlig gångväg är positivt men riskerar att inte vara tillräckligt för att bidra till målbilden och för att lyfta Opalatorgets utveckling. Det är risk att Rubingatangens nya bebyggelse förblir en enklav som istället befäster de fysiska barriärerna och inte får sin fulla potential med närheten till service och rekreation. Förvaltningen ser potential i att (utöver upprustning av befintlig gångtrappa) också skapa en koppling mellan fastighetsgränserna (exempelvis mellan hus D och E), och med en ny övergång över spårvägen till Ametistgatan. En koppling belägen i detta läge har inte utretts och förvaltningen förespråkar att detaljplanen tar fram ett sådant förslag till granskning. De topografiska förhållandena är mer gynnsamma där och en kostnad för stopp i spårvagnstrafiken ser inte förvaltningen som ett argument gentemot de möjliga samhällsekonomiska vinsterna. Markanvisningen behöver ställa krav på medfinansiering för en koppling eftersom det gynnar bostadsbebyggelsen med närheten till torget och Opalparken, samt finns utpekad i gällande planprogram. Åtgärderna föreslås finansieras genom investeringsmedel inom exploateringsbudgeten.

### **Gång och cykel:**

Förvaltningen har i planarbetet lyft ett behov av att stärka gång- och cykeltrafiken på Rubingatan hela vägen till Brilljantgatan. Det kommer skapas en gångväg framför fastigheterna, men inte göras några förbättringar längs resterande del av gatan. Att inte genomföra förbättringar för gång och cykel följer inte stadens riktlinjer kring önskvärd utveckling. Där dessa trafikslag ska främjas framför bil. Förvaltningen förutsätter att planförslaget

justeras, så att en bredare gång- och cykelväg ingår i plankartan hela vägen till Briljantgatan. Markanvisningen behöver ställa krav på att exploatörerna bidrar med de resurser som krävs tillsätts för att uppfylla stadens satta mål.

### **Bostäder och gestaltning:**

En utgångspunkt för byggnationen behöver vara att gå mot en gestaltning som ger mer av en stadsmiljökänsla och därmed en arkitektur som bryter känslan av lamellhus och miljonprogramområde. Det nuvarande förslaget kan utvecklas ännu mer för att skapa en varierande gestaltning av huskropparna. Plankartan bör ställa krav på vinklade taknockar för alla byggnader, men de kan vara i varierande grad. Punkthus med platta tak som sedan får en ventilationstrumma på taket är inte en önskvärd arkitektur för Tynnered. Att det möjliggörs för balkonger i flera väderstreck är viktigt för att kunna få så många ”ögon på gatan” som möjligt.

Det är positivt att gårdarna ska utformas för socialt umgänge så att barn ska kunna leka fritt. Eftersom det är relativt långt till befintliga lekplatser och det oavsett krävs en direkt närhet med möjligheter för lek och lärande på innegårdar för de yngre barnen.

Förvaltningen ser att det behövs en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Mer än 50 procent av bostäderna i området har lägenheter som är mellan 60-100 kvadratmeter. Planbeskrivningen behöver mer utförligt beskriva förhållandet gällande både bostadsarea och ägandeförhållanden och vad som krävs för att möta områdets behov, för att skapa ett mer varierat bostadsutbud.

### **Natur och miljö:**

I och med byggnationen kommer ett stort skogsområde att försvinna. Ur sociala aspekter bidrar skogen främst till en känsla av ett grönt område, vilket har en stor betydelse i sig, men den används idag inte av boende i övrigt. För att i möjligaste mån ändå behålla områdets karaktär av grönska och natur, bör så många träd som möjligt behållas, alternativt kompensera med nya träd/skog. Här behöver planförslaget ge en tydligare gestaltning av var och hur träd kan och ska behållas/kompenseras, och illustreras i plankartan.

### **Trygghet och förvaltning:**

Trygghet är en av de generellt viktigare aspekterna för den stadsutveckling som sker i området. Detta bland annat på grund av att området är klassat som särskilt utsatt av Polisen. Staden behöver ha högsta prioritet på dessa områden för att bidra till en hållbar utveckling och jämlik stad. Belysning är en stor brist i området och kan ha en stor betydelse för den upplevda tryggheten. Att belysningen ska ”ses över” räcker inte, utan det krävs en mer utförlig gestaltning i planförslaget hur belysningen ska anordnas utmed hela Rubingatan, nya gångstråk och inom fastigheterna. Det är även viktigt att

inga baksidor skapas runt byggnaderna. Att området mot spårvägen hanteras på ett sådant sätt att det upplevs tryggt. God upplevd trygghet kan kombineras med bevarande av träd.

Socialförvaltningen vill skicka med att detaljplanen behöver säkerställa att fastighetsgränser och bestämmelser främjar en god och effektiv förvaltning av hela området. Att det inte skapas ytor som riskerar att inte tas om hand. Även fast det inte kan regleras inom en detaljplan behöver planbeskrivningen beskriva vikten av en god långsiktig förvaltning av fastigheterna. Att samverkan mellan privata och offentliga aktörer är väsentlig för områdets framtid, med en gemensam ambition om utveckling så att det blir trygga miljöer som kontinuerligt förvaltas.

**Kommentar:**

*Sammanhållen stad:*

En ny koppling mellan den nya bebyggelsen och Opaltorget har studerats i flera omgångar och på flera alternativa platser för att tillskapa ökad genhet i stadsdelen, mellan Opaltorget och Rubingatans topografiska nivå.

Projektgruppen för detaljplanen bedömer dock sammantaget att det inte är lämpligt eller möjligt att uppföra en ny passage genom området. Eftersom planområdet gränsar till ett spårvagnsspår är det inte möjligt att ta sig ner mot Opaltorget utmed stora delar av planområdet. Området har dessutom en besvärlig terräng med flera branta partier som innebär stora utmaningar att konstruera en trappa. Bedömning har gjorts att trappan inte skulle vara möjlig att placeras så att den blir en särskilt mycket genare väg att ta än den befintliga trappan. Detta bedöms inte heller vara en samhällsekonomiskt lönsam åtgärd som står i proportion till en verklig förbättring av stadsmiljön.

En passage skulle behöva genomföras i annat plan, över spårvägen. En sådan förbindelse skulle vara problematiskt ur tillgänglighets- och trygghetssynpunkt. Frågan kommer därmed inte att studeras vidare i planarbetet. En upprustning kommer i stället ske av den befintliga trappan.

*Gång och cykel*

Ett reviderat trafikförslag har tagits fram mellan samråd och granskning. Någon ny cykelbana planeras inte längs med Rubingatan utan cykeltrafiken kommer att ske i blandtrafik på gatan. Skälet till detta är att gatan är för smal för att rymma cykelbana.

Rubingatan har ingen genomfartstrafik, trafikmängden är därför låg och det kommer den fortsatt att vara även om en liten trafikstring kommer ske till följd av planförslaget. Hastigheterna på gatan är idag låga och i det nya förslaget tillkommer hastighetssäkrande åtgärder samtidigt som körbanan smalnas av. Exploateringsförvaltningen, allmän plats trafik bedömer det trafiksäkert för cyklister att åka i blandtrafik. Barn under åtta år får cykla på

gångbana när cykelbana saknas. En ny cykelöverfart tillkommer vid korsningen med Brilljantgatan.

En ny gångbana kommer att uppföras på den västra sidan av Rubingatan mot de nya husen. Vid den södra delen av Rubingatan byggs en förhöjd gångpassage för att kunna passera från den nya gångbanan till den befintliga på andra sidan gatan.

Staden ansvarar för planering och finansiering av åtgärder på allmän plats, ej exploatörerna.

### *Bostäder och gestaltning*

Granskningsförslaget medger byggrätt för bostäder, förslaget innebär att fem bostadshus kan uppföras med en placering som innebär att utblickar mellan bevaras. Planområdet ligger i ett exponerat läge och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att ett mer sammanhållet uttryck behövs för att skapa ett lugn i tillkommande bebyggelse.

De identifierade kulturhistoriska värdena och gestaltungsprinciper i området har beaktats i planförslaget. Utformningen av byggnaderna beskrivs närmare i planbeskrivningen och utformningsbestämmelser kompletteras i plankartan. Se även kommentar till synpunkt 7.

I detaljplanen kan inte krav ställas på ägandeförhållanden eller på bostadsarean.

### *Natur och miljö*

I samband med byggnationen kommer sprängningsarbeten att utföras. Intentionen i förslaget är dock att minimera sprängningsarbeten samt att, i den mån det är möjligt, bevara vegetationen. Utformningsbestämmelser finns i plankartan som styr mot bevarande av vegetation.

Angående naturmiljö och kompensationsåtgärder se kommentar till synpunkt 2.

### *Trygghet och förvaltning*

Belysning hanteras inte i detaljplanen men kommer att omhändertas i planens genomförande. Exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmän plats. De områden som inte förändras i samband med planförslaget kommer fortsatt vara kommunalägd och skötas av stadsmiljöförvaltningen på liknande sätt som idag. Inför granskning har planområdet minskats.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar socialförvaltningen sydvästs angående vikten av trygghetsskapande åtgärder och vidarebefordrar synpunkter till berörd aktör.

### **9. Funktionsstödsförvaltningen**

Förvaltningen för funktionsstöd framför att de inte involverats i det tidigare planarbetet och detaljplanen innehåller inga nya bostäder med särskild service (BmSS). Förvaltningen framför därför främst allmänna synpunkter med avseende på tillgänglighet och trivsel för förvaltningens målgrupp.

Så många som möjligt ska kunna röra sig i samhället på lika villkor och den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Förvaltningen konstaterar att kopplingen från Rubingatan till Opaltorget i form av en lång trappa innebär ett funktionshinder. Förvaltningen föreslår att trappans utformning utreds vidare och att det fortsatta arbetet med upprustning och utformning tar utgångspunkt i universell utformning.

#### **Bedömning ur ekologisk dimension:**

Genomförandet av detaljplanen innebär en förlust av ett mindre grönområde med flertalet stora träd. I samrådshandlingen framgår att grönområdet i dagsläget inte bidrar särskilt till att stärka sammanhållning av gröna stråk, och att området idag inte används i särskilt stor utsträckning för rekreation. Växtlighet fyller dock flera viktiga funktioner i stadsmiljön, då de absorberar vatten, erbjuder skugga och bidrar till bättre luftkvalitet. Att behålla och omplantera träden, och bibehålla grönytor i det nyplanerade bostadsområdet bidrar till att skapa både ekologiska och hälsomässiga mervärden i detaljplansområdet. Nära och tillgängliga grönområden är särskilt viktiga för förvaltningens målgrupp som inte alltid har möjlighet att gå eller ta sig långt från bostaden.

Sett till ett perspektiv på medborgarens möjlighet till att leva ett liv med liten miljö- och klimatpåverkan inkluderar detaljplanen flera viktiga aspekter, exempelvis närhet till kollektivtrafik, cykelparkeringar och miljömässig avfallshantering. Något som inte nämns är eventuella möjligheter eller förutsättningar för att producera exempelvis sol-el i anslutning till nybyggnationen.

#### **Bedömning ur social dimension:**

Intentionerna i detaljplanen syftar till att skapa en tryggare, tätare och mer varierad stadsdel i ett område som är prioriterat för att skapa en mer jämlik stad och för att motverka segregation. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget kommer att ge en ny identitet åt området och leda till förbättrad trygghet, tillgänglighet och attraktivitet. Fler varierade bostäder bidrar till en mer varierad bostadsmiljö, nyinflyttningar till

stadsdelen kan bidra till att främja integrationen i stadsdelen. Detaljplanens genomförande kommer att förenkla vardagslivet för stadsdelens invånare genom att bostäder skapas nära service, skolor och väl utbyggd kollektivtrafik. Förvaltningen ser det som en självklarhet att tillgänglighetsanpassa utemiljöer, bebyggelse och gångstråk så att alla oavsett funktionsnedsättning kan delta på lika villkor och gynnas av utvecklingen. Detta påtalas också i Göteborgs Stads program för full delaktighet som riktar sig till samtliga förvaltningar och bolag.

En komplettering av nya bostäder med gemensamma gårdar i Rubingatans nivå bedöms kunna öka tryggheten i området och skapa en mer levande gatumiljö. I närområdet saknas det i dag tillgång till lekplatser, därav finns det behov av att skapa stimulerande miljöer för de minsta barnen på de tre nya gemensamma gårdarna.

#### **Tillgänglighetsperspektiv:**

Terrängen i planområdet är kuperad och olika alternativ har studerats för att stärka kopplingen mot Opalorget. En upprustning av den befintliga trappan söder om Rubingatan samt gångvägen ner mot Opalorget ses som nödvändiga för att öka tillgängligheten och tryggheten. Nyttan och kostnaden med att uppföra en ny trappa har ställts emot att rusta upp den befintliga. Beslut har tagits i planarbetet att den befintliga trappan ska rustas upp för att tillgängliggöra för att fler personer ska kunna nyttja den. Beslut har också tagits att stråket ner till Opalorget ska stärkas med exempelvis förbättrad belysning och bänkar. Den befintliga trappan och gångvägen ligger i dag utanför planområdet. En upprustning av trappan och gångstråket blir en dock en nödvändig konsekvens till följd av den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen.

Stadsutveckling innebär att olika intressen ibland behöver ställas emot varandra. Förvaltningen konstaterar att planförslaget å ena sidan innebär ett positivt tillskott av 220 nya lägenheter på en strategisk plats för staden att förtäta. Å andra sidan, främst på grund av landskapets naturgivna förutsättningar och kuperade terräng, saknas en tillgänglighetsanpassad koppling ner till Opalorget, där handel, service och knutpunkt för både spårvagn och buss finns. Att tillskottet av nya bostäder bidrar till att stärka underlaget för pågående utveckling vid Opalorget och att skapa ett attraktivt boende med närhet till service, kollektivtrafik, rekreation lyfts fram som detaljplanens syften.

För att dessa syften ska kunna omfatta och inkludera alla invånare vill förvaltningen betona att staden har som uttalad målsättning *att personer med funktionsnedsättning kan förflytta sig i och använda alla stadens inne- och utemiljöer på lika villkor som andra* (Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021–2026).

Så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor och den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Förvaltningen konstaterar att kopplingen från Rubingatan till Opaltorget i form av en lång trappa innebär ett hinder för funktionshindrade. Även för de som tar sig fram med barnvagn och cykel kommer trappan att vara ett hinder.

Förvaltningen föreslår att trappans upprustning och utformning utreds vidare och välkomnar att det fortsatta arbetet tar utgångspunkt i strategin *att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning vid, stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer* (Ibidem).

**Kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen ihop med Exploateringsförvaltningen har gjort bedömningen att rusta upp den befintliga trappan. Trappan kommer att rustas upp för att möta gällande tillgänglighetskrav och trygghetsaspekter. Angående upprustning av trappa, se kommentar till synpunkt 2 och 3.

I samband med genomförande av den större detaljplanen för Opaltorget och parken har en ny tillgänglig gångbana byggts från Rubingatan som ansluter till hållplats Smaragdgratan. Där klaras lutningskraven med hjälp av serpentinformade ramper för att underlätta exempelvis för någon som vill ta sig till Rubingatan med rullstol. De gångbanor som föreslås i detta planarbete ansluter till den.

Angående naturmiljö och kompensationsåtgärder se kommentar till synpunkt 2.

Inför granskning har planförslaget arbetats om med utgångspunkt att möjliggöra att mer av befintlig topografi och vegetation ska kunna bevaras. En konsekvens av det är att en mindre yta än i samrådsförslaget kommer att vara tillgänglig, på grund av höjdskillnader. Det är dock ett krav enligt plan- och bygglagen att tillgängliga friytor i form av platser för vila och lek ska finnas och säkerställs i bygglov. Synpunkt gällande lekytor, se kommentar till synpunkt 2.

Övriga synpunkter kopplat till sociala och barnkonsekvenser redovisas i planbeskrivningen.

## 10. Förskolenämnden

Förskolenämnden avstår från att yttra sig i granskningen av detaljplan för bostäder vid Rubingatan

**Kommentar:**

Synpunkten noteras.

**11. Grundskoleförvaltningen**

Grundskoleförvaltningen har inga direkta synpunkter på föreliggande förslag till detaljplan. Det är dock av yttersta vikt att det som sägs på sidan 14 avseende pågående detaljplan för Vättnedalsskolan ”En detaljplan pågår även för att utveckla den befintliga Vättnedalsskolan med fler avdelningar” får förväntad framdrift för att tillräckligt antal platser för grundskoleelever i området – bland annat avseende Rubingatans nya bostäder – ska kunna tillgodoses.

**Kommentar:**

Synpunkten noteras. Detaljplanen för Vättnedalsskolan (Skola vid Smaragdgratan) är antagen och vann laga kraft 2022-07-21.

**12. Göteborg Energi AB***Göteborg Energi Nät AB (GENAB)*

Göteborg Energi Nät AB äger några anläggningar inom området för detaljplanen.

Detaljplanen kommer att innebära att en ny transformatorstation med ett nytt ledningsnät måste byggas till. I plankartan finns ett E-område reserverat för den nya transformatorstationen.

Det är viktigt att samordna byggnationen av transformatorstationen och elnätet med övrig utbyggnad inom området för detaljplanen.

Förutsättningen för läget för transformatorstationen är att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran, som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc. Stationen ska inte kunna översvämmas vid ett betydande skyfall.

Verksamheter runt nätstationen i en radie av ca 5m (gäller också våningen ovan) kommer att begränsas av förhöjt magnetfält vilket skall framgå av detaljplanen och plankartan. Det blir förhöjda magnetfält värden även efter magnetfältreducerande åtgärder som låga transformatoranslutningar och inplåtning av väggar och tak utföres (golvet skall ej inplåtas).

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

*Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar*

Fjärrkyla finns inte i området.

Fjärrvärme finns i norra delen av planområdet, det E område som placerat ut för transformatorstationen får inte placeras på ett sådant sätt att vi inte kan bygga ut befintlig kammare för att kunna ansluta ny bebyggelse. Vi har även två ventilationsrör som behöver beaktas vid kammaren.

*Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)*

GEGAB har tagit del av ovanstående ärende.

Gas finns inte i området.

*Göteborg Energi GothNet AB*

Vi har tagit del av ovanstående ärende och är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

**Kommentar:**

Synpunkterna noteras. Skyddsavstånd till nätstation från bostäder finns inlagda i planförslaget. Ventilationsrören och fjärrvärmeledningarna ligger cirka 2,5 meter utanför planförslaget.

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

### **13. Länsstyrelsen**

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

Planområdet är på en brant bergsslant med blandade markförhållanden samt spårtrafik inom närliggande omgivningen. Dessa förutsättningar kräver att fortsatt planarbete måste redovisa på ett tillfredsställande sätt att marken är lämplig för det som föreslås byggas utifrån följande aspekter:

- Störningar från trafikbuller för de boende
- Markens beskaffenhet för det aktuella planområdet
- Dagvattenshantering inte påverkar negativt på miljökvalitetsnormer för vatten i den utpekade recipienten
- Hantering av risker från översvämningspåverkan på planområdet

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion/riksintresse/ miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### **Motiv för bedömningen:**

Planhandlingarna i nuvarande utformning saknar en tydlig redovisning av alla förutsättningar som redogör markens lämplighet för att bebygga i enlighet med planförslaget. Dessa faktorer berör Länsstyrelsens prövningsgrunder i enlighet med plan och bygglagen (PBL).

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Buller:**

Genomförd trafikbullerutredning visar att bullernivåerna understiger Trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Det beskrivs också att det finns möjlighet att klara riktvärdet vid uteplatser om gemensam uteplats anordnas som klarar riktvärdet. Länsstyrelsen anser att detta ska regleras med en planbestämmelse på plankartan som säkerställer att Trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls.

#### **Risker - Översvämning:**

I planförslaget görs en bedömning att planområdet inte drabbas av översvämningar vid skyfall såvida höjdsättningen sker på ett sådant sätt att inga instängda områden skapas. Länsstyrelsens tolkar detta som att höjdsättningen är en förutsättning för att bebyggelsens lokalisering ska bli lämplig ur översvämningsspektiv. Därmed ska det framgå hur denna förutsättning säkerställs i detaljplanen.

#### **Geotekniska förutsättningar:**

Det underlag som planförslaget använder vid bedömning av markens beskaffenhet är utfört för ett större område och i vissa fall berörs inte det aktuella planområdet. För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att marken är fullständigt lämpad för att bebygga i enlighet med planförslaget, måste underlaget uppdateras och tydligt redovisa vilka förutsättningar som utgör för att möjliggöra planens genomförande. Se också synpunkter från Statens geotekniska institutet i yttrande med ref. 5.2-2108-0681 daterad 20 september 2021.

#### **MKN Vatten:**

Den framtagna dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och Vatten, 2018-08-30) redovisar beräkningar av föroreningsmängder i utgående dagvatten och det framgår från tabell 5 att föroreningsmängderna från planområdet kommer att öka för ett flertal ämnen även efter rening. Recipienten för dagvattnet är vattenförekomsten Askims fjord som har fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Detta föranleder att granskningshandlingar ska innehålla ett förslag på dagvattenåtgärder som redovisar att föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet inte ökar jämfört med nuläget och inte kommer att påverka MKN negativt.

### **Dagvattenhantering:**

Det framgår i utredningen att en del av dagvattnet kommer att ledas via Vålendamarna innan det släpps ut till recipienten. Då måste det framgå om dammarna har kapacitet att ta emot aktuellt dagvatten samt vilken reningseffekt finns det hos dammarna.

Vidare framgår det att dagvatten som avrinner från planerad bebyggelse och gårdar kommer att tas om hand av regnbäddar och makadammagasin. Länsstyrelsen undrar hur dagvattnet från området som utgörs av prickmark ska tas hand om? Om detta område anses vara naturmark/ genomsläpplig mark behöver det då framgå och/ eller regleras i plankartan.

Länsstyrelsen vill påpeka att slutsatser i dagvattenutredningen ska säkerställas i plankartan, det vill säga att mark avsedd för dagvattenhantering ska reserveras och förses med bestämmelse på plankartan. Detta för att inte riskera en oacceptabel påverkan på recipienten som dagvatten anses. avledas till.

### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Länsstyrelsen lyfter följande frågor och anser att planförslaget bör hantera dessa för att kunna möjliggöra ett bostadsområde som kan utgöra en god bebyggd miljö.

### **Vibrationer:**

Planområdet är belägen i anslutning till spårvägsområde. Planförslaget bör kompletteras med en utredning för att kunna redovisa att vibrationsnivåerna klaras för de bostäderna som kommer att byggas.

### **Elektromagnetiska fält:**

Det framgår från plankartan att inom kvartersmark föreslås att anlägga en ny transformatorstation med ca 30 meters avstånd till närmaste bostäder. Planförslaget behöver kompletteras med en beskrivning av eventuell påverkan på boendemiljö.

#### **Avlopp:**

Planförslaget innebär att ca 220 nya bostäder tillkommer inom området. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad. Staden behöver ta ställning till det och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

#### **Allmänna intressen**

##### **Naturmiljö:**

Planförslaget innebär att en orörd naturmark tas i anspråk och Länsstyrelsen noterar att någon naturinventering inte har gjorts. Det framgår från bilder i planbeskrivningen att området var trädbeväxt, med vad som förefaller varit vuxna träd, redan när intilliggande områden exploaterades på 1960-talet. Företrädare för Länsstyrelsen har besökt området och kunnat konstatera att det aktuella området utgörs till stor del av äldre tallar men även med inslag av ek, björk, gran, lönn, en, björk och asp. Framförallt i den norra delen av planområdet dominerar aspen. Skogen anses vara relativt opåverkad då den i dagsläget ligger i en otillgänglig slänt. Någon skötsel av skogen sker troligtvis inte och död ved lämnas därför till stor del orörd. Många stående och liggande lågor påträffades vid besöket och de insektangripna stammarna visade också spår av upphackade hål gjorda av födosökande fåglar.

Länsstyrelsen upplyser att det finns ett tidigare ärende gällande avverkning av träd inom revir för mindre hackspett i närområdet. I det ärendet gjordes en utredning av artskyddet kring Välens naturreservat och kunde konstatera att området utgjorde ett revir för mindre hackspett. Då noterades också att tillgången på lövskog för födosök är på gränsen av vad som krävs för att ett revir ska kunna upprätthållas (det vill säga 40 hektar lövskog per 200 hektar revir). Då framgick det att aktuella skogsområdet längs med Rubingatan, ca 2 hektar som motsvarar ca 5 % av parets födosökmiljö ingår i det revirhållande parets födosöksområde. En sådan förlust skulle kunna ha en avgörande betydelse för parets förutsättningar att kunna reproducera sig.

Vi vill uppmärksamma att ovannämnda ärende har nyligen avgjorts i Högsta domstolen i dom 2021-07-12 i mål nr M 3276-20. Där förbjöd domstolen den anmälda verksamheten då den riskerade att påverka den kontinuerligt ekologiska funktionen (KEF) för det mindre hackspettreviret. Det vill säga, troligtvis samma revir som man nu avser exploatera.

Inför fortsatt planarbete är det lämpligt att Göteborgs stad genomför en naturinventering samt en riktad häckfågelinventering under våren 2022.

Syftet är att utreda om det aktuella området ingår i reviret för mindre hackspett samt vilken påverkan en förlust av området skulle få för revirets kontinuerliga ekologiska funktion.

Länsstyrelsen önskar att följande frågor ingår som underlag i upphandlingen av natur- och häckfågelinventeringen:

- Om skyddade arter förekommer inom områden som omfattas av ansökta åtgärder och använder området för fortplantning (t.ex. häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser), övervintring eller för vila (t.ex. rastplatser, dagvisten) samt, om så är fallet, hur otillåten störning eller skada kan undvikas.
- Hur förutsättningarna är för de skyddade arter som genom ansökta åtgärder förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov genom motsvarande områden i närområdet.

#### **Trafikalstring:**

Den föreslagna bebyggelsen innebär en del trafikstring från området. Planförslaget behöver det göras en bedömning hur den tillkommande trafik i området kan ha påverkan på närmaste trafikplats, Tynneredmotet som leder vidare till väg E6.20 Västerleden. (Se även yttrande från Trafikverket: TRV 2021/105409 dt. 17 september 2021 som bifogas i sin helhet)

#### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

##### **Vattenverksamhet – grundvatten:**

Detaljplanen föreslår underjordiska parkeringsgarage under innergårdarna. Detta kan leda till att bortledning eller infiltration av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet blir aktuellt.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning eller infiltration av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Sådana åtgärder är tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att allmänna och/ eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Länsstyrelsen anser att informationen om vattenverksamhet och tillståndsplikt kopplat till åtgärder i grundvatten ska framgå i planbeskrivningen.

#### **Behovsbedömning**

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

**Kommentar:**

*Buller*

Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen m<sub>1</sub> rörande bullerskyddad gemensam uteplats.

*Dagvatten, rening och kapacitet*

Framtagen dagvattenutredningen visar att området inte drabbas av översvämningar vid skyfall såvida höjdsättningen sker på ett sådant sätt att inga instängda områden skapas. Planförslaget har omarbetats sedan samrådet och byggrätterna har i granskningsförslaget en friare utformning än i samrådsförslaget vilket innebär att inga instängda områden skapas. Byggrätten ger en viss flexibilitet i placering av byggnader bland annat för att kunna ta hänsyn till befintlig topografi och möjliggöra genomsikt mellan husen. Därmed bedöms reglering av höjdsättning på plankartan inte behövas. Förvaltningen bedömer att det inte är nödvändigt med höjdsättning då förutsättningarna för skyfallsvatten att rinna undan är mycket god utifrån reviderat förslag. Noggrannare höjdsättning av planområdet kommer att utredas i projekteringen. Planbeskrivningen har förtydligats i denna fråga.

Dagvattenutredningen har uppdaterats och förtydliganden har gjorts gällande trolig påverkan på MKN för vatten.

I föroreningsberäkningen har hänsyn inte tagits till reningseffekten hos befintliga dammar (Välendammarna), och de totala utsläppsmängderna kan därför förväntas vara mindre än vad som redovisas. Planområdet utgör även en mycket liten del av det totala avrinningsområdet så även om det är korrekt att koncentrationerna av vissa ämnen överskrider så är mängden tillkommande föroreningar över stadens riktvärden mycket liten. Viktigt att notera är att kvicksilver inte ökar och att icke-försämringskravet därmed inte överskrider.

Prickmarken mellan husen kommer att utgöras av gårdsmiljöer med en blandning av mjuka och hårda ytor. Bestämmelser finns för att säkerställa både rening och fördröjning från hårdgjorda ytor samt att det ska finnas vegetation. För ett område centralt i planområdet och mot befintligt staket avses befintlig vegetation och topografi bevaras. Detta tydliggörs med bestämmelser.

Avstämning har skett med Kretslopp och vatten som meddelar att Gryaabs samlade bedömning är att det finns kapacitet vid Ryaverket för att ta emot

nya anslutningar från ägarkommunerna. Förtydligande görs i planbeskrivningen.

#### *Geoteknik*

Se kommentar till nr 15. SGI.

#### *Vibration*

Utredning för vibration och stömljud har tagits fram inför granskning.

Resultatet visar att risken för komfortstörande vibrationer är liten.

#### *Transformatorstation/elektromagnetiska fält*

Den planerade transformatorstationen har ett avstånd till närmaste bostad med 31 meter och innebär inte en påverkan på boendemiljön avseende elektromagnetisk strålning. Planbeskrivningen har förtydligats i denna fråga.

#### *Naturmiljö*

En naturvärdesinventering med tillhörande fågelinventering har genomförts för planområdet. Se Naturvärdesinventering samt fördjupad artinventering av fåglar i ett område vid Rubingatan, Göteborgs Stad (2023).

Resultatet från naturvärdesinventering samt fördjupad artinventering av fåglar finns redovisat i planbeskrivningen. Utredningarna visade att delar av planområdet var lämplig och delvis lämplig biotop för mindre hackspett. Det finns dock inte några konstaterade häcknings- eller viloplatser inom planområdet. Göteborgs Stad har tagit fram en åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett inför granskningen av planen. Åtgärderna kommer att utföras staden i samband med genomförandet av detaljplanen.

Se även kommenterar gällande naturvärdesinventeringen, fågelinventeringen, påverkan på mindre hackspett och kompensationsåtgärder till synpunkt nummer 2.

#### *Trafik*

I augusti respektive september 2025 godkändes program för Frölunda respektive program för Tynnered. Detta planområde beskrivs som en förutsättning i det nya programmet för Tynnered, tillsammans med den i stor del genomförda utvecklingen av Opaltorget. Genomförda trafikanalyser inom Program för Frölunda och Program för Tynnered visar att trafikens framkomlighet på Västerleden kan hanteras om föreslagna trafikåtgärder i programmen samt kapacitetshöjande åtgärder i kollektivtrafiken genomförs.

Detaljplanen bedöms ligga i linje med stadens översiktsplan och program för Tynnered. Det omarbetade planförslaget föreslås innehålla cirka 190 lägenheter. En mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram i samband

med planen. Mobilitetsavtal ska tecknas mellan byggaktör och Göteborgs Stad. Byggaktören förpliktigas att genomföra mobilitetslösningar för att minimera användandet av bil för transporter.

#### *Hydrogeologi*

Ett hydrogeologiskt utlåtande har upprättats. Planbeskrivningen har kompletterats utifrån det.

I granskningsförslaget har utgångspunkten varit att minimera sprängning vilket kan innebära att risken för påverkan på grundvatten därmed minskat. Också för den större föreslagna sprängningen i samrådsförslaget var bedömningen att påverkan inte kan uteslutas, men samtidigt att denna bedöms kunna hanteras.

#### **14. Lantmäteriet**

##### **Parkering/cykelparkering:**

När behovet av parkeringsplatser beskrivs så sägs att behovet per fastighet är 44 bilplatser inklusive besöksparkeringar. Men fastigheterna är ännu inte bildade. Det bör förtydligas att 44 bilplatser gäller för hus A-B tillsammans osv eller per tilltänkt fastighet eller för två bostadshus tillsammans.

##### **Servitut:**

”Servitut för skötsel av befintligt staket mot spårvägen ska bildas till förmån för kommunen.” Eftersom det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser så borde ordet ”ska” bytas ut till ”kan”. Om det är av stor vikt att servitutet bildas bör det övervägas om fastighetsindelningsbestämmelser för inrättande av servitut borde finnas.

##### **Ledningsrätt:**

”Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare”.

Det framgår inte ur planbeskrivningen att det finns några befintliga ledningar inom kvartersmarken eller vilka tillkommande ledningar som skulle kunna behöva rymmas inom kvartersmark. Det finns heller inget u-område i plankartan vilket gör att ledningsrätt därför inte säkerställas då det saknas stöd i planen.

##### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi:**

”Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningar i anslutning till detaljplaneområdet inom allmänplats med ändamål park

(stadsplan, 1480K-II-3105) i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll.”

Om det är upprustning av trappan som åsyftas så finns ju den samt dess kostnader redan och är väl egentligen ingen konsekvens av planen?

**Kommentar:**

Planbeskrivningen har förtydligats rörande parkering.

I plankartan har området på båda sidor om staketet reglerats med bestämmelser som avser att skydd ska finnas. På ytan på kvartersmark kan servitut bildas.

Planbeskrivningen har för tydligats med att det inte finns några befintliga ledningar inom kvartersmark.

### **15. Statens geotekniska institut (SGI)**

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning.

Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

**Underlag:**

1. Plankarta, 2021-06-22
2. Planbeskrivning, samrådshandling, juni 2021
3. Grundkarta Rubingatan, 2021-06-22
4. PM Bergteknik, Petro Team, 2012-07-06
5. PM Bergteknik, Bergab, 2020-08-31
6. PM Geoteknik, Åf, 2012-08-30
7. MUR Geoteknik & Miljö, Åf, 2012-07-06

Underlag 4), 6) och 7) har utförts för ett större område än planområdet. I 4) är det svårt att veta omfattningen av området som studerats och hur aktuellt planområde befinner sig i detta. 6) och 7) berör i princip inte aktuellt planområde vare sig i undersökningar eller i diskussion (bortsett från resonemang hämtat i 4)). För läsaren kan det underlätta att skapa sig en bild av de geotekniska och bergtekniska förutsättningarna med ett sammanhållet underlag som endast behandlar planområdet.

SGI noterar att det i 4) och 5) konstaterad att befintlig bergstabilitet är tillfredställande, samt att en rekommendation ges om att en bergtekniskt sakkunnig bör kontrollera bergsslänters stabilitet före och efter bergschakt. SGI delar den bedömningen samt anser att även behovet av eventuella förstärkningsåtgärder bör bedömas vid besiktningarna. Däremot ställer vi oss osäkra till om behovet av kontroll är tillräckligt säkerställt i planen utan att vara infört på plankartan.

Vi vill även lyfta frågan om hur den långsiktiga stabiliteten säkerställs för eventuella kvarstående konstruerade och naturliga bergsslänter.

**Kommentar:**

De utredningar som inte berör planområdet har tagits bort som underlag. Kompletteringar har gjorts avseende bergteknik. Texten i planbeskrivningen har kompletterats inför granskningen av planen.

Skyddsbestämmelser har införts på plankartan vid befintlig bergsskärning som möjliggör stabilitetsåtgärder. Besiktningar ska göras innan och efter sprängning, skyddsåtgärder under sprängning, samt i förekommande fall åtgärder efter hanteras som en del i tekniskt samråd kopplat till bygglovsprocessen samt med kontrollplaner i genomförandet.

## 16. Trafikverket

Cirka 900 meter nordost om planområdet (fågelvägen) går väg E6.20 Västerleden för vilken Trafikverket är väghållare. Närmsta trafikplats är Tynneredsmotet. Vägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken kap 3 § 8. Trafikverket noterar att ingen bedömning av påverkan på Västerleden har gjorts.

Enligt Parkerings- och mobilitetsutredningen tillhörande planen har inga mobilitetsåtgärder för att möjliggöra ett sänkt parkeringstal gjorts. Parkeringstalet är satt till högsta möjliga för området där planen befinner sig. Trafikverket anser att detta är oroande. Med tanke på kommunens intentioner i ÅVS Södra Mellanstaden (TK diarienummer 2143/15) samt Avsiktsförklaring Utveckling Högsbo-Frölunda (TRV diarienummer TRV 2021/81774) är det förvånande att kommunens intentioner gällande mobilitetsåtgärder och låga parkeringstal inte följs. I ÅVS Södra Mellanstaden föreslås det på sikt genomföras mobilitetsåtgärder i hela området (åtgärd E1) samt mobilitetsåtgärder utredas i samtliga nya detaljplaner (åtgärd E2). Avsiktsförklaring Utveckling Högsbo-Frölunda är inte lika konkret utanför det faktiska området men Trafikverket överraskas ändå att inga mobilitetsåtgärder föreslås i linje med åtgärdsområdet. Löpande utveckla och tillämpa incitament och trafikantpåverkan för att styra beteenden, resvanor och transportmönster i hållbar riktning och minska belastningen i berört vägnät.

Trafikverket ställer sig frågande till var planens kopplingar till kommunens strategiska dokument för området (ÅVS och Avsiktsförklaring) är. Även Göteborgs Stads trafikstrategi anger att mobilitetsåtgärder alltid ska prövas i framtagande av nya detaljplaner. Det framgår från mobilitets- och parkeringsutredningen inte om mobilitetsåtgärder inte har prövats eller om de endast inte föreslås.

I dagsläget är Västerleden kraftigt belastad. Trafikverket anser därför att det ska göras en trafikstringsberäkning för att redovisa påverkan på Västerleden.

Trafikverket uppmanar även till att utreda mobilitetsåtgärder för att möjliggöra en sänkning av bilparkeringstalen från planen. Lägre parkeringstal kan minska trafikstringen från planen och genom det bidra till att uppfylla de nationella transportpolitiska målen.

**Kommentar:**

Inför granskning har en ny mobilitets- och parkeringsutredning tagits fram och mobilitetsåtgärder som uppmuntrar boende att resa hållbart kommer att utföras vilket sänker p-talet. Inför antagande tecknas avtal med byggaktören som förpliktigar dem att fullfölja dessa utpekade åtgärder.

Sedan samråd har exploateringsgraden minskats vilket tillsammans med det lägre p-talet, innebär att trafikstringen kommer bli lägre än man tidigare befarat. Rubingatan trafikeras idag av cirka 1 100 fordon/dygn under en vardagsmaxtimme. Med cirka 190 fler bostäder förväntas trafikstringen sammanlagt leda till 910 nya resor. En låg andel av dessa väntas ske med bil. Enligt stadens resekalkyl innebär det cirka 380 bilar för basår 2014 och 290 bilar för trafikstrategi 2035. Bedömning är att med ett tillskott av motorfordon så är det ändå relativt få bilar som kommer trafikera Rubingatan efter byggnation. Angående trafikstring Se kommentar till yttrande nummer 13 länsstyrelsen.

## **Sakägare**

### ***Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende***

#### **17. Riksbyggens Brf Göteborgshus Nr 31**

Generellt är föreningen positiva till att södra Tynnered utvecklas, vilket för vår del innebär en upprustning av området och en ökad trygghet. Dock ser vi ett antal punkter som vi vill lyfta fram:

Vi motsätter oss kraftiga höjden över gatan för husen som antalet huskroppar och skulle vilka se färre hus och i samma höjd som befintliga bebyggelsen på andra sidan gatan. Detta skulle skapa ett bättre solljus för de som bor mot gatan och ge ett bättre homogent uttryck.

Tycker att husen kan "glida ner" ytterligare mot spårvägen, för att skapa ett avstånd till befintliga fastigheter och samtidigt ge fler våningar sett från väster.

Oroliga för att de begränsade antalet besöksparkeringarna som idag finns kommer ockuperas av boende och besökare till de nya husen. Har idag inga möjligheter att hindra "nya" besökare från att nyttja parkeringarna annat än via skyltar.

Trappan från södra delen av Rubingatan måste ses över samt vinterväghållas, då den redan idag används frekvent. Gångvägen från trappan ner mot Opaltorget måste även den rustas upp kraftigt, inte bara avseende bänkar och belysning. Gångvägen är brant och vintertid finns halkrisk.

Det borde gå att hitta en lösning genom det nya området och en passage över spårvägen denna passage behöver inte vara planfri.

Oroar sig för konsekvenserna för de omfattande sprängningsarbeten som kommer göras, delar av fastigheten står på samma berggrund som kommer sprängas i.

Föreningen förutsätter att för/under/efterkontroller kommer att genomföras och att registreringsutrustning kommer att monteras.

Vidare är de oroliga för hur den omfattande byggtrafiken kommer fungera. Vändplatsen är för liten för lastbilar (även om planförslaget säger annorlunda) och våra parkeringar ska givetvis inte användas för detta.

En avsmalning av Rubingatan får inte ge konsekvenser att mötet mellan stora fordon inte fungerar utan att använda trottoarerna. Notera att redan idag körs markeringen för vägbula/övergångsställe ner ett par gång om året av tyngre fordon.

Föreningen förutsätter att vegetationen och sly på denna del av Rubingatan som inte berörs kommer markröjas och hållas ren.

De befarar att deras gräsytor och lekplatser kommer belastats hårdare än idag, med ökat slitage och ökade kostnader för föreningen, åtminstone de första åren innan det nybyggda området har "satt sig".

De vill inte få ett "vi och dom"- förhållande, men ser risk för problem/konfrontationer.

De önskar besked om konsekvenserna för fjärrvärmeledningarna ska komma att förläggas i Rubingatan, inte bredvid Rubingatan- vilket kanske vore det naturliga vid exploatering av hela området.

Problem finns om den avsmalnade gatan även ska belastas med grävning för nedgrävning av FV-nätet.

Föreningen utgår ifrån att de fortsatt kommer att få arrendera marken vid den södra parkeringen/vändplatsen och vill inte nöja sig med att planförslagets intentioner. Utan vill att detta skrivs in i planen.

### **Kommentar:**

#### *Planens innebörd*

Planförslaget innebär en komplettering av ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus med tillhörande parkering och komplementbyggnader längs Rubingatans västra sida. Planförslaget är utformat utifrån att värna platsens gröna värden och främja en god bebyggd miljö.

Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till platsen och landskapet. Planen innebär en placering av byggnaderna med tydliga mellanrum för att bibehålla siktvyer och värna den befintliga naturen. Placeringen av byggnaderna innebär även att minimera påverkan på miljön vid genomförandet.

Planförslaget bedöms skapa trygga miljöer för vuxna och barn. Planens utformning med dess innehåll innebär en ökad orienterbarhet och trygghet i området genom den nya bebyggelsens placering utmed Rubingatan.

Planförslaget innebär att stor del av naturen ersätts av ny bebyggelse. Föreslagen ny bebyggelse placeras så att ett större sammanhängande naturområde kan bevaras i områdets södra del och befintliga rekreativa värden bibehålls. Allmänheten bedöms ha fortsatt god tillgång till rekreativa värden och till de ytor som är allmän plats, natur. Tillgängligheten är dock begränsad på grund av befintlig topografi.

#### *Byggnadernas höjd och placering*

Revidering av samrådsförslaget har gjorts inför granskningen av detaljplanen. Granskningsförslaget innebär att byggnadshöjderna i huvudsak har sänkts från samrådet. Plankartan i samrådet reglerade en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan på mellan + 46m och +63m som gav möjlighet

för fem till åtta våningar, fördelat i sex punkthus. Den byggnad som i samrådsförslaget hade höjden +46 var placerad längre ned i slänten. Av de byggrätter som var placerade mot Rubingatan var den lägsta höjden i samrådsförslaget +56,5 meter

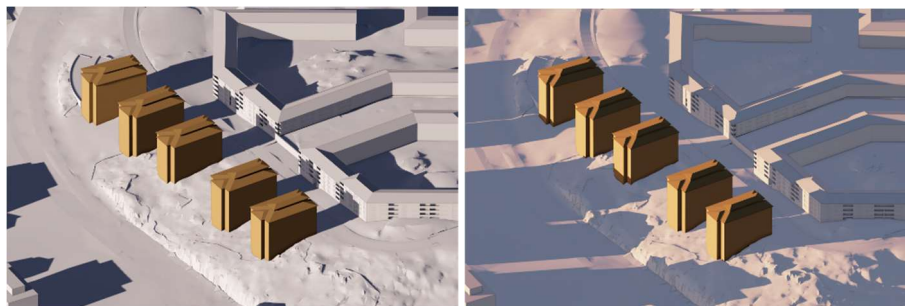
Granskningsförslaget innebär att fem istället för sex bostadshus kan uppföras. Som högst medges en nockhöjd i meter på 20,6 meter över gatans höjd (höjd till takfot mellan 17,4 –19 meter, beroende på takvinkel). Det motsvarar en plushöjd +48,6 - +56,6 meter som ger möjlighet för fem bostadsvåningar. Utöver bostadsvåningarna kan vind användas till exempelvis teknikutrymme eller bostadskomplement. Den ökade lägsta höjden kommer sig av att granskningsförslaget styr att husen inte får ha platta tak, vilket i sin tur är för att anpassa till formen både på befintliga och klassiskt utformade hus.

Husen har placerats nära Rubingatan för att öka tillgängligheten och bidra till att skapa en mer levande gata. En placeringsbestämmelse har dock införts på kartan, så att en förgårdsmark på minst 5,5 m bildas. Detta för att det ska vara möjligt att rymma vegetation och parkering för rörelsehindrade framför husen.

### *Skuggning*

Det är cirka 25-32 meter mellan fasaderna till de befintliga husen och de tillkommande, vilket bedöms vara ett tilltaget avstånd med tanke på lokalisering inom staden.

Framtagen sol- och skuggstudie som redovisas i planbeskrivningen visar att skuggpåverkan från föreslagna bebyggelse som väntas uppstå under vår- och höstdagjämning sker främst mellan kl 16:00 och kl 18:00, se bild nedan.



*kl 16*

*kl 18*

*Bild: sol- och skuggstudie vår-/höstdagjämning (What!Arkitektur)*

De tillkommande husen har placerats på sådant sätt att skuggbilden kommer att förflytta sig löpande, vilket innebär att skuggbilden inte kommer vara statisk. Då skuggpåverkan berör få timmar på dygnet för de befintliga husen bedöms påverkan vara acceptabel och kommer inte medföra en betydande olägenhet.

### *Buller*

Angående buller se kommentar till synpunkt 4 och 13.

### *Parkering*

Inom de nya fastigheterna finns det parkeringsplatser för de nya bostäderna och för besöksparkeringar. Detaljplanen kan inte styra om felparkeringar sker utanför planförslaget. Staden rekommenderar att tydliga skyltar sätts upp i området för att öka tydligheten.

Upplåtelse av marken vad gäller den södra parkeringen/vändplatsen går inte att styra i detaljplanen utan styrs av civilrättsligt avtal mellan fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen. Planförslaget innebär att befintlig parkering kvarstår. Se även kommentar nedan om påverkan under byggtiden.

### *Ny koppling, trappa*

Flera studier har gjorts för att öka tillgängligheten mellan Rubingatan och Opaltorget där trappor med olika placeringar har prövats. Se även synpunkt 3.

### *Påverkan under byggtiden*

Påverkan på befintliga bostäder och störningar under byggtiden är oundvikligt vid en förtätning i befintliga strukturer. Detta kan dock inte regleras i detaljplanen utan hanteras enligt gällande regler och riktlinjer under genomförandeskedet.

Framkomligheten längs Rubingatan kommer att påverkas men tillgängligheten för boende, besökare, samhällsfunktioner med mera i anslutning till ett byggområde behöver alltid säkerställas.

Vid misstanke om att gällande riktlinjer inte följs kan detta anmälas till miljöförvaltningen som får utreda ärendet.

Frågan kring byggtrafik hanteras i olika forum i genomförandeprocessen där exploateringsförvaltningen deltar. Information kring kommande arbeten kommer löpande att kommuniceras med berörda verksamheter och närboende.

Under byggnation behöver det ske en mindre anpassning av Rubingatan. Parkeringarna i vändplatsen behöver tillfälligt tas bort. Som följd kan en standardlastbil vända med hjälp av backning där. Lastbilar med släp som ibland används vid denna typ av byggnation kommer inte kunna vända så det är en anpassning entreprenören behöver beakta.

### *Trafik*

En uppdaterad trafikutredning har tagits fram mellan samrådet och granskningen. Den nya körbanan är framtagen enligt de riktlinjer som finns i Göteborgs stads tekniska handbok. Även om vägbanan blir smalare än i dagsläget kommer den vara bred nog för att en personbil och lastbil ska kunna mötas.

### *Naturmiljö*

I samband med byggnationen kommer en gallring av naturen att ske. Inom de områden som utgör allmän plats natur kommer dock vissa buskage att sparas då det fyller en biologisk funktion för till exempel fåglar. Se tidigare kommenterar gällande naturmiljö, kompensationsåtgärder och justering av plankarta utifrån befintliga värden på platsen under synpunkt 2.

De nya husen kommer uppföras med egna uteplatser och lektytor på gårdarna. Ett ökat slitage på föreningens ytor bedöms inte vara så stort.

### *Teknisk service*

Utbyggnad av ledningar är planerad att ske i gatan.

## **18. Boende på Rubingatan 19**

Måste vi ta bort all natur? Bosatte mig utanför Gbg för att kunna promenera hunden på annat ställe än en kyrkogård. Att se träd och natur.

Kan Stockholm kan vi. Fri natur behövs.

Planerade byggen söder om spårvagnen har stoppats för att ekonomin inte gått ihop. Finns det köpare nu? Tynnered är ett högriskområde det bygger vi inte bort.

Ge Tynnered rätten att andas och landa innan ni bygger mer.

### ***Kommentar:***

Angående naturmiljö och kompensationsåtgärder Se kommentar till synpunkt nummer 2.

## **19. Boende på Rubingatan 27**

Hur kommer byggnaderna att påverka skuggor på Rubingatan? Jag bor på Rubingatan 27 och skulle vilja veta skillnaderna i skugga nu och efter bygget.

**Kommentar:**

Mellan Rubingatan 27 och de tillkommande husen är det cirka 31 meter, vilket bedöms vara ett tilltaget avstånd med tanke på lokalisering inom staden.

Samrådsförslaget har reviderats inför granskningen. Synpunkt avseende skuggpåverkan, se kommentar till synpunkt 17.

Den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget bedöms inte innebära betydande olägenhet för boende på Rubingatan 27.

## **20. Boende på Rubingatan 25**

Tynnered och Rubingatan är redan områden som i princip endast består av betonghus och väldigt lite natur, så jag motsätter mig detta byggnadsförslag starkt, då jag upplever det som otroligt negativt att man väljer att skövla den grönskan som ger området sin lummiga charm. Jag som boende på Rubingatan upplever att jag och min familj kommer ha en lägre livskvalitet och levnadsstandard under en lång period på grund av det oljud och de störningar som byggnationen kommer att resultera i. Jag är även orolig att byggnationen kommer urholka värdet på våra bostäder då en stor del av lockelsen är just grönskan som omger området.

**Kommentar:**

Samrådsförslaget har reviderats inför granskningen för att minska påverkan på natur och miljö. Se även kommentar till synpunkt 2.

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

Angående påverkan under byggtiden, se kommentar till synpunkt 17.

## **21. Boende på Rubingatan 37**

Husen passar överhuvudtaget inte in i stadsdelen här ute. De flesta hus härute är 3-4 våningshus och inte alls så höga som de ni planerar att bygga här.

Husen kommer att skugga stora delar av området för oss boende på Rubingatan. Under sommaren när solen står som högst, då kommer våra gårdar att stå i skugga under ett stort antal timmar.

Husen kommer även att ta bort utsikten för nästan alla boende på Rubingatan. Vårt område kommer att kännas väldigt instängt och trångt.

Flera boende köpte sina lägenheter enbart för att kunna ha fri och fin utsikt mot skog och hav.

Även vi som bor i andra änden av gårdarna (den djupaste delen, längst ifrån de planerade husen) kommer att förlora möjligheten att kunna se himlen. Något som vi kan se idag och njuter av att kunna se.

Den kraftigt ökande trafiken på vår nuvarande väg kommer även den att bli ett väldigt störande element. Tror inte heller att vägen är speciellt bra anpassad för denna mycket större trafik som det kommer att bli i framtiden i så fall.

Även rent ekonomiskt så är detta bygge en klar försämring för alla oss som äger lägenheter på Rubingatan när vi blir instängda och blockerade av era planerade schabrak. Detta planerade bygge får bara inte byggas här utan ni måste tänka om!

### **Kommentar:**

#### *Skuggpåverkan*

Samrådsförslaget har reviderats inför granskningen. Synpunkt avseende skuggpåverkan, se kommentar till synpunkt 17.

Den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget bedöms inte innebära betydande olägenhet för boende på Rubingatan 37.

#### *Siktvy, utsikt*

Föreslagen bebyggelse uppförs cirka 125 meter från Rubingatan 37, utsikten från Rubingatan 37 bedöms bli opåverkad. Planförslaget i granskningsförslaget innebär 5 byggnader som placerats med kortsidan mot Rubingatan med mellanrum för att minimera påverkan på utsikt och skuggning. Se även kommentar till synpunkt 17.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte uppstår påverkan på utsikt för boende på Rubingatan 37 vilket kan anses utgöra betydande olägenhet.

#### *Trafik*

Den befintliga utformningen på Rubingatan innebär en körbana som är bredare än vad som behövs för att hantera dagens trafik. Det finns därför utrymme att smalna av körbanan och bygga en ny gångbana utan att gatan skulle bli överbelastad. Eftersom det inte är en genomfartsgata är trafikmängderna idag låga och alstringen från de nya byggnaderna är också relativt låg kommer Rubingatan kunna hantera trafiken även efter byggnation. Se även kommentar under synpunkt 16 Trafikverket och synpunkt 17.

#### *Fastighetsvärde och olägenhet*

Planförslaget har reviderats inför granskningen och bedöms inte innebära förändringar som kan upplevas som betydande olägenhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer i detta fall att det allmänna intresset

för fler bostäder väger tyngre än eventuell värdesänkning för enskilda bostäder.

### *Buller*

Bullerskyddande effekt från vegetation är som regel liten, vegetation är inte ”bullertät”. Störning från spårvägen bedöms inte öka som följd av ett plangennomförande. Upplevd bullerstörning från spårvägen anmäls till miljöförvaltningen. Angående buller se även kommentar till synpunkt 4 och 13.

## **22. Boende på Rubingatan 35**

Att bygga ett nytt bostadsområde intill vårt skulle förutom mer trafik, ta bort en liten grön oas för oss.

Vi utnyttjar gårdarna mycket för samvaro med grannar och med grillning som de stora skuggorna från nya området skulle förstöra. Vårt område är ett av få i Tynnered där jag känner att man bor lugnt o tryggt vilket också skulle förstöras!!

Är ganska övertygad om att värdet på våra bostäder skulle minska då det inte skulle vara attraktivt att bo här längre. Motsätter mig starkt detta bygge!

### ***Kommentar:***

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

Angående trafik, naturmiljö och fastighetsvärde se kommentar till synpunkt 17 och 21.

## **23. Boende på Rubingatan 30**

Skulle vilja dela min åsikt till er gällande er byggplan för Rubingatan.

Jag bor på Rubingatan 30 och köpte denna lägenhet för lite mer än ett år sen, tyckte det var fantastiskt läge med sol större delen av dagen. Just nu så trivs jag jättebra i området.

Nu när jag ser era planer så blir jag väldigt upprörd och framförallt väldigt ledsen.

De planerna som ni har för Rubingatan sänker värdet på i princip alla lägenheter som är i anslutning mot spårvagnsspåret.

Kan även tillägga att de lägenheter som läggs ut till salu just nu i Rubingatan ”har ett fantastiskt solläge” – med era planer så kan mäklarna istället skriva

”fantastisk insyn och massa härlig skugga”. Hur kan man med dessa byggplaner rent ut sagt förstöra för de som redan bor i området?

Absolut att ni kan klämma in några stackare på den lilla ytan, men ska det verkligen vara så höga byggnader att ni täcker oss som redan bor där?

Dessa höga byggnader kommer att täcka för solen som vi har en beskärddel av dagen. De höga byggnaderna kommer att dominera och skugga befintlig byggnation.

Boende i de nya fastigheterna kommer se rakt in i min lägenhet, mer bestämt rakt in där jag sover. Detta får mig att känna mig otrygg i mitt egna hem. Ett hem ska man känna sig trygg, jag känner mig absolut inte trygg med de planer ni har. Det inkräktar på mitt privatliv.

Sedan har vi vägen, som redan nu i befintligt skick är katastrof. Tänker ni att denna väg ska trafikeras ännu mer än vad den redan gör?

Undrar lite vad är planen för att göra denna väg mer säker för barn, gamla och djur som korsar vägen om ni nu har tänkt att denna väg ska trafikeras av ca 250 personer till?

Hoppas inte ert svar på detta är farthinder, för det minskar inte antalet fordon som kör på vägen.

Förslagsvis gör ni byggplaner i stället i Opalskogen, som endast innehåller hundbajs och narkotika.

Förstår helt ärligt inte hur man kan ens komma på tanken att klämma in människoliv på en så pass liten yta, mellan spårvagnarna och en trafikerad väg.

Jag var så nöjd med mitt första köp av lägenhet, när jag ser era planer för området så ångrar jag mig.

Härmed vill jag överklaga era riktigt dåliga planer för Rubingatan.

***Kommentar:***

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

***Översiktsplan och avvägningar***

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden. Aktuell detaljplan ligger i linje med stadens översiktsplan (antagen den 19 maj 2022) och dess strategier.

Det finns ett allmänt intresse av tätortsutveckling och planering av bostäder. Genom att förtäta i en befintlig miljö drar föreslagen detaljplan nytta av

befintliga resurser och strukturer och av redan gjorda investeringar. Planen kommer svara upp mot ett aktuellt och reellt behov av bostäder i staden.

Det allmänna intresset bostäder av fler bostäder väger tyngre än de enskilda intressen som boende på Rubingatan 30 framför. Under planarbetet har rimliga avvägningar gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att enskilda inte drabbas av någon betydande inskränkning eller av betydande olägenhet utifrån genomförandet av detaljplanen.

Angående skuggpåverkan och trafik, se kommentar under synpunkt 17.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget inte innebär betydande olägenhet för boende på Rubingatan 30.

#### *Insyn*

Mellan de nya husen och Rubingatan 30 är det cirka 31 meter mellan fasaderna vilket bedöms vara ett betydande avstånd som är acceptabelt med tanke på lokaliseringen centralt i staden. Insynen mellan fastigheterna bedöms vara begränsad.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att boende på Rubingatan 30 inte kommer att bli så påverkad av insyn så att det kan anses vara en betydande olägenhet.

#### *Trafiksäkerhet*

Trafiksäkerheten på gatan kommer förbättras genom en kombination av hastighetssäkrande åtgärder, en avsmalning av körbanan samt bättre gångbanor. Det kommer ge ett mer stadsmässigt gaturum med lägre hastigheter på biltrafiken. Även om ett tillskott av motorfordon tillkommer är det ändå relativt få bilar som kommer trafikera Rubingatan efter byggnation. Se även kommentar till synpunkt 17

Angående minskning av fastighetsvärde se kommentar till synpunkt 21.

### **24. Boende på Rubingatan 30**

Här kommer synpunkter från en boende på Rubingatan med balkong och vardagsrum mot väster. Jag älskar min stadsdel, bostadsområde och lägenhet och stöttar till fullo utvecklingen av Opaltorget med omgivningar trots alla år av byggbuller jag hittills lyssnat på.

Men:

#### **1. Bygghöjden är alldeles för hög**

I ett tidigare skede visades illustrationer på mkt lägre hus. I text beskrevs att husen mot Rubingatan inte skulle bli högre än två vån - max lika bygghöjd som befintliga hus på motsatta sidan.

Detta kändes insiktsfullt och varsamt samt gav mig förtroende för byggplanerna framåt. Detta har ni nu helt lämnat, antagligen av ekonomiska skäl, och det känns faktiskt riktigt, riktigt trist och skrämmande.

Som ni skriver i planbeskrivningen kommer de nya husen att innebära negativa konsekvenser för de boende i de befintliga husen. Och det är många, många hushåll detta handlar om. Dock tycker jag att ni bagatelliserar dessa å det grövsta.

Det läggs också på oss som boende på Rubingatan att så att säga ”ge upp” vår utsikt och soliga sida för att de kommande och kapitalstarka i de nya husen ska få ta över de högt värderade boende- och livskvaliteerna.

Personligen känns det som ni tagit ifrån mig något jag värderar oerhört högt och sen sålt det vidare och inte tycker att jag behöver ha betalt.

Min enda fria sida, den mot väster avgjorde att jag flyttade hit från början. Att kunna följa väder och årstider, solens förflyttning över året, solnedgångar, månförmörkelser och Perseidernas stjärnfall, lugnet och fågelsångsgobelängen som skogsremsan mot spårvägen ger betyder oerhört mycket för mig.

Detta raderas ut totalt om dessa byggplaner blir verklighet. Jag och alla andra mitt emot de tänkta nya, åtta våningar höga husen hamnar i skugga från em - hela kvällen i princip hela året. Att odla blommor och grönsaker på balkongerna, som blir mer och mer poppis, kommer bli mycket svårt.

Istället för himmel och natur kommer utsikten från samtliga mina fönster och balkong vara husfasader. Inför detta känner jag faktiskt stor sorg och vanmakt.

## **2. Innergården ovanpå garage 3 kommer falla skugga em - kväll.**

Idag används vår fina innergård flitigt. Den upplevs av de flesta mer som vår gemensamma trädgård och nästan dagligen sommartid grillas det i pergolan. Många sitter och fikar, umgås eller läser med näsan mot solen. Även odlingsintresset är stort och tack vare att gården är öppen mot väster kan man odla solrosor och annat i pergolan till glädje för många, barn som gamla.

Många dras till vår innergård kvällstid för att den är varm och ljus. Detta försvinner med de nya 8-våningshusen.

## **3. Den gröna barriären försvinner.**

Skogsremsan mellan Rubingatan och spårvägen är visst värdefull! Ni skriver att den saknar rekreativsvärde men det stämmer inte.

Dels fungerar den gröna skogsremsan idag som en lugnande naturbuffert mot en alltmer intensiv urban miljö kring Opaltorget. Dels tas mycket ljud och vind upp från väst tack vare denna vegetation. Vidare används grönytan som resurs till fläderblommor, påskris och stödpinnar till tomater mm annat mänskligt, livsbejakande. Områdets hundar och utekatter är mycket glada över denna skogslika, gnagarrika skogsremsa. Och här trivs och förökar sig ekorrar, kråkor, småfåglar och harar. Allt för oss att njuta av. Vi och våra husdjur mår så bra av att inte bara omges av anlagda rekreativsytor. Om hela denna yta ryker försvinner så mycket fint och all fågelsång. Återigen sorg.

#### **4. Mänskliga värden och personlig hälsa äventyras.**

Ni skriver om de negativa konsekvenserna av dessa nya höghus på Rubingatan som de är bagateller som vi boende får finna oss i om vi väljer att bo i en stad. Men tänk lite på att allt kanske inte är fria val. Och ni kan vara lugna för att vi vet vad det innebär att bo i Tynnered.

Under de 14år jag bott i min älskade lägenhet har jag erfarit och accepterat många dagar och nätter med en hovrande helikopter rakt ovanför. Mopedrace, skottlossning, polissirener, stulna cyklar, källarinbrott och killar som röker hasch.

Jag har stöttat lokala handlare, listat mig på närmsta vårdcentral, hämtar mina paket i närmsta godisaffär De flesta av dessa inrättningar har funnits i baracker i flera år. Så vi som bor här vet. Och stöttar och gillar vårt område.

Men ska ni beröva mig min utsikt och mitt ljus och sol då är ni inne och klampar på mina primära behov och viktigaste livskvaliteer och berövar mig de värden som gör allt värt det.

Ni får mig också att känna mig mindervärdig när ni först förringar mina boendekvaliteter och sen förflyttar dem till de nya höghusen där de omvärderas och görs till positiva försäljningsargument.

Om det känns bra i magen för er att köra på med dessa höghus så, ja, jag har ju inga mandat att stoppa. Men känns det inte helt hundra, snälla, sänk bygghöjden till två, max tre våningar. Eller skit i projektet helt. Antagligen har jag skrivit alldeles för långt och känslösamt, men det bjuder jag på. De är mina ärliga tankar och får väl sägas spegla mitt engagemang och kärlek till vårt fina område.

**Kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden. Aktuell detaljplan ligger i linje med stadens översiktsplan (antagen den 19 maj 2022) och dess strategier.

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

Angående stadens översiktsplan och avvägning, se kommentar till synpunkt 23.

Angående skuggpåverkan, se kommentar under synpunkt 17.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget inte innebär betydande olägenhet för boende på Rubingatan 30.

Planförslaget innebär byggnader som placeras med kortsida mot gatan med mellanrum vilket möjliggör för utblickar mellan husen. Där innergården för Göteborgshus 31 har utsikt mot väster har en större yta reglerats för bibehållen utsikt och vegetation. Se även tidigare kommentarer gällande naturmiljö och kompensationsåtgärder under synpunkt nummer 2.

**25. Boende på Rubingatan 23 och 30**

Jag vill inte ha höga hus på det planerade området. De kommer att blockera solen för oss som bor bakom de tilltänkta husen. Dessutom kommer skogen som finns där att försvinna till största delen.

**Kommentar:**

Angående naturmiljö och kompensationsåtgärder se kommentarer till synpunkt 2.

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

Angående skuggpåverkan, se kommentar under synpunkt 17.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget inte innebär betydande olägenhet för boende på Rubingatan 23 och 30.

**26. Boende på Rubingatan 30**

Read your notice in hallway, Rubing 30 and was devastated, the buildings that are going up. I have lived here since 1982. Our forest will go. What about the sun? It will ruin our area.

Översättning: Läste eran information i trapphuset och blev förkrossad, över byggnaderna som ska upp. Jag har bott i området sedan 1982. Vår skog

kommer försvinna. Vad händer med solen? Det kommer att förstöra vårt område.

**Kommentar:**

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

Angående skuggpåverkan, se kommentar till synpunkt 17.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget inte innebär betydande olägenhet för boende på Rubingatan 30.

Angående naturmiljö och kompensationsåtgärder se kommentarer till synpunkt 2.

### **27. Boende på Rubingatan 46**

Den trevliga skogen vi har vid sidan av gatan kommer att försvinna. Gatan är inte byggd för mer än den trafik som är nu.

Många lägenheter kommer att få mindre ljus och insyn som inte finns nu.

**Kommentar:**

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

Angående skuggpåverkan, se kommentar under synpunkt 17.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget inte innebär betydande olägenhet för boende på Rubingatan 46.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte uppstår påverkan på insyn för boende på Rubingatan 46 vilket kan anses utgöra betydande olägenhet.

Angående trafikstring se kommentar till synpunkt 16, 17 och 21.

### **28. Boende på Rubingatan 44**

Vi tycker det är en stor förlust om det aktuella skogspartiet längs Rubingatan försvinner. Vild natur är värdefullt att ha i närheten, det är inte bara som "rekreationsyta" där man kan promenera, som natur i bostadsområden är viktig. Skogspartiet bidrar till en rytm i förortslandskapet som gör att bebyggelse varvas med natur.

I förslaget blir det nu bara bebyggelse utan avbrott från Rubingatan och bort förbi Opaltorget. Det finns ett flertal nackdelar med att bo i förorten, men en av de positiva sakerna är att det är nära till naturen, och då inte bara att man kan gå till ett område 500 m bort, utan att husen ligger insprängda i naturen.

Vår boendemiljö kommer att försämrats med det här förslaget, trafiken öka och den biologiska mångfalden minska. Skog har en positiv inverkan på luftkvaliteten och minskar sårbarheten för klimatförändringar.

Ljudmiljön kommer också att försämrats, även om bullret kommer att hålla sig inom normerna. Förslaget bidrar till att skapa en mindre hållbar stad, både socialt och miljömässigt.

**Kommentar:**

Angående påverkan naturvärden se kommentar till synpunkt 2.

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

Angående trafikallsträng se kommentar till synpunkt 15, 17 och 21.

Angående Bullerpåverkan se kommentar till synpunkt 4.

### **29. Boende på Rubingatan 43**

Min fråga är – gäller inte regler för utlysning av möte mm Göteborgs stad?

Förhållandet är nämligen att information om byggplaner anslogs på våra anslagstavlor den 17 (sic) september. Där kunde man läsa att samråd pågått sedan samt att digitalt möte hölls den 8 september. Lite sent, skulle man kunna säga!

Som boende på Rubingatan 43 kommer jag att förlora i stort sett hela min utsikt och en massa ljus pga den huskropp som växer upp utanför mitt fönster. Vyn är väl inte av världsturistnivå, men eftersom lägenheten är lite ”opraktiskt” placerad (3:e vån utan hiss) så betyder alla faktorer mycket för värdet av lägenheten – och min trivsel. Och dessutom har jag som granne en lägenhet som bara har utsikt ut över Opaltorget. Bifogade kartor/skisser är lite svårtolkade, det ser ut som om husen hamnar rätt långt bort och inte blir så stora, medan på situationsskisserna reser sig husen som monster mot vårt hus.

Kanske blir det bra när det blir färdigt, men jag ser inte precis fram emot fem års sprängning, schaktning och byggtrafik precis utanför mitt fönster. Och hur ordnas med plats för upplag av byggmaterial på en sådan ”inknödd” yta? Blir det likadant som vid tidigare byggförslag – att hela Rubingatan skall ockuperas och instängas? Ohållbart, naturligtvis! Det kanske inte är så lätt för er att förstå, men jag, liksom många andra, flyttade in i området på grund av de lugna omgivningarna och natur och fria vidder omkring. Vill man titta in i andras lägenhet så kan man bosätta sig i centrala staden!

Hur mycket jag än tänker på det så har jag svårt att förstå att ni väljer den mest svårexploaterade ytan i hela Tynnered för att bygga på. Jag har rört mig en hel del i området, och då sett åtminstone två ytor som lätt skulle kunna exploateras till alldeles enormt mycket lägre pris (karta). Och på den norra fanns det ju planer att bygga, och en barack med en massa information sattes upp – men det jobbet verkade gå i stå.

En sak som berör mig dagligen. Vattentrycket här på 3:e våningen, Rubingatan, är ”patetiskt”. Hur kommer det att ordnas så att vatten kommer upp i de ännu högre hus som kommer att byggas? Hjälpump? Vet inte om det var en skröna, men för länge sedan sades att brandkåren blivit varnad för att ta vatten från brandposten högst upp på Rubingatan – det skulle kunna leda till tömning av systemet, baksug och otjänligt vatten i veckor.

En sak i beskrivningen över detaljplanen, sid 30. Där står ”byggstart 1 kvartalet 2024-2018”. Alltså – en ”start” kan bara ske vid ett tillfälle. Vad innebär dessa årtal?

Till slut en liten praktisk grej. Ni är bekymrade för nedfarten till Opaltorget och kommunikationer. En del av detta problem skulle kunna lösas om man bygger en snygg ”naturstig” parallellt med Rubingatan mellan norra delen av området och hållplats Smaragdsgatan. Det finns goda möjligheter att ansluta till befintlig väg.

Det är mycket som roterat i huvudet och oroat sedan jag upptäckte informationen på anslagstavlan – och inte blir det bättre när man försöker diskutera sin oro med grannar, och får i ansiktet ”jag bryr mig inte! Det blir jättebra”. Här har jag skrivit ner en del av mina känslor inför att Rubingatan skall förvandlas från en naturnära grön gata där mycket vilt (hare, rådjur, räv, grävling, igelkott) rör sig – till en vanlig stadsgata som förmodligen kommer att överges av större delen av de djur som rört sig här.

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

Angående planens innebörd och rekreativa värden se kommentar till synpunkt 17.

#### *Info om samråd*

Information om samrådet skickades ut till bostadsrättsföreningen både via e-post och med brev inför att samrådet påbörjades den 25 augusti. I Göteborgsposten fanns även en annons om samrådet och samrådsmötet. Bostadsrättsföreningen valde själva att sätta upp information på anslagstavlor som tyvärr var efter genomfört samrådsmöte. Samrådet avslutades sedan den 22 september.

#### *Skugga och utsikt*

Angående skuggpåverkan, se kommentar under synpunkt 17. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den skuggpåverkan som uppstår av planförslaget inte innebär betydande olägenhet för boende på Rubingatan 43.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att påverkan på utsikt för boende på Rubingatan 43 vilket kan anses utgöra betydande olägenhet.

#### *Byggnation*

I planbeskrivningen står en preliminär byggstart då man tidigast bedömer att en start för byggnation kan genomföras. Denna tidplan har uppdaterats till granskningen av detaljplanen och står i planbeskrivningen. Angående påverkan under byggtid, se kommentar till synpunkt 17

#### *Planuppdrag*

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden. Aktuell detaljplan ligger i linje med stadens översiktsplan (antagen den 19 maj 2022) och dess strategier. Planområdet är ett av flera områden i Tynnered med omnejd som prövas för bostäder. Se även kommentar till synpunkt 23.

#### *Vattentryck*

Frågan rörande vattentryck i ledningarna har stämts av med Kretslopp och vatten. Deras bedömning är att föreslagen ny bebyggelse inte påverkar vattentrycket i befintliga bostadshus. Brandvatten uppfyller kraven och ska klara kommande exploatering, se synpunkt 6.

Övriga synpunkter noteras.

### **30. Boende på Rubingatan 4**

Då jag sedan tre decennier tillbaka cykelpendlat i Göteborg med omnejd kommer här lite åsikter som rör cykeltrafiken kring detta projekt.

Antalet inpasseringar med bil och cykel på Rubingatan kommer att öka dramatiskt om planerna kommer att genomföras. Jag yrkar därför på att det i detta projekt också planeras in en separat cykelbana längs Rubingatan. Den skulle göra sig bäst på den västra sidan av Rubingatan då cykelbanan kan sys ihop med den befintliga på ett bra sätt direkt efter spårvagnsviadukten.

Den görs sig också bäst på västra sidan då cykelbanan förblir obruten för de som ska längst in på Rubingatan, tex alla de som kommer att bo i de nya husen.

För att också ansluta till den cykelbanan som går ner mot den så kallade Björkdungen skulle det också behövas en cykelöverfart i anslutning till den korsningen.

På samma sätt behöver också överfarten i höjd med spårvagnshållplatsen också få en anslutande cykelöverfart in mot Rubingatans område.

Även lite längre upp på Rubingatan skulle det då behövas cykelöverfarter in mot Rubingatans område. Se skiss.

Skickar med en liten skiss för att förtydliga mina tankar. Observera anslutande överfarter mot Rubingatans område.

**Kommentar:**

En uppdaterad trafikutredning har tagits fram mellan samråd och granskning. Det är möjligt att inom befintlig gatas sektion bredda gångbanan. Gatans bredd är dock inte tillräcklig för att rymma en kombinerad gång och cykelbana. Med hänsyn till att Rubingatan är en gata som saknar genomgående cykeltrafik och har en relativt låg trafikvolym har en breddning av gatans totala sektion inte bedömts motiverad.

Angående trafikstring och trafikförslag se kommentar till synpunkt 3, 16, och 21.

Övriga synpunkter noteras.

**Övriga****31. Naturskyddsföreningen i Göteborg**

Naturskyddsföreningen i Göteborg är positiv till ambitionen med planen som innebär förtätning med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och möjliggör en grön stadsbyggnad med närhet till service, jobb, rekreationsområden och fritidssysselsättning. Men däremot behöver planen ställa mycket tydligare, högre och bindande krav på ett grönt byggande. Regleringar behöver framkomma i planbeskrivningen men framförallt i plankartan. Vi vill således se följande förslag för att förbättra planen och bidra till att Göteborgs Stad klimat- och miljömål i det nyantagna Miljö- och klimatprogrammet för 2021-2030.

Minska klimatpåverkan byggprocessen samt solceller:

För att minska stadens klimatpåverkan anser vi att planen bör förespråka träbyggnad och/eller klimatsmart betong. Om det är möjligt hade det varit önskvärt med en klimatbudget för projektet eller åtminstone att planbeskrivningen redovisar klimatpåverkan av byggnationen. Samt att planen säkerställer största möjliga flexibilitet för att möjliggöra för byggherren att bygga i trä, tex med generösa våningshöjder, men samtidigt säkerställa max antal våningar. Utvecklingen av solceller gör att man dessutom borde undersöka möjligheten att integrera solceller på taket och fasadbeklädnader för att minska behovet av energi från miljöbelastande energikällor. Solceller och gröna tak går bra att kombinera.

**Hållbar mobilitet:**

För detaljplanen har en Mobilitets- och parkeringsutredning, 2021-04-07 Rubingatan tagits fram. I utredningen har det bedömt ett p-tal på 0,6 för bostäder. Detta är det högsta talet för den zon projektet befinner sig i. I ett sådant centralt läge inom stadsdelen hade det varit önskvärt att försöka minska p-talet genom att förbättra tillgängligheten till kollektivtrafik, service och cykelinfrastruktur samt att utnyttja mobilitetslösningar.

Bilparkeringar är till största delen placerade i p-däck i suterräng under gårdarna. I planbeskrivning står det att lösningen möjliggör en anpassning med fler eller färre parkeringar, beroende på behovet av bilparkeringar i bygglovsskedet. Parkeringsgaragen kan uppföras mellan en och tre våningar under gårdarna. Ett högt parkeringstal som 0,6 kommer innebära mer sprängningar för garage, vilket leder till ökade klimatutsläppen under byggprocessen och mer avfall som behöver transporteras till deponi.

### **Hög grönytefaktor vilket ger gröna tak och boendemiljöer:**

Detaljplanen innebär att större delen av bergsslätten mellan Rubingatan och spårvägen bebyggs. Även om detta område bedöms ha begränsade rekreations- och naturmiljövärden innebär planen en minskning av arealen grönyta vilket i sin tur begränsar möjligheten för att hantera kraftiga skyfall, gynna den biologiska mångfalden, ge renare luft och svalka byggnaderna och stadens utemiljöer. Vi anser därför att plankartan bör ställa krav på hög grönytefaktor för byggnationen för att öka ekosystemtjänsterna i området. Södervända tak kan med fördel regleras till solceller och norrvända tak till ängs- och biotoptak.

Klimatkrisen är akut och måste hanteras med full kraft. Det räcker inte längre att bara bevara området med höga naturvärde. Man ska ta varje tillfälle i akt att även skapa nya värden. Grönytefaktorn är ett bra verktyg som måste användas i större utsträckning vid detaljplanering.

### **Ekosystemtjänstanalys och analys grönstruktur:**

En ekosystemtjänstanalys över området och en analys över grönstrukturen hade kunnat bidra till att planen säkerställer att värdefulla ekosystemtjänster och gröna samband bevaras, förstärks och skapas inom området.

### **Naturinventering:**

En naturinventering bör göras för att bland annat studera vilka träd det finns på platsen idag. Placering av byggnader kan anpassas efter detta. En illustration som visar vilka träd som påverkas och vilka som ska sparas hade varit önskvärt. Där träd med höga värden bevaras i största mån.

### **Kompensationsåtgärder:**

Till sist bör kompensation för den natur som väl tas i anspråk säkerställas i planen.

### **Kommentar:**

Det finns möjlighet i detaljplanen att bygga med träbjälkslag. Avvägningar har gjorts i detaljplanen för att minimera påverkan på miljö och natur vid genomförandet.

Solceller på tak och fasad är staden positivt inställda till och planförslaget möjliggör att de kan uppföras, men det kan inte regleras i detaljplanen.

Staden kan inte ställa högre och bindande krav på ett grönt byggande då de inte fanns med som en förutsättning i markanvisningen av området. Byggaktören har dock möjlighet att arbeta med ”grönt” byggande, grönytefaktor och kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster.

Sedan samråd har planförslaget omarbetats. Parkeringen kommer delvis hanteras i underjordiska garage under byggnaderna och delvis med markparkering/ p-däck. Angående parkering och mobilitet se kommentar till synpunkt 16.

Angående naturvärdesinventering och kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster se kommentar till synpunkt 2.

### **32. Skanova**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

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

Noteras.

### **33. Swedegas**

Har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och där med ingen att erinra.

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

Noteras.

### **34. Säve flygplats**

Säve Flygplats har inget att erinra.

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

Noteras.

### **35. Västtrafik**

Västtrafik tycker att föreslagen placering av bostäder är bra. Det finns tillgänglig mycket god kollektivtrafik inom gångavstånd till planområdet.

Opaltorget trafikeras av både buss och spårvagn med direktförbindelser till stora delar av centrala Göteborg och lokala målpunkter. Förslaget ligger väl i linje med framtida planer på ett planerat stadsbanesystem för Göteborg. Tillskottet av bostäder i området ger också ett ökat underlag för verksamheter och skolor i närområdet, vilket minskar behovet av kortare resor med bil.

Västtrafik har inget att invända emot den föreslagna planen.

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

Noteras.

## Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Reviderat planförslag vad gäller exploateringsgrad, volym, höjd, placering och gestaltning av byggnaderna. Plankarta och beskrivning.
- Reviderat planförslag vad gäller parkeringslösning. Plankarta och beskrivning.
- Justerad planområdesgräns, minskat planområde.
- Komplettering av planbestämmelser vad gäller: dagvattenhantering, utformning och skydd. Med motsvarande förtydliganden i planbeskrivning
- Kompletterande beskrivning av platsens natur-, kultur- och landskapsvärden samt hur planen förhåller sig till dem i planbeskrivning.
- Uppdateringar av beskrivningar av förutsättningar och konsekvenser.

Hanna C Kaplan  
Berggren  
Planchef

—————Daniela Kragulj  
—————Projektledare

## Bilagor

- Lista över samrådsrets.
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.

## Sändlista

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Dagvatten Kretslopp och vatten

Fastighetsnämnden/kontoret

Förskole förvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/  
Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA  
adresser

Nämnden för funktionsstöd

Park- och  
naturnämnden/förvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsområde 03 Sydväst

Trafiknämnden/kontoret

### Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Swedavia AB

Säve flygplats

Västfastigheter Ledningsstab,  
Flygplatschefen

Västtrafik AB

### Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

### Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

### Övriga

Funktionsrätt Göteborg

Naturskyddsfören i Gbg

Swedegas





LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Nirmala Blom-Adapa  
Arkitekt  
010 224 4789  
nirmala.blom-adapa@  
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande  
2021-09-22

Diarienummer  
402-38119-2021

Sida  
1(6)

Göteborg Stad  
Stadsbyggnadskontoret  
sbk@sbk.goteborg.se  
Ert diarienummer 0674/15

## Förslag till detaljplan för Bostäder vid Rubingatan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade juni 2021 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planområdet är på en brant bergsslänt med blandade markförhållanden samt spårtrafik inom närliggande omgivningen. Dessa förutsättningar kräver att fortsattplanarbete måste redovisa på ett tillfredsställande sätt att marken är lämplig för det som föreslås byggas utifrån följande aspekter:

- Störningar från trafikbuller för de boende
- Markens beskaffenhet för det aktuella planområdet
- Dagvattenshantering inte påverkar negativt på miljökvalitetsnormer för vatten i den utpekade recipienten
- Hantering av risker från översvämnings påverkan på planområdet

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämnung eller erosion/riksintresse/ miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen

### Motiv för bedömningen

Planhandlingarna i nuvarande utformning saknar en tydlig redovisning av alla förutsättningar som redogör markens lämplighet för att bebygga i enlighet med planförslaget. Dessa faktorer berör Länsstyrelsens prövningsgrunder i enlighet med plan och bygglagen(PBL).

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

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

### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

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

- **Hälsa och säkerhet**
- **Miljökvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)

#### Hälsa och säkerhet

##### *Buller*

Genomförd trafikbullerutredning visar att bullernivåerna understiger Trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Det beskrivs också att det finns möjlighet att klara riktvärdet vid uteplatser om gemensam uteplats anordnas som klarar riktvärdet. Länsstyrelsen anser att detta ska regleras med en planbestämmelse på plankartan som säkerställer att Trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls.

##### *Risker - Översvämning*

I planförslaget görs en bedömning att planområdet inte drabbas av översvämningar vid skyfall såvida höjdsättningen sker på ett sådant sätt att inga instängda områden skapas. Länsstyrelsens tolkar detta som att höjdsättningen är en förutsättning för att bebyggelsens lokalisering ska bli lämplig ur översvämningssperspektiv. Därmed ska det framgå hur denna förutsättning säkerställs i detaljplanen.

##### *Geotekniska förutsättningar*

Det underlag som planförslaget använder vid bedömning av markens beskaffenhet är utfört för ett större område och i vissa fall berörs inte det aktuella planområdet. För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att marken är fullständigt lämpad för att bebygga i enlighet med planförslaget, måste underlaget uppdateras och tydligt redovisa vilka förutsättningar som utgör för att möjliggöra planens genomförande. Se också synpunkter från Statens geotekniska institutet i yttrande med ref. 5.2-2108-0681 daterad 20 september 2021.

#### MKN Vatten

Den framtagna dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och Vatten, 2018-08-30) redovisar beräkningar av föroreningsmängder i utgående dagvatten och det framgår från tabell 5 att föroreningsmängderna från planområdet kommer att öka för ett flertal ämnen även efter rening. Recipienten för dagvattnet är vattenförekomsten Askims fjord som har fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Detta föranleder att granskningshandlingar ska innehålla ett förslag på dagvattenåtgärder som redovisar att föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet inte ökar jämfört med nuläget och inte kommer att påverka MKN negativt.

### Dagvattenhantering

Det framgår i utredningen att en del av dagvattnet kommer att ledas via Välendammarna innan det släpps ut till recipienten. Då måste det framgå om dammarna har kapacitet att ta emot aktuellt dagvatten samt vilken reningseffekt finns det hos dammarna.

Vidare framgår det att dagvatten som avrinner från planerad bebyggelse och gårdar kommer att tas om hand av regnbäddar och makadammagasin. Länsstyrelsen undrar hur dagvattnet från området som utgörs av prickmark ska tas hand om? Om detta område anses vara naturmark/ genomsläpplig mark behöver det då framgå och/ eller regleras i plankartan.

Länsstyrelsen vill påpeka att slutsatser i dagvattenutredningen ska säkerställas i plankartan, det vill säga att mark avsedd för dagvattenhantering ska reserveras och förses med bestämmelse på plankartan. Detta för att inte riskera en oacceptabel påverkan på recipienten som dagvatten anses avledas till.

### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Länsstyrelsen lyfter följande frågor och anser att planförslaget bör hantera dessa för att kunna möjliggöra ett bostadsområde som kan utgöra en god bebyggd miljö.

### *Vibrationer*

Planområdet är belägen i anslutning till spårvägsområde. Planförslaget bör kompletteras med en utredning för att kunna redovisa att vibrationsnivåerna klaras för de bostäderna som kommer att byggas.

### *Elektromagnetiska fält*

Det framgår från plankartan att inom kvartersmark föreslås att anlägga en ny transformatorstation med ca 30 meters avstånd till närmaste bostäder. Planförslaget behöver kompletteras med en beskrivning av eventuell påverkan på boendemiljö.

### *Avlopp*

Planförslaget innebär att ca 220 nya bostäder tillkommer inom området. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad. Staden behöver ta ställning till dett och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

## Allmänna intressen

### *Naturmiljö*

Planförslaget innebär att en orörd naturmark tas i anspråk och Länsstyrelsen noterar att någon naturinventering inte har gjorts. Det framgår från bilder i planbeskrivningen att området var trädbeväxt, med vad som förefaller varit vuxna träd, redan när intilliggande områden exploaterades på 1960-talet. Företrädare för Länsstyrelsen har besökt området och kunnat konstatera att det aktuella området utgörs till stor del av äldre tallar men även med inslag av ek, björk, gran, lönn, en, björk och asp. Framförallt i den norra delen av planområdet dominerar aspen. Skogen anses vara relativt opåverkad då den i dagsläget ligger i en otillgänglig slänt. Någon skötsel av skogen sker troligtvis inte och död ved lämnas därför till stor del orörd. Många stående och liggande lågor påträffades vid besöket och de insektangripna stammarna visade också spår av upphackade hål gjorda av födosökande fåglar.

Länsstyrelsen upplyser att det finns ett tidigare ärende gällande avverkning av träd inom revir för mindre hackspett i närområdet. I det ärendet gjordes en utredning av artskyddet kring Välens naturreservat och kunde konstatera att området utgjorde ett revir för mindre hackspett. Då noterades också att tillgången på lövskog för födosök är på gränsen av vad som krävs för att ett revir ska kunna upprätthållas. (det vill säga 40 hektar lövskog per 200 hektar revir). Då framgick det att aktuella skogsområdet längs med Rubingatan, ca 2 hektar som motsvarar ca 5 % av parets födosöksområde ingår i det revirhallande parets födosöksområde. En sådan förlust skulle kunna ha en avgörande betydelse för parets förutsättningar att kunna reproducera sig.

Vi vill uppmärksamma att ovannämnda ärende har nyligen avgjorts i Högsta domstolen i dom 2021-07-12 i mål nr M 3276-20. Där förbjöd domstolen den anmälda verksamheten då den riskerade att påverka den kontinuerligt ekologiska funktionen (KEF) för det mindre hackspettreviret. Det vill säga, troligtvis samma revir som man nu avser exploatera.

Inför fortsatt planarbete är det lämpligt att Göteborgs stad genomför en naturinventering samt en riktad häckfågelinventering under våren 2022. Syftet är att utreda om det aktuella området ingår i reviret för mindre hackspett samt vilken påverkan en förlust av området skulle få för revirets kontinuerliga ekologiska funktion.

Länsstyrelsen önskar att följande frågor ingår som underlag i upphandlingen av natur- och häckfågelinventeringen:

1. Om skyddade arter förekommer inom områden som omfattas av ansökta åtgärder och använder området för fortplantning (t.ex. häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser), övervintring eller för vila (t.ex. rastplatser, dagvisten) samt, om så är fallet, hur otillåten störning eller skada kan undvikas.

2. Hur förutsättningarna är för de skyddade arter som genom ansökta åtgärder förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov genom motsvarande områden i närområdet.

### **Trafikalstring**

Den föreslagna bebyggelsen innebär en del trafikstring från området. Planförslaget behöver det göras en bedömning hur den tillkommande trafik i området kan ha påverkan på närmaste trafikplats, Tynneredmotet som leder vidare till väg E6.20 Västerleden. (Se även yttrande från Trafikverket: TRV 2021/105409 dt. 17 september 2021 som bifogas i sin helhet)

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

T ex parallella eller efterföljande prövningar som krävs enligt Miljöbalken 9 kap. (miljöfarlig verksamhet), 11 kap. (vattenverksamhet), 7 kap. (skyddade områden), KML

#### *Vattenverksamhet – grundvatten*

Detaljplanen föreslår underjordiska parkeringsgarage under innergårdarna. Detta kan leda till att bortledning eller infiltration av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet blir aktuellt.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning eller infiltration av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Sådana åtgärder är tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att allmänna och/ eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Länsstyrelsen anser att informationen om vattenverksamhet och tillståndsplikt kopplat till åtgärder i grundvatten ska framgå i planbeskrivningen.

### **Behovsbedömning**

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

Detta ärende har planhandläggare Ann-Louise Hulter beslutat och arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från avdelningarna för vattenvård, miljöskydd och naturvård samt enheten för samhällsskydd och beredskap medverkat

Ann-Louise Hulter

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

**Bilaga för kännedom:**

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, TRV 2021/105409 dt. 17 sept. 2021

**Kopia till:**

Trafikverket  
Statens geotekniska institutet

Länsstyrelsen/  
Naturavdelningen  
Miljöskyddsavdelningen  
Samhällsavdelningen  
Vattenavdelningen  
Funktionschef Plan och bygg