



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

2008-10-22

Diarienummer: 0724/05

Distrikt Norr, Plangruppen

Britt Kjellberg

Telefon: 031-368 13 87

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Stora Arödsgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg

Samrådets genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 29 maj 2007 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådskrets under tiden 21 november 2007 till 15 januari 2008.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på Backa Informationscentral Selma Lagerlöfs Torg under samma tid

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen kommer från Miljönämnden som avstyrker planförslaget med anledning av det långa avståndet till befintlig kollektivtrafik. SDF Backa skriver att de behöver tomt för en ny förskola och boende längs Stora Arödsgatan önskar alternativ väg till och från området.

Övriga synpunkter är av mer detaljerad karaktär och har krävt en del vidare utredningsarbete, som genomförts till utställningen.

Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret har funnit att det är möjligt att trafikera med kollektivtrafik upp till området men att en sådan linje skulle innebära betydande ekonomiska insatser. Kontoret har även undersökt alla möjligheter till alternativ väg till området och funnit att befintlig gata är bästa alternativet.

En förskoletomt i östra delen av Stora Arödsgatan har tillförts planen.

Kontoret anser att området, trots avståndet till befintlig kollektivtrafik, med sitt relativt centrala läge i staden och sina natursköna omgivningar, kan utgöra ett bra småhusområde.

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

Kommunala nämnder och bolag m.m.

Fastighetsnämnden tycker att planförslaget i sin helhet är bra utformat, tillstyrker planen och godkänner genomförandebeskrivningen.

Göteborgs Energi AB och **Lokalförsörjningsförvaltningen** har inget att erinra.

Göteborg Energi Nät AB påpekar att innan befintlig luftledning genom planområdet monteras ned, måste en alternativ matning byggas som kan försörja både ny och befintlig bebyggelse.

Göteborg Energi GothNet vill bli informerad i samband med schaktförberedelser för att diskutera och planera för förläggning av bredband, IT-tjänster och liknande.

Kulturnämnden skriver att det inom planområdet finns 3 fornlämningar skyddade enligt kulturminneslagen. En av dessa, ett äldre kvartsbrott, kan bevaras om en gångväg inom området bibehålls som den är idag. För de övriga två måste arkeologiska undersökningar genomföras.

Kommentar: Fornlämningarna har nu undersökts.

Miljönämnden avstyrker detaljplaneförslaget eftersom det tänkta exploateringsområdet inte kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik. Det är, utifrån de målsättningar som skrivits fram i K2020, för långt gångavstånd till en busslinje som dessutom körs med sparsam turtäthet. Detta gör att området inte är lämpligt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Helena Holmberg (fp) med instämmande av (m) yrkade att miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete. ”i vilket man visserligen håller med om det generella problemet, men menar att kommunens bostadsbehov överskuggar miljöhänsynen. Genom att konkreta åtgärder läggs in i planen, till exempel genom ”bra, trygg och nära pendelparkering och cykelplanering”, menar man att dessa problem kan minskas.”

Om den föreslagna bebyggelsen trots allt blir aktuell, bör följande punkter beaktas:

- Det bör skapas anslutningar till fjärrvärmeledningar som finns i parkstråket mellan Stora Arödsgatan och Oxerödsgatan.
- Planbestämmelser om maximal energiförbrukning/kvm bör upprättas (tidigare exempel finns, menar Miljökontoret) – sådana regleringar är viktiga stöd för arbetet med hållbar utveckling.
- Rekreationsområden som tas i anspråk för byggnation skall ersättas enligt kompensationsprincipen och vid fortsatt planarbete bör kompensationsåtgärder beskrivas.

Kommentar: Kontoret anser att området, trots avståndet till kollektivtrafik, med sitt relativt centrala läge och sina natursköna omgivningar kan bli ett bra småhusområde. Det relativt låga antal småhus som kommer att byggas gör det inte ekonomiskt möjligt att ansluta området till fjärrvärme, men byggherren avser att bygga husen som passivhus.

Rekreationsområdet kvarstår nästan intakt. Det är mestadels den idag mindre utnyttjade marken som exploateras.

Park- och Naturnämnden tillstyrker planförslaget och pekar på följande detaljer:

- I förslaget är gångvägarna bra och tydligt redovisade, men anslutningen av gångväg mot Lillhagsvägen bör bli tydligare.
- Den mindre fastigheten på föreslagen allmän mark i planområdets norra del bör ingå i befintlig fastighet norr om området.
- Området bör gallras kraftigt för att få fram utsikt för boende och besökande.
- Tomterna bör inte vara för små – detta kan medföra problem med en följsam höjdsättning i relation till områdets kuperade egenskaper.
- Inga urschaktningar får ske på områden som föreslås allmän plats/naturområde.
- En genomgång bör göras om hög vegetation i närhet till nya fastigheter.
- Förvaltningen påpekar att man inte tar funktionsansvar för öppna diken som ingår i dagvattensystemet. Detta skall införas som text i plankartan. Om ett sådant dike ligger naturligt anslutet till planlagd grönyta kan det planläggas som allmän platsmark, annars inte.

Kommentar: Kontoret instämmer i synpunkterna och har beaktat dessa.

Räddningstjänsten i Storgöteborg menar att den svåra lutningen i planområdet bör beaktas närmre ur brandsläckningssynpunkt. Normal maxgräns för lutning i längsled är 8%, men på flera ställen i planområdet uppgår lutningen till 10%, vilket medför flera svårigheter för släckning, huvudsakligen för stopp/start i vinterväglag. Alternativa vägval bör ses över. Vid det fall att tågtrafiken under Göteborgs hamn leds under tunnel under Stora Aröd, uppstår krav på riskanalys.

Kommentar: Alternativ brandväg finns från Gamla Lillhagsvägen - Källehöjdsgatan - Täljstensgatan. Tågtunnel under området är inte längre aktuellt.

Backa stadsdelsnämnd är positiv till etablering av nya bostadshus i området och menar att dessa enligt planen kommer att integreras väl i den befintliga bebyggelsen, med närhet till kommunal service och kommersiellt centrum. Behov finns av en ny förskola, för cirka 80 – 100 platser. Planen bör också behandla frågor om äldreboende och boende för funktionshindrade.

Värdefulla träd och grönytor måste bevaras för att inte rekreationsvärdena går förlorade. Förvaltningen ser positivt på den upprustning av stigar, grönytor mm som blir en effekt av det nya området. Förbindelseänkar måste anpassas så att också äldre och funktionshindrade kan nyttja dem, exempelvis genom trappräcken. En genomgång av effekterna av utbyggnaden vad gäller trafikmängdens ökning bör också ses över mer tydligt i planen.

En alternativ tillfartsväg till det nya området föreslås i Litteraturgatan/Wadköpingsgatan med uppfart från Katjas och Julias gata. Detta förslag kopplas samman med tillgänglighet till förskolorna på Oxerödsgatan och i Backa Röd. Via en anlöpningsväg vid via Wadköpingsgatan antas bilbehovet minska eftersom avståndet till skolorna, men också till service på Selma Lagerlöfs torg, minskas. Stadsdelsnämnden vill att denna alternativa vägsträckning utreds.

Kommentar: En tomt för en förskola har tillförts planen.

Kontoret har undersökt möjligheten till ny väg från Wadköpingsgatan. Det är tekniskt möjligt att bygga den men inte ekonomiskt försvarbart då Stora Arödsgatan är en bra tillfartsgata. Trafikökningen på gatan, orsakad av den tillkommande bebyggelsen, är helt acceptabel men skulle bli mycket större om en anslutning från Wadköpingsgatan gjorde det möjligt att från Backa Röd köra genom området.

I detaljplanen för Lilla Arödsgatan gav möjlighet till såväl äldre bostäder som bostäder för funktionshindrade. I planen för Stora Arödsgatan finns inte utrymme för detta.

Trafiknämnden biföll trafikkontorets tjänsteutlåtande.

Roland Rydin(m) och Åsa Hartzell (m) yrkar bifall till kontorets förslag men låter anteckna till protokollet att ”Med hänvisning till de av Kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska målen ser vi att platsen kan bebyggas trots Trafikkontorets invändningar”.

Nämnden konstaterar att höjdskillnaderna mellan detaljplaneområdet och grannområdena är så pass stora att tillgängligheten till området blir dålig. Det ligger otillgängligt för kollektivtrafiken även ur avståndssynpunkt.

De stora höjdskillnaderna innebär att området blir för otillgängligt för att funktionshindrade för egen kraft ska kunna ta sig dit. Kvalitén på tillgänglighet kan också betecknas som låg för cyklister. Ovanstående brister bör inte förekomma vid nybyggnation.

Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret har funnit att det är möjligt att trafikera med kollektivtrafik upp till området men att en sådan linje skulle innebära betydande ekonomiska insatser och ha branta backar. Nettokostnaden beräknas bli 2 – 3 miljoner kronor per år.

Kommentar: se svar Miljönämnden.

Göteborg Vatten påpekar i sitt yttrande att plangenomförande kräver utbyggnad av allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar i storleksordningen 1 200m. Anslutningar finns Stora Arödsgatan och Ädelstensgatan. Planområdet berör regional tunnel för avledning av spillvatten från Gryaabs anläggning och samråd bör ske även med dem, menar förvaltningen. Tunnelns existens påverkar planeringen för underjords- och sprängningsarbeten vid plangenomförandet och måste beaktas. Förbesiktning och riskanalys skall göras innan sprängning påbörjas och anmälan om sprängning måste ske tre månader i förväg så att förbesiktning kan ske.

Kommentar: Kontoret har vidarebefordrat svaret till byggherren.

Statliga verk, myndigheter och bolag

Banverket utgår från att planförslaget inte försvårar för en framtida utbyggnad för hamnbanan – och förordar en genomgripande konsekvensanalys av planförslaget utifrån järnvägsplanen vad gäller buller, strålning, bergvärmeförbud osv. Om planen genomförs skall riktlinjer för buller och vibrationer från spårbunden trafik skall följas. Närheten till Bohusbanan (riksintresse) ses inte som ett problem.

Kommentar: Banverket önskar inte längre en utbyggnad av hamnbanan i detta läge.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg skriver att genomförandet av planen förutsätter att ett antal marksamfälligheter i områdets sydöstra del löses in av kommunen. Enligt planen skall den samfälliga marken användas som allmän plats och kvartermark.

Förslaget, att all naturmark, inklusive diken, bli allmän plats, är mycket bra. Kommunen bör ensam ansvara för dagvatten och skötsel av diken. I det här fallet är det dessutom troligt att det kommer en hel del vatten från kommunal mark utanför planområdet.

Kommentar: Kommunen kommer att ansvara för dagvattnet i området.

Länsstyrelsen skriver att de riksintressen som påpekas i Banverkets remissvar bör beaktas och de av samma verk föreslagna konsekvensutredningar måste utföras innan plan genomförandet. Riksintressena får inte äventyras. Dessutom bör en geoteknisk undersökning utföras och utgöra underlag för plangenomförandet, liksom arkeologiska undersökningar av de tre fornlämningsområdena i området. Alternativa uppvärmningssätt bör diskuteras i planen – detta med hänvisning till att planen menar att fjärrvärmeanslutning inte är ekonomiskt försvarbar m h t den låga exploateringsgraden. Vad gäller diken, kräver Länsstyrelsen kompletterande beskrivningar för att kunna bedöma tillståndsplikt vad gäller markavvattning.

Kommentar: Kontoret instämmer. Inga riksintressen berör längre planområdet. Byggherren avser att bygga husen som passivhus. Såväl geotekniska som arkeologiska undersökningar har genomförts.

Svenska Kraftnät har ingen erinran.

Polisen har ingen erinran, men tycker att lokalgatan inom området bör få ytterligare en tillfart, förslagsvis mot Gamla Lillhagsvägen.

Kommentar: Ytterligare en tillfartsgata är inte möjlig, men en alternativ brandväg finns från Gamla Lillhagsvägen - Källehöjdsgratan – Täljstensgratan.

Västtrafik menar att med tanke på avståndet till närmsta hållplats från närmsta hus i det planerade området med råge överskrider riktvärdet 500 meter måste det i sin helhet anses vara olämpligt att anlägga bostadsbebyggelse vid Stora Arödsgatan. Man planerar inga nya hållplatser som skulle kunna komma närmre.

Kommentar: se svar Miljönämnden

Sakägare

Insända remissvar handlar huvudsakligen och sammanfattat om det problematiska med att endast Stora Arödsgatan är tänkt som väg till och från planområdet. Några remissvar handlar också om behovet av att mätningar av sprängskaderisker behövs, att frågor om vattenhantering är otillräckligt utredd, samt att den planerade exploateringen kräver anläggandet av ett daghem. Boende i området vill att Wadköpingsgatan ska föreslås som angöringsväg. En ny väg som angöring föreslås kunna ligga i tomter mellan Tofs-vipegatan och Svalegatan.

Kontoret har utrett alla möjligheter till alternativa vägar till området och funnit att det är tekniskt men inte ekonomiskt möjligt att bygga en sådan. (I övrigt se svar Stora Arödsgatans vägsamfällighet)

Stora Arödsgatans vägsamfällighet yrkar att infarten till det planerade området skall vara från Wadköpingsgatan. Lillhagsvägens höga trafikbelastning kräver alternativ. Att detta förslag tagits bort från planen tycker sakägaren är mycket konstigt. Med hänvisning till dagis i området proklamerar också Wadköpingsalternativet. Inlösensfrågan för gatorna i samfälligheten förutom Stora Arödsgatan är inte utredda eller redovisade, vilket är en brist och samfälligheten kräver att denna fråga klargörs å det snaraste. Detta styrks av ett bifogat protokollsutdrag från BN 2007-05-29. Med hänvisning till resultat av tidigare geotekniska undersökningar, kräver samfälligheten att samtliga fastigheter i området besiktigas innan byggstart.

Kommentar: Kontoret har, bland annat i samarbete med föreningen, undersökt möjligheten till ny väg från Wadköpingsgatan. Det är tekniskt möjligt att bygga den men inte ekonomiskt försvarbart då Stora Arödsgatan redan idag är en bra tillfartsgata. Trafikökningen på gatan, orsakad av den tillkommande bebyggelsen, är helt acceptabel även ur bullersynpunkt, men skulle bli mycket större om en anslutning från Wadköpingsgatan gjorde det möjligt att köra genom området från Backa Röd.

Lillhagens samfällighetsförening ställer sig positiv till förslaget, i synnerhet idén med att styra in trafiken via Stora Arödsgatan. Man är också positiv till att det kommer att sparas en del orörd terräng mellan den nya exploateringen och Lillhagens egnahemsområde. Man anser även att dagvattenfrågan är bristfälligt kartlagd, något som också gäller för konsekvenserna för vägnätet i samfälligheten samt av befintliga kraftledningar, spill- och tappvattenledningar. Man reser också frågor rörande enhetligheten i utformningen .

Kommentar: Kommunen kommer att ansvara för det dagvatten som idag rinner till den befintliga bäcken söder om egnahemsområdet dvs i gränsen till det nya planområdet.

Alina och Jerzy Kosuszek Tofsvipegatan 44 anser att den stora trafiken på Lillhagsvägen och på Stora Arödsgatan inte kan belastas mera. De vill att trafiken till området ska gå via Wadköpingsgatan.

Stig och Inger Hakner Backa 766:174 och Conny och Nancy Henriksson Backa 766:172 anser att både miljömässiga, boendemässiga, kostnadsmässiga och trafikmässiga skäl talar tydligt för den alternativa lösningen Litteraturgatan/Wadköpingsgatan som infart till det nya området.

Laila och Bertil Nilsson Stora Arödsgatan 11, vill bli inte ha tillfart från Stora Arödsgatan.

Kommentar till de tre ovanstående: se svar "Stora Arödsgatans vägsamfällighet".

Janne och Larisa Bohman Stora Arödsgatan 16 önskar köpa till mark intill deras egen fastighet.

Kommentar: Fastigheterna ligger utanför planområdet. Ärendet behandlas inte i denna plan.

Pieter Kos m fl Gamla Lillhagsvägen 109 vill inte att den planerade trappan från området till Lillhagsvägen ska byggas ut. Den avskildhet som nu finns vid deras fastighet går förlorad om en trappa byggs som kan användas av alla.

Kommentar: Kontoret anser inte att de personer som kommer att använda trappan orsakar stora olägenheter för de boende.

Siri Olsson Gneisgatan 31 önskar köpa mark till nuvarande Backa 766:296.

Kommentar: Kontoret har medgivit visst tillköp av mark.

Boende på Västra Arödsgatan vill att det utreds hur grundvattennivån är idag och hur den ev påverkas av nybyggnationen. Likaså vill de ha besiktning av fastigheterna innan sprängning påbörjas i området. Fastighetsägarna vill även att en rondell byggs i korsningen Lillhagsvägen – Stora Arödsgatan för att underlätta trafikrörelserna.

I övrigt anser de att det nu lagda förslaget är betydligt bättre än det som fanns i programmet.

Kommentar: Det är idag inte möjligt att bygga en rondell i korsningen.

Annette Forsgren/Ronnie Kraft Täljstensgatan 7A, undrar över geotekniska förhållanden och bevarande av naturmiljö i området.

Kommentar: Geotekniska undersökningar har genomförts. Se Planbeskrivningen.

Svante och Christina Schmidt Ädelstensgatan 18 vill ha ett större område kvar som grönyta mellan de befintliga fastigheterna och det nya området. Eventuellt vill de lösa in mark för att åstadkomma detta.

Kommentar: Några fastighetsägare har getts möjlighet att köpa till mark. Byggrätterna för de planerade fastigheterna har begränsats mot de befintliga fastigheterna.

Poseidon har inget att erinra mot förslaget, utan ser det som en positiv utveckling av stadsdelen Backa.

Övriga

Magnus Högberg Berghöjdsgatan 18 vill att planen ska kompletteras med en förskola öster om Lillhagsvägen men väster om åsen. Han vill även ha färre tomter och egen väg från Lillhagsvägen till området.

Kommentar: Planen har kompletterats med en tomt för förskola.

Claes och Lena Wallner Vändtegsatan 4/Boch Hildur Ingvason Källehöjdsgatan 4, är nöjd med förslaget och understryker att vägarna i Lillhagens samfällighetsförening inte används vid byggnationen av det planerade området.

Carolina Forsman Karlsson och Anders Karlsson Vändteggatan 6, Ulla och Sven-Gunnar Karlsson Bergskogsgatan 9, Lena Olsson o Ronald Granheden samt Lenni Kattilakoski Lillbacksgatan 1 har lämnat samma skrivelse De vill se besiktningar av närliggande fastigheter innan och efter sprängningar med hänsyn till tidigare skador i samband med exploatering i närområdet. De vill inte ha arbetstrafik via sin gata under exploateringsarbetet.

Kommentar: Byggherren ansvarar för de besiktningar som krävs för nybyggnationen.

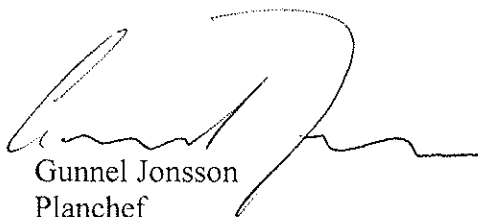
Egnahemsbolaget pekar på diskrepanser i tomtstorlek mellan plankartan och illustrationsritningen vad gäller de föreslagna tomternas storlek. Samma sak gäller placeringen av lekplatser inom området. Texten i planen beskriver att viktiga träd skall bevaras, men dessa finns inte förtecknade i plankarta eller illustrationsritning. Man påpekar också att en föreslagen transformatorstation inte bör placeras för nära föreslagna hus.

Kommentar: Plankartan överensstämmer nu med illustrationen.

Ändringar i förslaget

Planförslaget har utökats med en tomt för en förskola alternativt samlingslokal/föreningslokal.

I övrigt har endast justeringar genomförts med anledning av remissvar och resultat av de utredningar som kontoret låtit utföra.


Gunnel Jonsson
Planchef


Britt Kjellberg
Planingenjör

SAMRÅDSKRETS

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

Fastighetsnämnden
Gryaab AB
Göteborgs Energi Fjärrvärme AB
Göteborgs Energi Nät AB
Göteborgs Energi Gasnät AB
Göteborgs Energi GothNet AB
Göteborgs Gatu AB (kdm)
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalförsörjningsnämnden
Lokalsekretariatet
Miljönämnden
Namnberedningen (kdm)
Nämnden för Göteborgs Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden Backa
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

Banverket, Västra banregionen
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Postens Meddelande AB leveransområde Gbg
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering
Västtrafik AB (kdm)

SAKÄGARE

(Hämtas från fastighetsförteckning)

ÖVRIGA

Göteborgs Kristna Samarbetsråd
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg,