

Yrkande

Demokraterna

2024-05-24

Ärende 2, SLK-2024-00439

Yrkande angående Antagande av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad 2023-09-01 och reviderad 2024-01-12, antas inte.

Yrkandet

Detaljplanen som minskar allmänhetens tillgång till en uppskattad badplats där många göteborgare vill bada på sommaren och som förstör stora naturvärden ska inte antas.

Enligt den tidigare fördjupade översiktsplanen möjliggjordes en mindre exploatering och komplettering av bostäder i området. Det fanns ett politiskt förankrat beslut om varsam exploatering och stor anpassning till den känsliga naturmiljön i området. Men tidigare fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret ville vinstmaximera på marken i strid mot den fördjupade översiktsplanen och utan hänsyn till naturmiljön.

Demokraterna var tyvärr det enda parti som ville följa den fördjupade översiktsplanen med varsam exploatering, skydda området och lyssna till kunskapen hos närboende. Mark- och miljödomstolen gav kommunen bakläxa och upphävde planen. Nya förslaget har kvar i princip alla de invändningar som fanns mot tidigare förslag, dvs att det är ett för stort och vårdslöst intrång i ett värdefullt naturområde.

Gällande översiktsplanen har i efterhand påpassligt anpassats till vinstmaximeringen med överdriven exploatering av kustnära natur. Samtidigt, om den nu gällande översiktsplanen ska vara utgångspunkten så anger den att den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Detaljplanens förslag med punkthus i park är en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i modernistisk förortsstruktur och inte i den traditionella kvartersstaden eller trädgårdsstadens struktur.

Demokraterna föreslår därför att förslaget till detaljplan inte antas och om den eventuellt antas har vi förhoppningar om att mark- och miljödomstolen ännu en gång upphäver den.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-03

Ärendenummer SLK-2024-00439

Handläggare

Lena Risfelt

Telefon: 031-368 03 61

E-post: lena.risfelt@stadshuset.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad 2023-09-01 och reviderad 2024-01-12, antas.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 70 lägenheter i nya flerbostadshus med 2-4 våningar. De tillkommande bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området. Del av befintlig gata inkluderas med syfte att åstadkomma tydlighet kring förändringar i gatumiljön. Större delen av planområdet är i dag naturmark. Allmänhetens tillgång naturområdet säkerställs utifrån planläggning av allmän plats.

Under samråd och granskning omfattar inkomna synpunkter natur- och rekreationsvärden, avvikelser från fördjupad översiktsplan, trafik och framkomlighet, olägenheter, dagvatten och skyfall samt geoteknik. Länsstyrelsen anser i samråd att detaljplanen har tagit hänsyn till naturvärdena men att recipienter för dag- och skyfallsvatten och lösning för hantering behöver beskrivas. I granskning gör Länsstyrelsen bedömningen att detaljplanen kan prövas med hänsyn till att det finns en risk att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs.

Stadsbyggnadsnämnden har efter granskning bedömt att förslaget kan tillstyrkas, att natur- och rekreationsvärden beaktats på ett tillräckligt och lämpligt sätt, att Länsstyrelsen synpunkter omhändertagits samt att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Stadsledningskontoret delar bedömningen att planen bör antas då den möjliggör för fler bostäder. Dock behöver tillgången på förskole- och skolplatser, kommunal och kommersiell service och kollektivtrafik följas över tid. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige utifrån att detaljplanen delvis strider mot intensioner i den fördjupade översiktsplanen för södra Askim.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Göteborgs Stad har en växande befolkning och till detta faktum kommer behovet av flera bostäder som kan möta efterfrågan. Detaljplanen bidrar med möjlighet till byggande av nyproducerade lägenheter vilket möter upp mot det övergripande målet om att fler bostäder behöver tillgängliggöras.

Kommunens exploateringsekonomi

Kommunen bedöms få inkomst vid markförsäljningen. Intäkter uppstår under år 2025 då markförsäljningen bedöms ske. Inkomsterna beräknas uppgå till cirka 108 000 tkr.

Kommunen får utgifter för lantmäteriatgärder, markförvärv, projektledartid, projektering av allmän plats och kompensationsåtgärder med mera. I sin egenskap av fastighetsägare får exploateringsnämnden få utgifter för kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen. Det tillkommer kostnader för iordningsställande av allmän plats, upprustning av Valebergsvägen och anläggande av översvämningssyta inom planområdet. Utgifterna beräknas totalt uppgå till cirka 60 500 tkr och bedöms uppstå tidigast till år 2025.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stads miljönämnden får kostnader till följd av detaljplanens genomförande för drift- och underhållskostnader samt kapitalkostnader som uppgår till cirka 60 500 kronor per år. Nämnden får utökade kostnader för skötsel och underhåll av det som planläggs som allmän plats, gata och allmän plats skydd. Nämnden får en utökad drifts- och underhållskostnad för underhåll av naturområdet i anslutning till planområdet.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från anläggningsavgifter och brukningstaxan för vatten och avlopp. Samtidigt får nämnden också flera typer av kostnader. Dessa gäller ränta och avskrivningar, driften av vatten- och spillvattenledningar samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten samt drift av allmän plats skydd.

Bedömning ur ekologisk dimension

Naturområdet är uppskattat och ger boende och besökande möjlighet till naturupplevelser och närhet till havsmiljö. För detaljplanens genomförande kommer havsnära naturmark tas i anspråk, vilket kan anses strida mot miljö- och klimatprogrammets mål om att andelen planlagd naturmark i staden ska minska. Avvägning är gjord att behovet av tillgång till ytterligare bostäder väger tyngre.

Bedömning ur social dimension

Genomförandet av detaljplanen möter upp mot behov och mål om fler bostäder. Planområdet med intilliggande naturområde används mycket för rekreation av boende i närområdet. Närheten till både natur och hav erbjuder möjligheter till rekreation och friluftsliv i nära anslutning till bostaden. Inanspråktagande av naturmark inom planområdet och intilliggande naturområde påverkas samtidigt negativt då platser för rekreation tas i anspråk för bostadsbyggande.

Familjer med barn i förskole- och grundskoleålder som flyttar till området kan initialt få en utmaning att ta sig till förskola och grundskola och kommer troligen att få plats en bit utanför sitt bostadsområde. Ingen av de närmaste enheterna har i dag kapacitet att ta emot flera barn. En detaljplan för ny förskola vid Södra Särövägen pågår. Det behövs också en detaljplan som medger nybyggnation av skolan, vilket är en förutsättning för att möjliggöra en expansion av elevvolym i grundskolan. Generellt har skolorna i Hovås och Billdal en mycket hög beläggning.

Genomförandet av social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har fått effekter på planen. Väg mot intilliggande badplats får ökad trygghet genom att nya trottoarer

tillskapas. En lekplats inom kvarteret tillskapas som även är tänkt att få användas av de barn som inte direkt bor i området. Tillgång till intilliggande naturområde är fortsatt säkerställd för allmänheten.

Bilagor

1. Stadsbyggnadsnämndens handlingar 2024-03-26 § 195
2. Plankarta med bestämmelser, grundkarta, illustrationsritning samt översiktskarta
3. Planbeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Miljökonsekvensbeskrivning

Samtliga handlingar i detaljplaneärendet finns tillgängliga i planpärm på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Handlingarna är även möjliga att ladda ned från: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Genomförande- och/eller exploateringsavtal finns tillgängligt på exploateringsförvaltningen, Postgatan 10.

Ärendet

Ärendet avser detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad 2023-09-01 och reviderad 2024-01-12. Detaljplanen översänds från stadsbyggnadsnämnden till kommunfullmäktige för antagande då detaljplanen delvis strider mot intensjoner i den fördjupade översiktsplanen för södra Askim.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden (BN) har tidigare beslutat:

BN 2020-05-26	att ge uppdrag om detaljplan, genomföra samråd samt låta granska detaljplanen
BN 2021-06-22	att ta fram samrådsförslag för detaljplanen
BN 2022-10-18	att genomföra samråd om detaljplan
SBN 2023-08-22	att genomföra granskning av detaljplan

Gällande detaljplaner för området är II-3412, II-3414 och II-3422, vilka anger allmän plats, park, samt allmän plats, gata. Planernas genomförandetid har gått ut.

Fördjupad översiktsplan för södra Askim antogs i kommunfullmäktige 2011-12-08 § 12.

Detaljplaneförslaget grundar sig i en tidigare detaljplan som blev upphävd 2020. De viktigaste domskälen vid upphävandet var att domstolen ansåg att det saknades tillräckliga utredningar om planens genomförande innebar betydande miljöpåverkan och om det fanns behov av fördjupad artinventering. Frågan om planprocessen hade gjort en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen behövde också utredas.

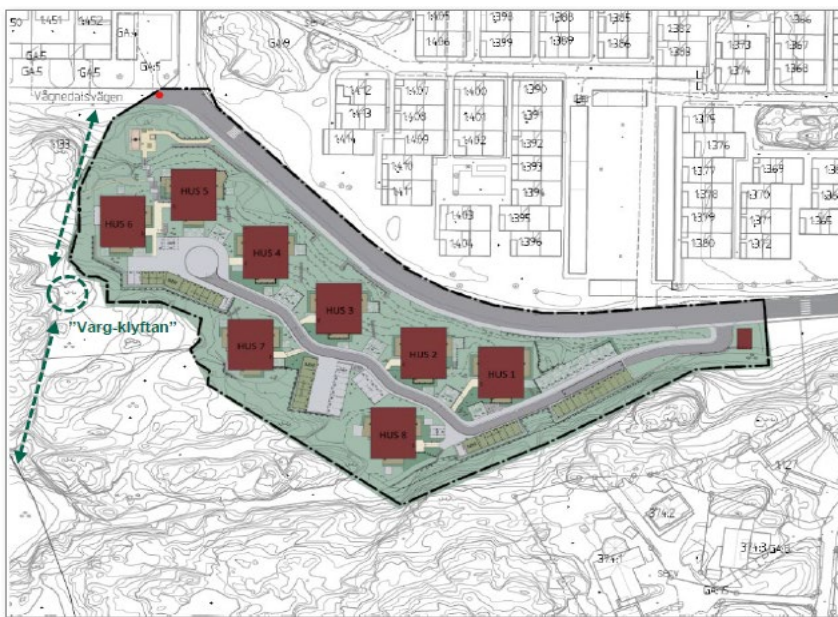
Planförslaget har nu tagits fram med utökat förfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) och ska antas av kommunfullmäktige utifrån att detaljplanen delvis strider mot den fördjupade översiktsplanens intentioner.

En miljökonsekvensbeskrivning MKB ska genomföras för att besvara frågan om detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan.

Planens syfte, innehåll och utformning

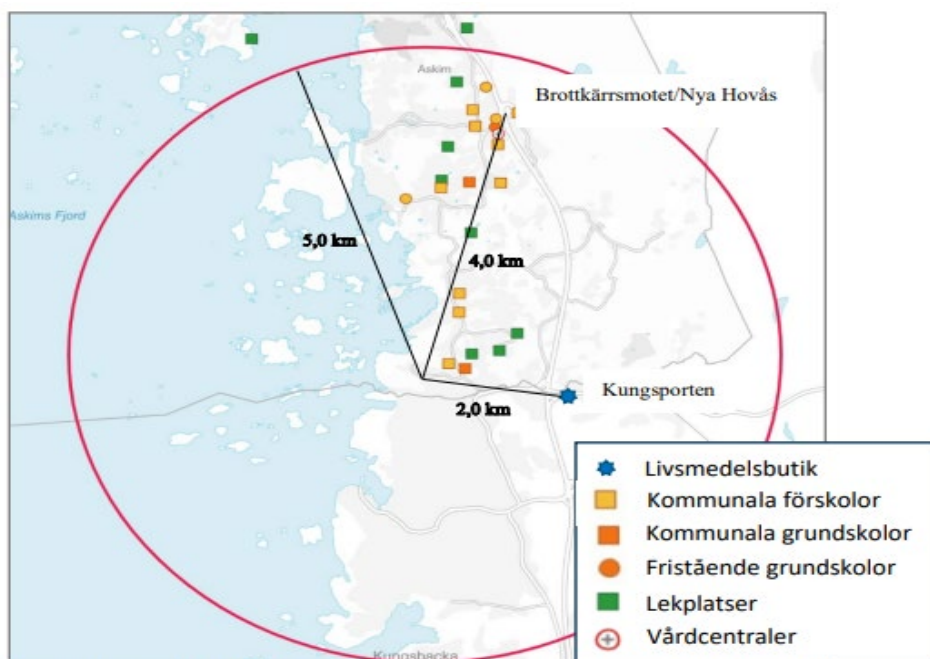
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bebyggelse med cirka 70 lägenheter i flerbostadshus, med två till fyra våningar, inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Dessa utgörs i dag till större del av naturmark. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus.

Del av befintlig gata (Valebergsvägen) inkluderas också i planläggningen med syfte att åstadkomma tydlighet kring mindre förändringar i den befintliga gatumiljön.



Illustrationskarta, med "vargklyftan" och passagemöjlighet till naturen markerade

Planområdet är beläget i södra delen av kommunen, cirka 20 kilometer söder om Göteborgs centrum, nära kommungränsen mot Kungsbacka. Området ligger cirka 900 meter från Snipen där det finns pendelparkering och hållplats för expressbuss. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen inom cirka 500 meters gångväg från platsen. Det finns ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungspporten, cirka 2 kilometer från planområdet. Kommersiell service och vårdcentral finns cirka 4 kilometer nordost om planområdet vid Brottkärrsmotet/Nya Hovås. Befintliga förskolor och grundskolor i området har i dagsläget svårt att ta emot några ytterligare barn och elever.



Kartan visar avstånd till förskolor, grundskolor, lekplatser och vårdcentraler.

Genomförd miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och ett särskilt beslut har fattats enligt Miljöbalken 6 kap 7 §, på delegation 2022-09-19, är efter upphävandet av

tidigare detaljplan genomförd. Detta för att utreda naturvärden och artskydd ytterligare. Nämnden finner efter genomförd MKB att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Utifrån miljökonsekvensbeskrivningen har det tagits fram skyddsåtgärder som inarbetats i detaljplanen.

Samråd och granskning av detaljplanen

Yttranden och synpunkter som inkom under samråd och granskning omfattar i huvudsak frågor om natur- och rekreationsvärden, avvikelser från fördjupad översiktsplan, trafik och framkomlighet, olägenheter, dagvatten och skyfall samt geoteknik. De viktigaste synpunkterna är påverkan på naturmiljön, tillgängligheten till naturen, avvikelser från fördjupad översiktsplan (FÖP) för södra Askim samt trafiksituationen på Valebergsvägen. Vidare att planförslaget aktualiserar frågor om åtgärder som inte hanteras i detaljplanen vilket berör skolplatser och kommunal service.

Länsstyrelsen anser i samrådsskedet att kommunen i detaljplanen har tagit hänsyn till de naturvärden som finns på platsen och visat att förslaget inte strider mot artskyddsförordningen. Samtidigt ser Länsstyrelsen att en beskrivning av recipienter för dag- och skyfallsvatten och en tydligare planerad dagvatten- och skyfallshantering bör tillföras handlingarna. I granskningen gör Länsstyrelsen bedömningen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar att det finns en risk att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs.

Utifrån inkomna synpunkter har utredningar och avvägning gjorts och det har resulterat i flera effekter. Planområdet har minskats något i väster för att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen på ett bättre sätt. Del av befintlig gata har inkluderats i planläggningen för att åstadkomma större tydlighet kring förändringar i gatumiljön. Dagvatten- och skyfallsutredningen har förtydligats och en översvämningsyta inom allmän plats har lagts till. Dessa ändringar är avstämda med Länsstyrelsen inför tillstyrkande av detaljplan.

Mindre ändringar och kompletteringar har gjorts och planbeskrivningen har uppdaterats. Framförda synpunkter i samråd har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Kvarstående erinringar efter granskning finns från exploateringsförvaltningen, miljöförvaltningen, samtliga fastighetsägare, samfällighetsföreningar och Naturskyddsföreningen.

Stadsbyggnadsnämndens överväganden i sammandrag

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att natur- och rekreationsvärden beaktas på ett tillräckligt och lämpligt sätt i planförslaget och handlingarna har kompletterats med en tydligare beskrivning av hantering av dag- och skyfallsvatten. Länsstyrelsens synpunkter är därmed omhändertagna och avstämda med Länsstyrelsen inför tillstyrkande.

Skälen till att pröva ett större antal bostäder än det som anges i fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för södra Askim, som föreslår 30 bostäder, är bland annat att det är ett angeläget allmänt intresse att tillskapa bostäder i kommunen och att det är angeläget att tillskapa lägenheter i flerbostadshus i primärområdet.

Nämnden gör bedömningen att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Nämnden gör vidare bedömningen att föreslagna ändringar är

tillägg som inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget, utan är av förtydligande eller redaktionell art, och att detaljplanen utifrån detta ställningstagande kan tillstyrkas och därefter antas.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret föreslår att detaljplanen antas då den möjliggör för fler bostäder. Förslaget kompletterar området med ytterligare bostäder och genomförandet innebär att nuvarande dominerande boendeformer, som är villor och radhus, kompletteras med lägenheter i flerbostadshus.

Stadsledningskontoret delar stadsbyggnadsnämndens bedömning att det är positivt att detaljplanen bidrar mot målet för tillskapandet av ytterligare bostäder i staden. I samband med detaljplanens genomförande behöver dock tillgången av förskole- och skolplatser, kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik följas över tid.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

§ 195 Ärendenummer SBF-2023-00383

Tillstyrkande av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim (Lindås 1:133 och 1:3)

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad 2023-09-01 och reviderad den 2024-01-12.
2. Översända förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad den 2023-09-01 och reviderad den 2024-01-12 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-03-01, med bilagor.
2. Yrkande D, SD 2024-03-26, protokollets bilaga 6.
3. Yttrande S, V, MP 2024-03-26, protokollets bilaga 7.

Yrkanden

Johannes Hulter (S) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet.

Martin Wannholt (D) och Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till yrkande D, SD.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på sitt yrkande om att bifalla tjänsteutlåtandet och yrkande D, SD och finner att nämnden beslutar att bifalla tjänsteutlåtandet. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till tjänsteutlåtandet och nej för bifall till yrkande D, SD”.

Vid upprop röstar Hampus Magnusson (M), Johan Zandin (V), Elisabeth Borg (S), Petra Elf (MP), Eva Flyborg (L), Beatrice Klein (V), Mats Ahdrian (KD), Emmyly Bönfors (C) och Johannes Hulter (S) ja, medan Martin Wannholt (D) och Jörgen Fogelklou (SD) röstar nej.

Med nio ja-röster mot två nej-röster beslutar nämnden att bifalla tjänsteutlåtandet.



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-03-26

Reservationer

Ledamöterna från D och SD reserverar sig mot beslutet i förmån för eget yrkande.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-01

SBN 2024-03-26

Diarienummer SBF-2023-00383

(LIS diarienummer 0245/20)

Handläggare

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

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

Tillstyrkande av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad 2023-09-01 och reviderad den 2024-01-12.
2. Översända förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim, upprättad den 2023-09-01 och reviderad den 2024-01-12 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 70 lägenheter i nya flerbostadshus. De tillkommande bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området. Större delen av planområdet är idag naturmark.

Detaljplaneförslaget grundar sig i en tidigare detaljplan som blev upphävd 2020.

Lokalisering, innehåll samt principer för struktur och bebyggelse är samma som i det tidigare planförslaget.

Efter upphävandet har naturvärden och artskydd utretts mer, en MKB har tagits fram och nya kompensationsåtgärder har utretts och inarbetats. Planområdet har minskats något i väster för att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen på ett bättre sätt. Del av befintlig gata har inkluderats i planläggningen med syfte att åstadkomma större tydlighet kring förändringar i gatumiljön. Dagvatten- och skyfallsutredningen har förtydligats utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande kring miljökonsekvensnormen för vatten. Planförslaget har tagits fram med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta skede att projektets ekonomi är god.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken, del av Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Intäkter uppstår under år 2025 då markförsäljningen bedöms ske.

Utgifter för lantmäteriatgärder, markförvärv, projektledartid och projektering av allmän plats med mera bedöms tidigast till år 2025.

Exploateringsnämnden får kostnader för upprustning av Valebergsvägen och upprustning av stigar väster om planområdet. Projektet bedöms göra ett positivt netto om cirka 47 500 000 kr.

Exploateringsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen samt kostnader för iordningsställande av allmän plats, upprustning av Valebergsvägen och anläggande av översvämningsyta, betecknad SKYDD₁, inom planområdet.

Stadsmiljönämnden bedöms kunna få utgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift avseende skötseln och underhåll av det som planläggs som allmän plats gata. Bedömda drift- och underhållskostnader samt kapitalkostnader uppgår till cirka 60 500 kr/år. Nämnden får därutöver utökade kostnader för naturområdet i anslutning till planområdet.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten. Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och spillvattenledningar. Kretslopp och vatten arbetar övergripande med att se över sina anläggningar i södra delen av kommunen. I övrigt har inga kända investeringsbehov identifierats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslagna bostäder ligger i närhet (ca 500 meter) till god kollektivtrafik men långt ifrån service vilket kan medföra risk för stort bilberoende vilket kan ha en viss negativ inverkan på ekologiska förhållanden. Denna negativa inverkan blir dock begränsad eftersom det rör sig om en mindre komplettering.

Naturvärden och artskydd påverkas. Efter upphävandet har naturvärden och artskydd utretts mer, en MKB tagits fram och ytterligare kompensationsåtgärder har utretts och inarbetats. Förvaltningen bedömer att de utökade utredningarna som gjorts, avseende kompletterande naturvärdesinventering, kommer innebära större säkerhet kring dessa aspekter jämfört med det tidigare ärendet. Detta innebär att större hänsyn tas till natur- och rekreationsvärden jämfört med det tidigare ärendet. Ny bedömning av behovet av kompensationsåtgärder, utifrån ny inriktning och ny kunskap, har genomförts.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen möjliggör fler lägenheter i ett område med övervägande småhusbebyggelse, och bidrar därmed till positiva sociala effekter, till exempel ökad möjlighet för människor att bo kvar i området vid ändrade livsförhållanden.

Föreslagna bostäder ligger i närhet (ca 500 meter) till god kollektivtrafik men långt ifrån service vilket kan innebära ger en risk för stort bilberoende. Det kan bli svårt för de boende att leva ett enkelt vardagsliv. Det kan särskilt påverka vardagen för barn och unga. Dock finns i närområdet både skola och förskola vid Lindåsvägen.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framttagande av planförslaget. En konsekvensanalys har genomförts, (2017-03-06), mellan stadens förvaltningar, representanter från samfällighetsföreningar och villaföreningar i anslutning till planområdet. Förvaltningen bedömer att de sociala dimensionerna inte har förändrats i det nya planförslaget och har därför inte genomfört någon ny konsekvensanalys.

Förvaltningen bedömer att utformningen av detaljplanen innebär att hänsyn tas till den sociala dimensionen, genom att en smal gång som idag är planlagd som allmän plats, natur bevaras i västra delen av planområdet samt att en passage för allmän gångtrafik i den östra delen av planområdet anordnas, detta för att öka tillgängligheten till naturområdet.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Fastighetsförteckning
6. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Beslutet innebär att detaljplanen tillstyrks samt att förslaget till detaljplan översänds till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Syftet med planen är att möjliggöra cirka 70 lägenheter i små flerfamiljshus med 3 - 4 våningar. Del av befintlig gata inkluderas också i planläggningen med syfte att åstadkomma tydlighet kring mindre förändringar i den befintliga gatumiljön.

Planområdet ligger nära Kungsbacka kommungräns, vid Snipen, cirka 20 kilometer söder om Göteborgs centrum. Syftet med planen är att möjliggöra en bebyggelse med bostäder i flerbostadshus inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133, vilka utgörs av naturmark. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus.

Planområdet ligger i en sluttning mot nordöst. Det föreslagna bebyggelseområdet avgränsas längs befintlig gata i nordöst. Planområdets avgränsning mot väster är gjord så att bebyggelsen ska hållas inom sluttningen mot gatan och därigenom få minimal påverkan på vyer från havet i väster.

De viktigaste gestaltningsidéerna/stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att bebyggelsen ska orienteras längs gatan men indragen från gatan, ska bestå av relativt små terränganpassade flerbostadshus med tillräckligt stort avstånd mellan huskropparna för att viss genomsikt och kontakt med naturen ska vara möjlig, samt att byggnaderna ska ha en dämpad färgskala för att smälta in i bakgrunden av grönska.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan (ÖP) för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-23. Förslaget överensstämmer i huvudsak med Översiktsplan för Göteborg fördjupad (FÖP) för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, men avviker beträffande antalet bostäder som föreslås inom det föreslagna bebyggelseområdet.

Gällande detaljplaner akt 2-3412, 2-3414 och 2-3422 anger allmän plats park, allmän plats gata. Genomförandetiden har gått ut.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-22 att låta granska detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen. Granskning har hållits under tiden 2023-09-06 – 2023-10-05. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden i texten.

Efter granskningen har följande förtydliganden gjorts i detaljplanen.

- Beskrivning av recipienten och påverkan på denna har utvecklats.
- Miljökvalitetsnormer, för vatten och musselvatten, har beskrivits ytterligare.
- Planförslagets påverkan på befintliga dagvattenutsläpp till naturreservatet för Stora Amundön och Billdals skärgård har beskrivits.
- Förtydligande om att det endast är en reningsmetod i modelleringen som klarar reningskraven för dagvatten.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom tas fram med utökat planförfarande och kan innebära betydande miljöpåverkan samt att ett större antal bostäder som föreslås jämfört med fördjupningen av översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2020-05-26	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan, och att återkomma till nämnden med ett utkast före samråd
BN 2021-06-22	att godkänna inriktning för fortsatt arbete med att ta fram ett samrådsförslag
BN 2022-10-18	att genomföra samråd om detaljplanen
SBN 2023-08-22	att låta granska detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen bidrar till stadens mål att skapa fler bostäder för en växande befolkning och bidrar till att det tillförs lägenheter i ett område med övervägande småhusbebyggelse. Detta överensstämmer med viktiga inriktningar i FÖP för Södra Askim där planområdet är ett föreslaget bebyggelseområde. I FÖP för Södra Askim beskrivs planområdet som en möjlighet till en mindre komplettering med bostäder inom befintliga bebyggelseområden. I nya ÖP är planområdet utpekad som ett bebyggelseområde som ingår i ett större sammanhängande område med blandad stadsbebyggelse i ytterstaden.

Planområdet ligger i närhet (ca 500 meter) till god kollektivtrafik men långt ifrån service vilket är en utmaning utifrån vissa aspekter i stadens övergripande hållbarhetsmål. Det ger en risk för stort transportbehov och stort bilberoende. Det kan bli svårt för de boende att leva ett enkelt vardagsliv och det kan särskilt påverka vardagen för barn och unga. Dessa negativa konsekvenser för ekologiska och sociala samband kan ses som begränsade eftersom det rör sig om en mindre komplettering.

Området har natur- och rekreationsvärden vilket är en mycket stor fråga i projektet. I det nya planarbetet efter upphävandet har naturvärdena beaktats genom att naturvärden och artskydd utretts mer, en begränsad MKB tagits fram för hasselsnok, och nya kompensationsåtgärder har utretts och inarbetats.

Exploateringen föreslås inom ett mindre område som åt ena hållet är avskuret av gator och befintlig bebyggelse, och därför bedöms projektet inte påverka några spridningskorridorer eftersom dessa redan är avskurna från naturområden längre österut. Stora arealer med naturmark strax väster om planområdet har ett starkt skydd genom att de ingår i ett naturreservat.

Planområdet har minskats något i väster för att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen via bergsformationen "Vargklyftan", på ett bättre sätt. En passage för allmän gångtrafik medges också från Valebergsvägen till naturen i den östra delen av planområdet (markerat med x₁ på plankartan).

Del av befintlig gata har inkluderats i planläggningen med syfte att åstadkomma större tydlighet kring förändringar i gatumiljön.

En ny gångbana avses anläggas inom befintlig gatumark, i likhet med det tidigare planförslaget.

Större delen av planområdet är naturmark som utgörs av berg i dagen med blandad vegetation. Området är en del av ett större naturområde. All naturmark som ianspråkats föreslås bli kvartersmark. Även den erforderliga infartsvägen föreslås vara inom kvartersmark och ägas och förvaltas av den enskilda fastighetsägaren. In- och utfart föreslås på den höjdmässigt lämpligaste platsen i öster. På resterande sträcka av bebyggelseområdets gräns mot Valebergsvägen föreslås utfartsförbud, för att ytterligare säkerställa terränganpassning och en trygg och säker gatumiljö.

I väster avgränsas planområdet så att ett stråk som idag är planlagd som allmän plats natur, bevaras. Där finns upptrampade stigar i terrängen i anslutning till "Vargklyftan", vilket säkerställer att allmänheten fortfarande kan passera från gatan till det stora naturområdet och det nybildade naturreservatet.

Detaljplanen har tagits fram med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige, eftersom den kan innebära betydande miljöpåverkan, och på grund av den större exploateringsgraden som föreslås jämfört med fördjupningen av översiktsplanen.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2022-09-19 av Hanna Cedergren Kaplan. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En begränsad MKB för hasselsnok är framtagen efter avstämning med Länsstyrelsen.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Då planarbetet pågått under en längre tid har anpassning till terräng och påverkan på grannar varit viktiga frågor under hela tiden. Detaljplanen frångår därför stadens budget avseende bland annat kvartersstad. Nybyggnation ska dock ta hänsyn till omgivande bebyggelse.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Utifrån de nyckeltal som staden arbetar med så beräknas planen generera ett behov av 23 skolplatser och 12 förskoleplatser. I närområdet finns Lindebovägen förskola och Lindåsskolan. Ingen av dessa enheter har idag kapacitet att ta emot fler barn. Planarbete har inletts för att utreda möjligheter till utökad kapacitet för både skola och förskola. En detaljplan som medger nybyggnation av skolan är en förutsättning för att ombesörja att lokaler med tillfälliga bygglov ersätts samt för att möjliggöra en expansion av elevvolymen. Generellt så har skolorna i Hovås/Billdal en mycket hög beläggning, detta gäller såväl de kommunala skolorna som de fristående.

Utbyggnad av förskolor och skolor är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Förvaltningen bedömer att natur- och rekreationsvärden beaktas på ett tillräckligt och lämpligt sätt i planförslaget, och att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningstiden är påverkan på naturmiljön, tillgängligheten till naturen, avvikelser från FÖP för södra Askim samt trafiksituationen på Valebergsvägen. Likartade erinringar från samrådet kvarstår.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i texten.

Förvaltningen bedömer att planförslaget aktualiserar följande åtgärder som inte hanteras i detaljplanen: skolplatser och kommunal service.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande förtydliganden efter granskning:

- Beskrivning av recipienten och påverkan på denna har utvecklats.
- Gällande miljö kvalitetsnormer, för vatten och musselvatten, har beskrivits ytterligare liksom planförslagets påverkan på detta.
- Befintliga dagvattenutsläpp till naturreservatet för Stora Amundön och Billdals skärgård har beskrivits liksom planförslagets påverkan på detta.
- Det har förtydligats att det endast är en reningsmetod i modelleringen som klarar reningskraven för dagvatten och att det är denna, motsvarande eller bättre som ska användas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Yrkande

Demokraterna, Sverigedemokraterna

2024-03-26

Ärende 17 / Dnr SBF-2023-00383

Tillstyrkande av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim (Lindås 1:133 och 1:3)

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim (Lindås 1:133 och 1:3) avstyrks.

Yrkandet

Enligt den tidigare fördjupade översiktsplanen möjliggjordes en mindre exploatering och komplettering av bostäder i området. Det fanns ett politiskt förankrat beslut om varsam exploatering och stor anpassning till den känsliga naturmiljön i området. Men tidigare fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret ville vinstmaximera på marken i strid mot den fördjupade översiktsplanen och utan hänsyn till naturmiljön.

Demokraterna var tyvärr det enda parti som ville följa den fördjupade översiktsplanen med varsam exploatering, skydda området och lyssna till kunskapen hos närboende. Mark- och miljödomstolen gav kommunen bakläxa och upphävde planen. Nya förslaget har kvar i princip alla de invändningar som fanns i tidigare förslag, dvs stort och vårdslöst intrång i värdefullt naturområde.

Planen minskar allmänhetens tillgång till en uppskattad badplats där många göteborgare vill bada på sommaren och stora naturvärden förstörs. Gällande översiktsplanen har i efterhand påpassligt anpassats till vinstmaximering med överdriven exploatering av kustnära natur. Vi demokrater föreslår därför avslag på förslaget till detaljplan och hoppas att mark- och miljödomstolen korrigerar beslutet ännu en gång.

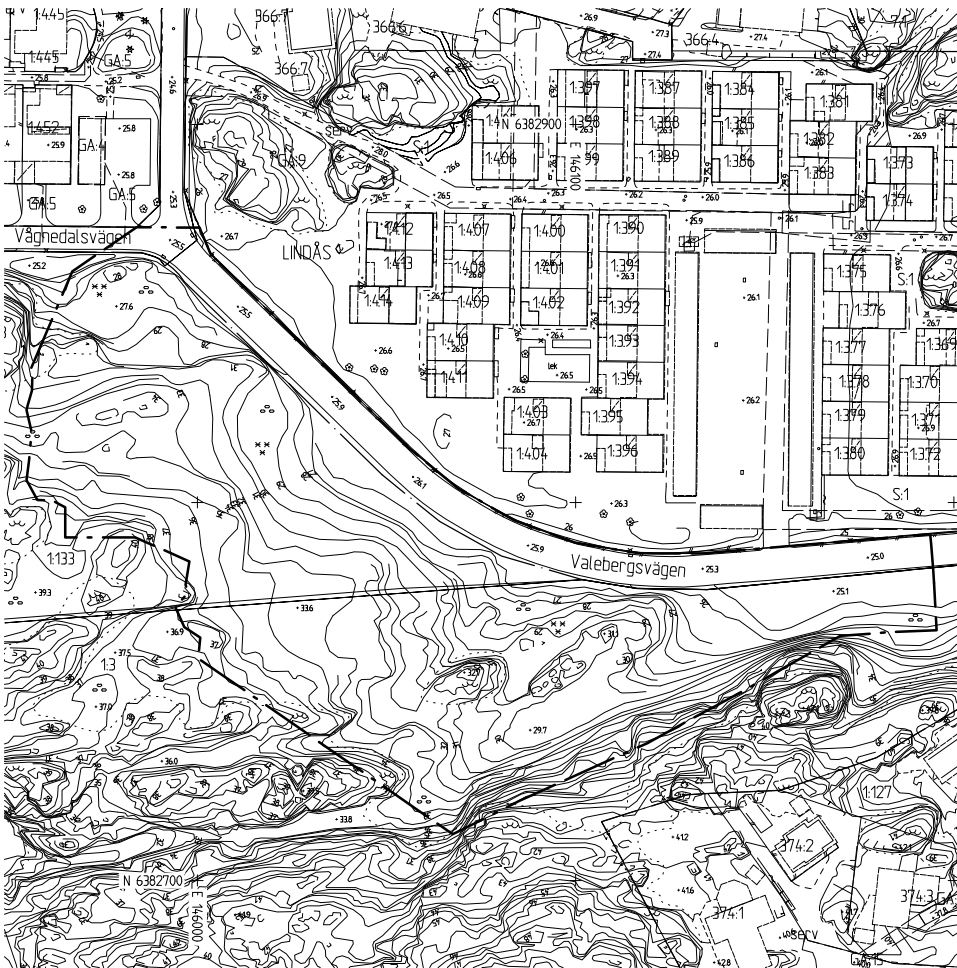
Yttrande

S, V, MP

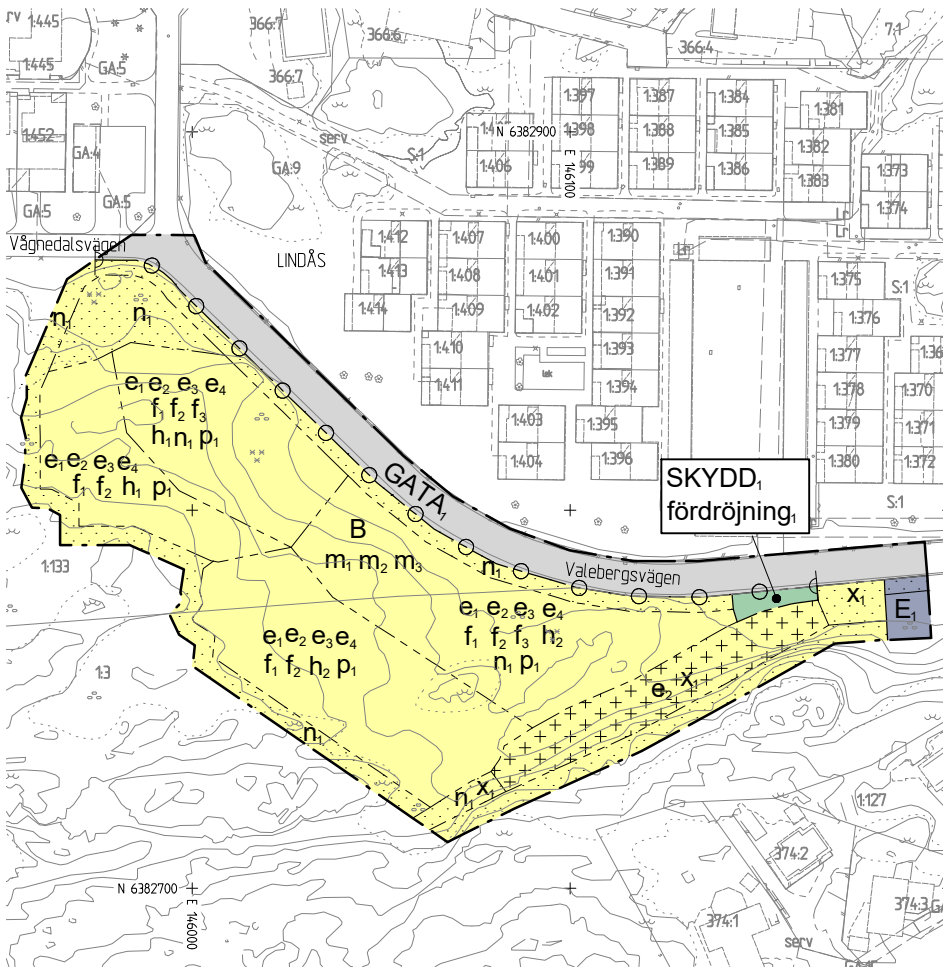
Yttrande angående tillstyrkande av detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim

Våra partier är överens om att det behövs en omläggning av den strategiska utbyggnadsplaneringen i Göteborg. Staden ska i högre utsträckning än tidigare värna brukningsbar jordbruksmark och naturområden samt prioritera utbyggnad på redan ianspråktagen mark där det finns utbyggd infrastruktur för vägnät, VA, kommunal service och kollektivtrafik. Det är viktigt för att stadsutvecklingen ska bidra till en ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Detta projekt innebär en exploatering av ett kustnära naturområde. Givet stadens nya planeringsinriktning kommer denna typ av exploatering inte att vara aktuell framöver. Detta är dock en plan som pågått under lång tid och som nu ligger för tillstyrkande. Vi avstår därför från att justera eller avbryta planen i detta läge eftersom det skulle innebära stora förgäveskostnader och dra planresurser som behövs för att förverkliga andra projekt. För att minimera påverkan på naturvärden bör dock avverkningen av träd i samband med exploateringen undvikas där det är möjligt.



GRUNDKARTA

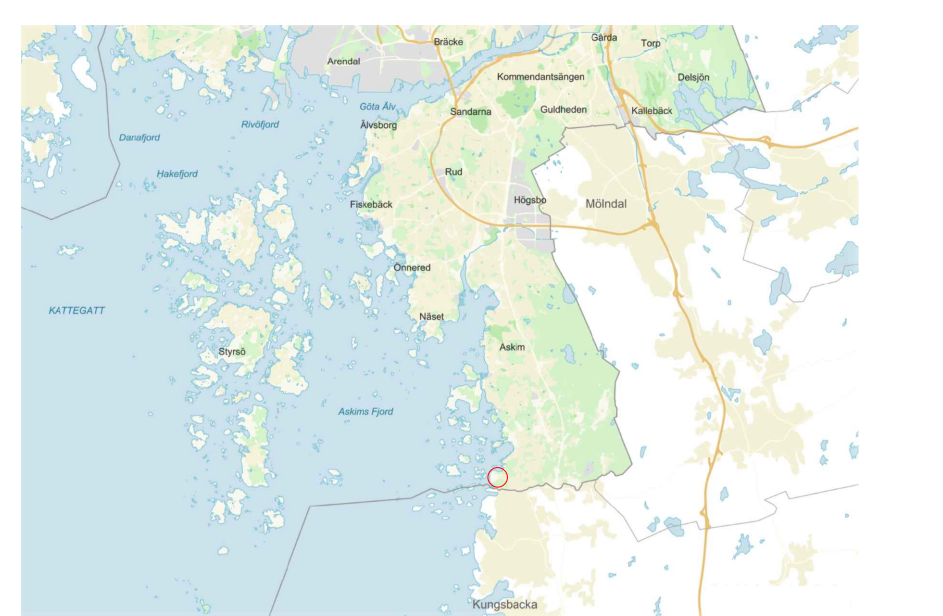


PLANKARTA

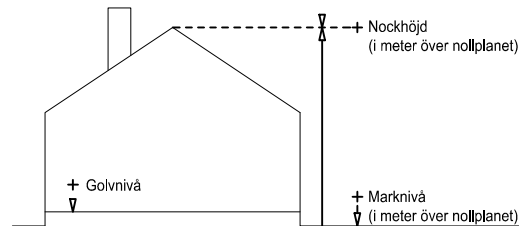


NY BEBYGGELSE I 3-4 VÅNINGAR

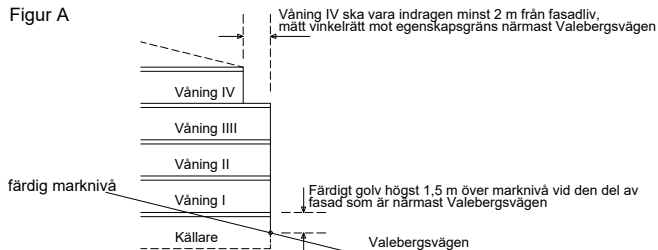
ILLUSTRATIONSRTNING



ÖVERSIKTSKARTA



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas



Principskiss över hur antal våningar beräknas.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmän plats
 - GATA, Lokalgata.
 - SKYDD, Översvämningsyta.
- Kvartersmark
 - B Bostäder.
 - E Transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats
fördröjning, Översvämningsbar yta och/eller underjordisk anläggning för magasinering av skyfall ska anordnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Begränsning av markens utnyttjande
 - Marken får inte förse med byggnad
 - Marken får endast förse med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk	
h ₁	Högsta nockhöjd är 43.5 meter över angivet nollplan
h ₂	Högsta nockhöjd är 42.0 meter över angivet nollplan
Markens anordnande och vegetation	
n ₁	Marknivån får underskrida plankartans höjdkurvor med högst 0,5 meter
Markreservat för allmännyttiga ändamål	
x ₁	Markreservat för allmännyttig gångtrafik ska säkras till en minsta bredd av 2,0 meter
Placering	
p ₁	Minsta avstånd mellan huvudbyggnader är 9,0 meter
Skydd mot störningar	
m ₁	Höjdsättning ska ske så att avvattnig av dagvatten och skyfallsregn säkerställs inom användningsområdet
m ₂	Översvämningsbar yta alternativt underjordisk anläggning för magasinering och rening av dagvatten ska anordnas inom användningsområdet
m ₃	Översvämningsbar yta och/eller underjordisk anläggning för magasinering av skyfall ska anordnas inom användningsområdet.

Stängsel, utfart och annan utgång	
U	Utfartsförbud
Utformning	
f ₁	Balkong får kraga ut högst 2,0 meter från fasad
f ₂	Färgsättning av fasad ska ha minst 40% svarthet enligt NCS-systemet och vara inom den gultonade halvan av färgcirkeln enligt NCS-systemet.
f ₃	Högsta antal våningar mot Valebergsvägen, 3 våningar samt en indragen 4:e våning, beräknas enligt figur A och vid den del av byggnad som är närmast Valebergsvägen
Utnyttjandegrad	
e ₁	Största bruttoarea för huvudbyggnad är 7200 m ² ovan mark inom användningsområdet
e ₂	Största sammanlagda byggnadsarea är 570,0 m ² för komplementbyggnader inom användningsområdet
e ₃	Största byggnadsarea är 310,0 m ² per huvudbyggnad
e ₄	Undantag från bestämmelse om byggnadsarea får medges för utragande balkonger
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)
Diarienummer SBF-2023-00383
Tidigare dnr. 0245/20
Planstart 2020-05-26
Antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande, Boverkets planbestämelsekatalog version 2020-10-01

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000

Geodata och lantmäteriavdelningen 2022-05-15

Andreas Jonsson
Avdelningschef

Elisabeth Charlez
Stereoperatör



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Bostäder vid Våghedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Göteborg 2023-09-01, rev 2024-03-01

Hanna Cedergren Kaplan
Enhetschef detaljplan sydväst

Anna-Karin Nilsson

Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

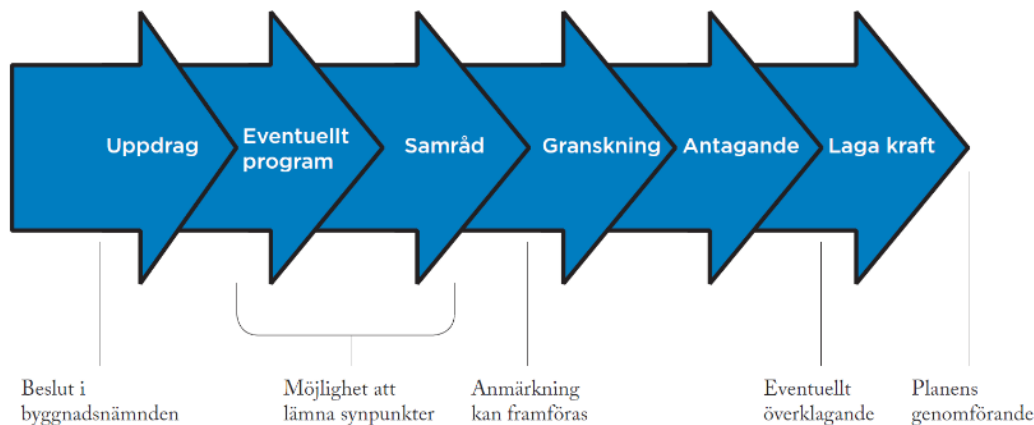


Mars 2024

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-05-26

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Antagandehandling

Datum: 2023-09-01, rev 2024-03-01

Aktbeteckning: 2-5635

Diarienummer

stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00383

Handläggare SBF

Anna-Karin Nilsson

Tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00470

Handläggare EXF

Fredrik Olausson

Tel: 031-368 11 37

fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0245/20 hos stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2017-12-21, rev. 2023-12-21
- Inventering av hasselsnok i Göteborgs kommun, Calluna, 2011-11-23
- Naturvärdesinventering (NVI), Calluna, 2017-08-24
- Naturvärdesinventering (NVI), ProNatura, 2020-11-24
- PM fynd av hasselsnok, ProNatura, 2024-02-29
- Fördjupad artinventering av fåglar (och biotopkartering för fladdermöss), ProNatura, 2022-09-22
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Jakobi Sustainability AB, 2021-06-23

ANTAGANDEHANDLING

- PM Utredning av övervintringsplatser för hasselsnok, Jakobi Sustainability AB, 2022-01-11
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Norconsult AB, 2017-06-14, rev 2023-06-08
- Trafikförslag Valebergsvägen, trafikkontoret, 2019-05-13
- Mobilitets- och parkeringsutredning, JM, 2023-04-06
- Utsiktsstudie från Mellanbergsvägen (stadsbyggnadskontoret 2018)
- Solstudie, JM 2023-12-22

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VÅGNEDALSVÄGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	14
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	15
<i>Service</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Risk och störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	23
<i>Service</i>	26
<i>Friytor och naturmiljö</i>	26
<i>Upphävande av strandskydd</i>	30
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	30
<i>Teknisk försörjning</i>	31
<i>Övriga åtgärder</i>	34
<i>Fastighetsindelning</i>	37
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	38
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	38
<i>Avtal</i>	39
<i>Dispenser och tillstånd</i>	39
<i>Tidplan</i>	39
<i>Upplysningar</i>	40
<i>Genomförandetid</i>	40
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	40
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	41
<i>Nollalternativet</i>	43
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	43
<i>Miljökonsekvenser</i>	45
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	46
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	47

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Orienteringsbild från norr.

Planen syftar till att åstadkomma cirka 70 lägenheter i små flerfamiljshus med 2 - 4 våningar inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Del av befintlig gata inkluderas också i planläggningen. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. Större delen av planområdet är naturmark.

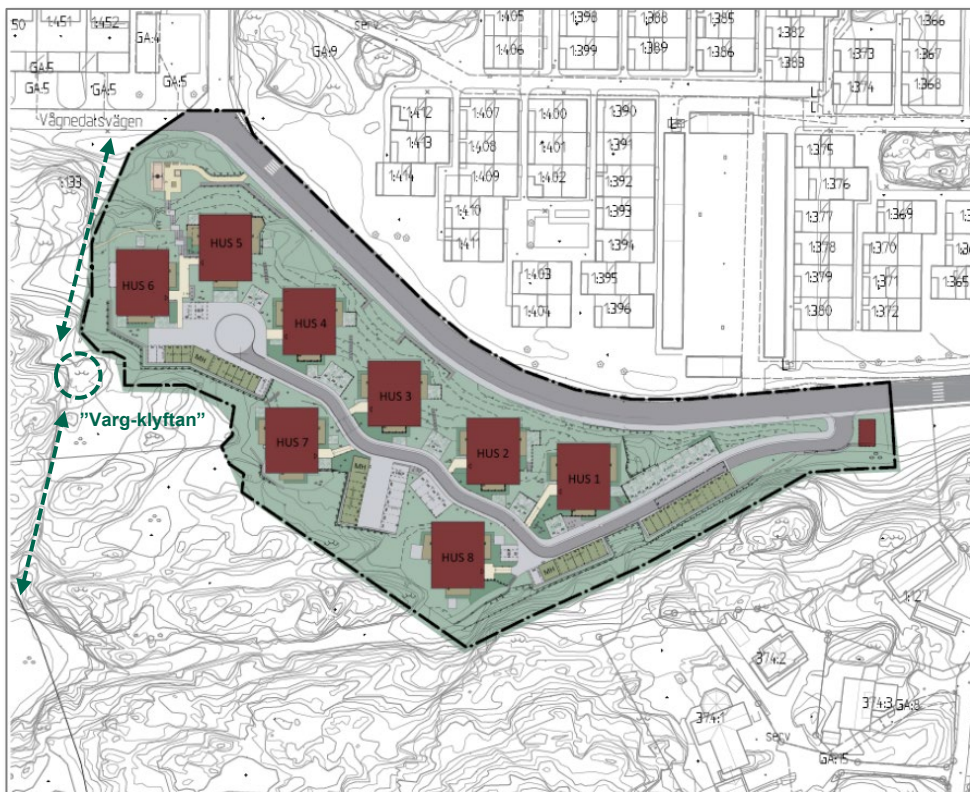


Vy från Valebergsvägen efter exploatering (JM)

Detaljplaneförslaget grundar sig i en tidigare detaljplan som blev upphävd. Lokalisering, innehåll samt principer för struktur och bebyggelse är samma som i det tidigare planförslaget. De viktigaste förändringarna jämfört med det tidigare förslaget är: fler och fördjupade utredningar av naturvärden, samt viss minskning av planområdet i väster för att bättre värna allmänna intressen. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige på grund av viss avvikelse från översiktsplan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133 inom stadsdelen Askim. Byggnationen föreslås få uppföras till en största bruttoarea (BTA) av 7200 m². Det innebär att cirka 70 lägenheter skulle kunna tillskapas. Bostäderna skulle komplettera utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. All naturmark inom planområdet föreslås bli kvartersmark. I väster avgränsas planområdet så att befintliga stigar inom allmänplats natur inte påverkas och tillgängligheten till naturområdet och det nybildade naturreservatet bibehålls. Detta säkerställer också att upptrampade stigar i anslutning till "Vargklyftan" bevaras så att allmänheten fortfarande kan passera från gatan genom terrängen till det stora naturområdet och det nybildade naturreservatet.





"Vargklyftan" i anslutning till planområdet (Stadsbyggnadsförvaltningen)

I primärområdet Billdal, där planområdet ingår, är småhus den dominerande bostadsformen. För att utveckla stadsdelen och kunna erbjuda större variation bedöms flerbostadshus vara ett bra komplement. Det gör att bostäder för en större variation av människor i olika skeden av livet kan erbjudas.

Avvikelse från översiktsplanen

Översiktsplanen (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, pekar ut området som bebyggelseområde.



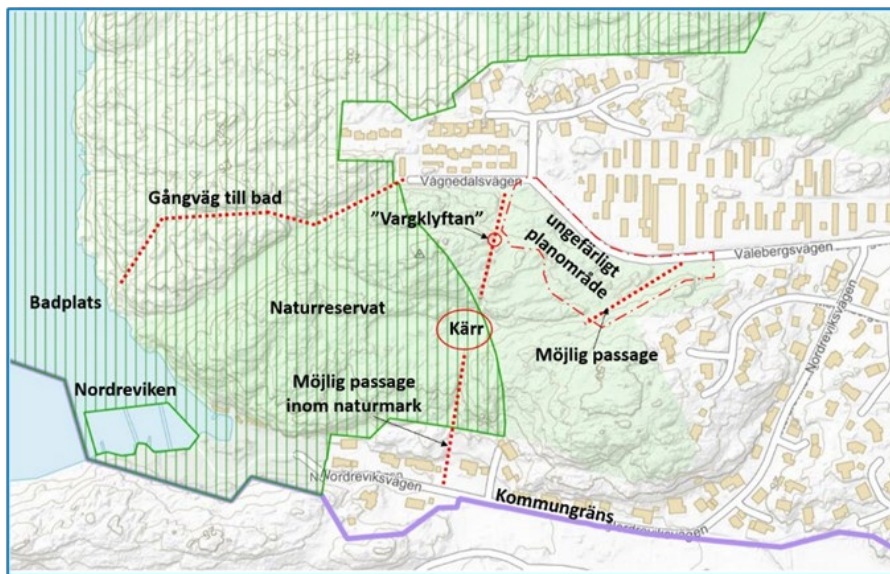
Utsnitt av översiktsplanen. Röd ellips avser planområdet. Brunt område visar Blandad stadsbebyggelse. Grönt skrafferat område visar parker-, natur och rekreationsområden. Blått område visar vattenområden. Lila område visar infrastruktur (cykelnät).

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, anger planområdet som utbyggnadsområde för en mindre komplettering till befintliga bebyggelseområden. Den exploatering som föreslås i FÖP är cirka 30 bostäder. Planförslaget överensstämmer med föreslagen markanvändning i ÖP och FÖP, men avviker beträffande antalet bostäder som föreslås i FÖP.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bebyggelse med cirka 70 lägenheter i flerbostadshus inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133, vilka idag utgörs av naturmark. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. Del av befintlig gata (Valebergsvägen) inkluderas också i planläggningen med syfte att åstadkomma tydlighet kring mindre förändringar i den befintliga gatumiljön. I detaljplanen säkras tillgängligheten till naturen och befintliga stigar väster om planområdet. Befintliga upptrampade stigar i väster omfattas inte av detaljplanen.



Översiktskarta

Skälen till att pröva ett större antal bostäder än det som anges i fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Södra Askim är att det är ett angeläget allmänt intresse att tillskapa bostäder i kommunen, att det är angeläget att tillskapa lägenheter i flerbostadshus i primärområdet, samt att exploateringsekonomi blir bättre. Det antal bostäder som föreslås på översiktsplanenivå är en ungefärlig bedömning som inte är bindande. Ett annat antal kan prövas i detaljplan. I detaljplanens syfte ingår inte att skapa bättre tillgänglighet till hav och bad. FÖP beskriver en möjlighet att på denna plats stärka tillgängligheten till badplatsen i Nordreviken, men Göteborgs Stad arbetar idag inte med några sådana åtgärder för denna badplats.

En tidigare detaljplan med samma syfte och på samma plats blev upphävd. De viktigaste domskälen vid upphävandet var:

- Domstolen anser att det inte finns tillräckliga utredningar för att bedöma om genomförande av detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan.
- Domstolen anser att naturinventeringens avgränsning av fördjupad artinventering av enbart hasselsnok är för snävt avgränsad. Även andra skyddsvärda/fridlysta arter borde ha inventerats (tex fladdermöss, spillkråka och kopparödla).
- Domstolen anser att det är svårt att bedöma om det i planprocessen har gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i södra delen av kommunen, cirka 20 kilometer söder om Göteborgs centrum, nära kommungränsen mot Kungsbacka.

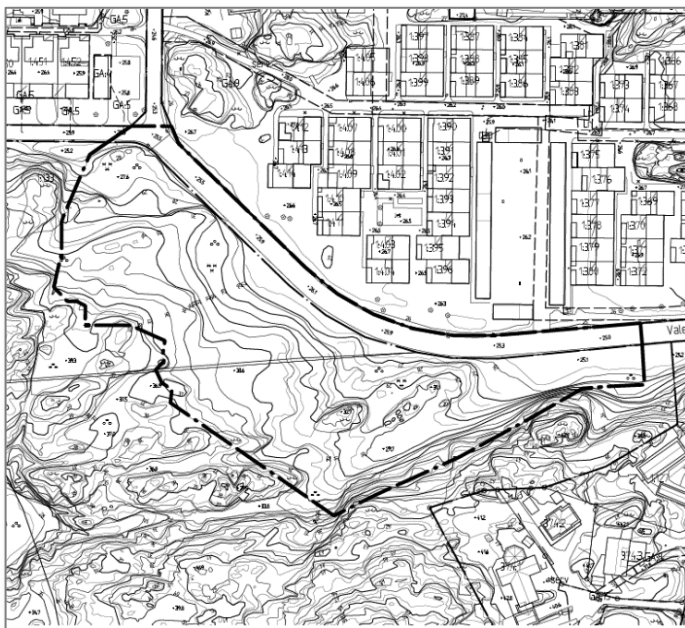


Översiktskarta över planområdets läge i Göteborg Stad

Området ligger cirka 900 m från Snipen där det finns pendelparkering och hållplats för expressbuss.

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av privat fastighetsägare och kommunen. Av den blivande kvartersmarken ägs cirka 50% av privat fastighetsägare och cirka 50% av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 pekar ut hela planområdet som blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Den tidigare översiktsplanen angav ”område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap” för större delen av planområdet samt ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsområde” för en del av planområdet. En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, anger området som utbyggnadsområde för en mindre komplettering till befintliga bebyggelseområden. Den exploatering som föreslås i FÖP är cirka 30 bostäder. Det antal bostäder som föreslås på översiktsplanenivå är en ungefärlig bedömning som inte är bindande. Ett annat antal kan prövas i detaljplan. I FÖP anges också att denna utbyggnad ger möjlighet att skapa bättre allmän tillgänglighet till badplatsen i Nordreviken, genom att samordna den nya bebyggelsen med parkeringsmöjligheter vid Valebergsvägen och en ny gångförbindelse därifrån till stranden. Stadens förvaltningar arbetar dock inte med några sådana åtgärder för denna badplats, och det finns inte något konkret förslag till hur det skulle kunna göras.

För området gäller detaljplanerna II-3412, II-3414 och II-3422 vilka anger allmän plats, park samt allmän plats, gata. Planernas genomförandetid har gått ut. Någon fastighetsplan har inte upprättats inom planområdet.

Mark, vegetation och fauna



Vy från västra delen av planområdet (Stadsbyggnadsförvaltningen).

Större delen av planområdet är kuperad naturmark som sluttar ner mot befintliga gator i nordöst. Marken är en sprickdalsterräng med berg i dagen och hållmarker, lokalt med branta partier, och områden med tunna jordlager där det växer träd och sly. Trädvegetationen består av gles tallskog med mindre inslag av lövträd. I den västra delen av planområdet ligger marknivån på mellan +37 - +39 meter över stadens nollplan medan markens nivå i den östra delen ligger på cirka +26.

Inga delar av planområdet har någon större utbredning eller mäktigheter av lösa jordlager. Utmed kortare sträckor av Valebergsvägen finns bergskärningar av varierande höjd.

Utspritt i terrängen ligger block i varierande storlekar. Sprickfrekvens och spricksystem varierar inom området, lokalt nedanför vissa branta bergsslänter ligger tidigare utfallna block. Den utmed Valebergsvägen högsta bergskärningen bedöms vara stabil och det föreligger ingen risk för blockutfall för befintliga förhållanden. Vid släntlutningen utmed bergspartiet i planområdets sydöstra del, med bergsslänter som till största delen ligger utanför planområdet, bedöms det inte finnas någon överhängande risk för blockutfall för befintliga förhållanden.

Naturvärden

Flera artinventeringar och naturvärdesinventeringar (NVI) har genomförts i området.

Tidigare inventeringar

En inventering av hasselsnok i Göteborgs kommun gjordes 2011. (Calluna 2011-11-23). Ett av de inventerade områdena är ett stort naturområde i västra Lindås. Planområdet är en mindre del av detta inventeringsområde. Rapporten anger att inventeringsområdet i västra Lindås bör ha stor potential som biotop för hasselsnok, men inga hasselsnokar påträffades vid inventeringen. En individ av någon annan art, troligen en kopparödla, observerades dock. Rapporten anger också att inventeringsområdets västra del sannolikt har de lämpligaste miljöerna för hasselsnok.

En NVI (Calluna 2017-08-24) gjordes i samband med den tidigare detaljplanen. Fördjupad artinventering för hasselsnok ingick då. Inventeringsområdet var något större än det tänkta planområdet. Inga delar av inventeringsområdet bedöms ha någon av de två högsta naturvårdsklasserna. Merparten av området bedöms ha naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Förekomsten av enstaka naturvårdsarter tillsammans med biotopvärdet i blandskogen ger ett påtagligt naturvärde i detta område. Ett område med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) registrerades också och består av ung triviallövskog med en variation av träslag men inga naturvårdsarter. I denna inventering registrerades sju naturvårdsarter: kopparödla, gransångare, spillkråka, större hackspett samt tre mossor. Av de arterna är det bara spillkråka som är rödlistad. Kopparödla är fridlyst. Några andra fågelarter identifierades också. Alla fåglar är fridlysta även om de inte är rödlistade. Ingen hasselsnok påträffades under de fyra besöken i området. Dock konstaterades att det finns vissa biotopkvaliteter för hasselsnok såsom öppna solexponerade berghällar och block, och att det kan finnas möjliga övervintringsplatser. Förekomsten av kopparödla noteras också i detta sammanhang, eftersom den är föda för hasselsnoken. Det kan därför inte uteslutas att området används av hasselsnoken under någon period under året även fast den inte påträffades under denna inventering.

Utökad naturvärdesinventering 2020

En utökad NVI (ProNatura 2020-11-24) gjordes i starten av det nya planarbetet. Det främsta syftet var att komplettera med fördjupade artinventeringar för fler arter som identifierades i den första NVI'n eller som det fanns annan anledning att undersöka. En viktig del i domskälen vid upphävandet av det tidigare planförslaget var att det var för snävt avgränsat att bara göra fördjupad artinventering för hasselsnok. I denna nya NVI ingick fördjupad artinventering för: fåglar, särskilt spillkråka, fladdermöss, samt grod- och kräldjur inklusive hasselsnok. Inventeringsområdet utökades och valdes mer utifrån naturliga avgränsningar än i den tidigare inventeringen. Inventeringen av kräldjur fokuserade på delar av området som inte inventerats på detta sätt tidigare, med syfte att få en heltäckande inventering av planområdet och dess närmaste omgivning.

Plattor för inventering av kräddjur lades ut i de delar av inventeringsområdet som inte omfattades av den tidigare inventeringen. Denna utökade NVI tar även upp tidigare fynd i området, både från tidigare inventeringar och sådana fynd som rapporterats in till Artportalen av privatpersoner och andra.

De arter som omfattas av artskydd och har hittats inom planområdet är kopparödla, fladdermöss samt fåglar, bland annat spillkråka och större hackspett. Fynden av kopparödla och spillkråka är från en tidigare inventering. Observationerna av fladdermöss är nya och bekräftar uppgifter från boende att fladdermöss ska finnas på platsen. Fladdermöss har ej noterats vid tidigare inventeringar, och har inte heller rapporterats i Artportalen tidigare. En hasselsnok hittades i naturmarken strax utanför planområdet. Detta fynd av hasselsnok läggs till de tidigare rapporterade fynden på andra platser utanför planområdet. Platsen utanför planområdet där hasselsnoken påträffades har mer typiskt lämplig miljö för arten, med glesare vegetation och mer solbelyst hållmark. Planområdet, med tätare vegetation och skuggigare mark i en norrlutning, bedöms vara en mindre lämplig miljö för hasselsnok. Beträffande fåglar så bedömer denna utökade NVI att det inte finns några häckningsområden eller viktiga födosöksområden inom planområdet. Två särskilt skyddsvärda träd noterades inom planområdet, en levande björk och en död björk. Inget av de två träden har något formellt lagskydd. Utanför planområdet, inom det nya naturreservatet, har de skyddade arterna snok och mindre vattensalamander hittats. Dessa två arter bedöms finnas lokalt vid ett kärr men inte utanför den mark som ingår i naturreservatet.

Kompletterande naturvärdesinventering 2022

En komplettering till NVI i form av fördjupad artinventering av fåglar (ProNatura, 2022-09-22) har gjorts, med fördjupad artinventering av alla häckande fåglar. Främsta skälet till denna komplettering är förändrat rättsläge beträffande artskydd, utifrån en ny EU-dom. I denna komplettering ingick även biotopinventering för fladdermöss, som tidigare konstaterats finnas på platsen.

Inventeringen av häckande fåglar anger att 29 fågelarter noterades varav 22 som med olika grad av sannolikhet bedöms häcka inom utredningsområdet. Detta beskrivs som ett förhållandevis begränsat antal arter. Av de 22 som kan vara häckande i utredningsområdet är det två arter, grönfink och kråka, som är rödlistade. Ytterligare två rödlistade arter, rödvingetrast och skrattnås, finns bland de fågelarter som inte bedöms häcka inom utredningsområdet. Dessutom noteras fågelarten nattskärra finnas i området, och bedöms vara en möjlig häckfågel i området. Nattskärra är inte rödlistad i Sverige men den är en skyddad "EU-art", det vill säga upptagen i bilaga 1 till EU's fågeldirektiv. Att en art är upptagen på detta sätt i EU's fågeldirektiv innebär att den anses vara hotad i ett europeiskt perspektiv och att EU's medlemsländer har ett ansvar att bilda särskilda skyddsområden för den. Enligt fågelinventeringens rapport så är dock nattskärra tämligen vanlig i Sverige, i exempelvis hållmarksmiljöer och andra typer av glesa skogar. Rapporten anger att det finns gott om lämpliga miljöer för nattskärra även utanför inventeringsområdet.

Sedan tidigare finns fynd av större hackspett, spillkråka och gransångare. Större hackspett och gransångare noterades även denna gång, och de återfinns bland de 22 som bedöms häcka i området. Ingen av dessa två arter är rödlistade. Spillkråka, som är rödlistad, noterades inte under denna inventering, och de tidigare observationerna av spillkråka ger ingen vägledning till om arten häckar i området eller ej.

Rapporten anger att merparten av alla noterade fåglar är vanligt förekommande och kan häcka i många typer av miljöer. Detta bedöms spegla detta inventeringsområde som inte har så mycket gamla träd eller hålträd. Ett fåtal av de 22 arter som bedöms häcka i området är hålhäckande. Av dem är blåmes, talgoxe, tofsmes och nötväcka beroende av att hitta befintliga hål att häcka i, medan större hackspett själv hackar ut sitt hål.

Rapporten konstaterar att den typ av natur som finns inom inventeringsområdet också förekommer utanför inventeringsområdet, i mycket större omfattning. I närheten av inventeringsområdet finns också stora arealer mark som nyligen skyddats som naturreservat.

Biotopkarteringen av lämpliga miljöer för fladdermöss konstaterar att merparten av området är av begränsad betydelse som boplat, dagviste eller övervintringsmiljö för fladdermöss, men att området har egenskaper som gör det sannolikt att fladdermöss ibland söker föda inom området. Ingen del av inventeringsområdet bedöms vara mycket lämpligt för fladdermöss. Zonerna närmast befintlig gata har idag hög påverkan av artificiellt ljus, medan övriga delar har låg påverkan av artificiellt ljus idag.

Miljökonsekvensbeskrivning, begränsad för hasselsnok, 2021

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB), begränsad för den skyddade arten hasselsnok, har tagits fram efter avstämning med Länsstyrelsen (Jakobi Sustainability AB, 2021-06-23). En viktig del i domen när den tidigare detaljplanen blev upphävd var att, enligt domstolen, utredningarna av naturvärden var otillräckliga för att utesluta betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde i den tidigare detaljplaneprocessen bedömningen att det inte var risk för betydande miljöpåverkan, men har sedan gjort en annan bedömning utifrån nya rättsfall. Det kan inte uteslutas att planförslaget innebär betydande miljöpåverkan beträffande den skyddade arten hasselsnok, eftersom arten tidvis kan finnas i området, och en begränsad MKB för just denna art har därför tagits fram. MKB'n drar slutsatserna att inga hasselsnokar har hittats inom planområdet, att mer optimala miljöer för hasselsnoken finns utanför planområdet, men att det finns några potentiella övervintringsmiljöer inom planområdet. Flera av de potentiella övervintringsmiljöerna är dock suboptimala. Sannolikheten för att hasselsnok förekommer och/eller övervintrar inom planområdet bedöms vara liten till måttlig.

Fynd av hasselsnok 2023

Ett fynd av hasselsnok har inrapporterats i artportalen under 2023. Detta fynd ska ha gjorts inom planområdet, där inga hasselsnokar har hittats i tidigare inventeringar. Detta fynd bedöms bekräfta de tidigare slutsatserna om hasselsnok. Detta har stämts av med sakkunnig och ett separat PM har tagits fram (ProNatura 2024-02-29).

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

50 - 100 meter väster om planområdet finns två fornlämningar, As083 och As083:2. Dessa fornlämningar bedöms inte påverkas av byggnationen.

Sociala förutsättningar

Naturmarken inom planområdet och angränsande naturområden används, särskilt på sommaren, för rekreation i form av promenader, hundpromenader och lek. Naturmarken inom planområdet är idag ett något flackare område som avgränsas av två branta höjder i väster respektive öster. Även om marken inom planområdet idag är kuperad, och därmed otillgänglig för vissa, så är marken där mycket flackare och mycket mer framkomlig än de branta höjderna som avgränsar området på båda sidorna. Planområdet används därför som strövområde och lek och det finns upptrampade stigar i terrängen. Vissa av stigarna leder i förlängningen vidare till stora naturområden i väster, inklusive det nybildade naturreservatet, där det bland annat finns intressanta utsiktsplatser i de branta partierna. Vissa platser inom och utanför planområdet där det skulle kunna finnas, eller har funnits, flackare och mer framkomliga stigar är idag igenvuxna. Tillgänglighet till hav och bad sker primärt inte via planområdet.

För besökare till badplatsen i Nordreviken finns mycket bättre och mer tillgängliga vägar strax norr om området, i Vågnedalsvägens förlängning, respektive söder om området, via Nordreviksvägen.

Den skeva fördelningen mellan olika upplåtelseformer av bostäder är en bidragande orsak till att befolkningssammansättningen i området inte avspeglar övriga Göteborg. En stor utmaning för framtiden är att öka integrationen i stadsdelen och kunna erbjuda bostäder för ett större antal människor i olika skeden av livet och olika livssituationer, såväl äldre personer som inte kan bo kvar i sin villa, som ungdomar och personer med mindre resurser.

I primärområdet Billdal finns ca 3 400 bostäder. 87% av bostäderna är småhus. Uppgifterna är hämtade från fördjupad översiktsplan för Södra Askim från 2011. Området har en högre utbildningsnivå och en lägre arbetslöshetsgrad än övriga Göteborg. Det är nästan ingen blandning av upplåtelseformer och bostadstyper.

Småskalighet och närheten till både natur och hav erbjuder rika möjligheter till rekreation och friluftsliv och skapar höga boendekvaliteter.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Valebergsvägen. Separat gång- och cykelväg finns inte vid planområdet idag. Vid Södra Särövägen, cirka 600 meter från området, finns cykelväg som ingår i pendlingscykelnätet. Parkering för befintliga bostäder finns i anslutning till befintliga bostäder vid Valebergsvägen och Vågnedalsvägen. Under sommarmånaderna parkerar badgäster längs Valebergsvägens södra sida. Den fysiska tillgängligheten till planområdet anses otillfredsställande, då nivåskillnaderna är stora inom planområdet. Nordväst om planområdet finns en befintlig gångväg till badplatsen. Gångvägen är inte tillgänglig för personer med funktionsvariation.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen ungefär inom cirka 500 meter gångväg från planområdet, vid Lindåsskolan. Vid Snipen, cirka 900 m från planområdet, finns hållplats för expressbuss, pendelparkering, samt väderskyddad cykelparkering.

Service

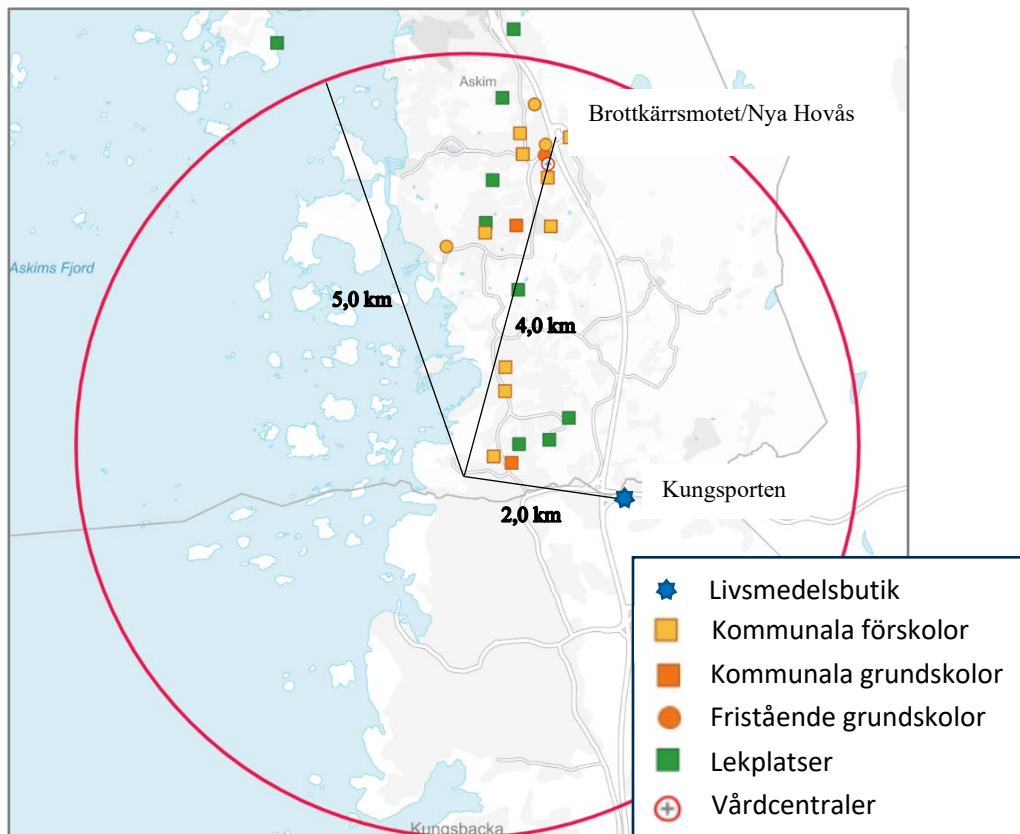
Det finns ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungsporten, cirka 2 kilometer från planområdet. Kommersiell service och vårdcentral finns cirka 4 kilometer nordost om planområdet vid Brottkärrsmotet/Nya Hovås.

Cirka 500 meter nordost från planområdet finns Lindebovägens förskola. Närmsta grundskola är Lindåsskolan (F-9) som ligger ca 600 meter öster om planområdet, öster om Södra Särövägen. I närområdet finns Lindebovägen förskola och Lindåsskolan. Ingen av dessa enheter har idag kapacitet att ta emot fler barn. En detaljplan som medger nybyggnation av skolan är en förutsättning för att möjliggöra en expansion av elevvolymen. Generellt så har skolorna i Hovås/Billdal en mycket hög beläggning, detta gäller såväl de kommunala skolorna som de fristående.

De flesta befintliga lekplatser i området är privatägda men upplevs som öppna för alla. En mindre kommunal lekplats finns på Billdals Aspväg, ca 800 meter öster om planområdet. Lekplatsen innehåller en gungställning med 2 däckgungor och en sandlåda. Inom 1-1,5 km från området finns två lekplatser (Billdals Lövskogsväg och Billdals Kastanjegata) med lite mer lekutbud, så som till exempel gungor, sandlådor, bakkbord, vippbord och lekhus.

I Billdals park, ca 3 kilometer norr om planområdet finns en lekplats med stort lekutbud med bland annat studs mattor, rutschkanor och lekslott i slottsparkstema. Genom hela lekplatsen kan man gå balansgång på hoppstubbar.

Planområdet och naturområdet används mycket för rekreation av boenden i närområdet.



Kartan visar avstånd till förskolor, grundskolor, lekplatser och vårdcentraler.

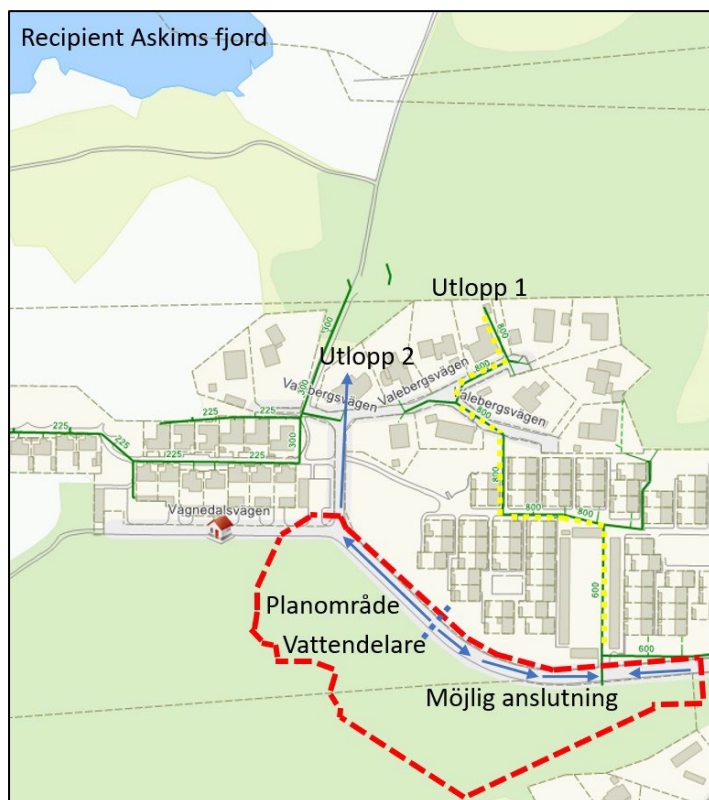
Teknisk försörjning

VA, dagvatten och miljökvalitetsnormer

Det finns inga allmänna VA-ledningar inom planområdet idag och dagvatten från befintligt naturområde är inte kopplat till allmänt dagvattennät. Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt inom delar av Valebergsvägen. Kapaciteten i närliggande spillvattenledningar är begränsad.

Kommande bebyggelse kan vid behov anslutas till det allmänna dagvattennätet i Valebergsvägen efter fördröjning och rening inom kvartersmark. Dagvattnet från det direkta närområdet släpps idag ut i naturmark norr om bebyggelsen vid Valebergsvägen. Dagvattnet rinner därefter in på mark som ingår i naturreservatet för Stora Amundön och Billdals skärgård innan det når recipienten Askims fjord, som också ingår i naturreservatet. Dagvatten- och skyfallshantering regleras inte i föreskrifterna för naturreservatet. I reservatet är det enligt föreskrifterna dock förbjudet att: A.5 borra, gräva, schakta, plöja, fylla ut, dika eller dämna samt A.9 kalka, gödsla, sprida kemikalier eller sprida bekämpningsmedel.

Dagvatten från området avleds till vattenförekomsten Askims fjord (kustvatten). Recipienten berörs av miljökvalitetsnormer för vatten. År 2017 hade Askimsfjorden ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassades som måttlig. Klassningen måttlig ekologisk status beror på att PCB är klassad som måttlig och kväve som hög vintertid och måttlig sommartid.



Befintligt allmänt dagvattensystem (gröna ledningar) i området med läge för möjlig anslutningspunkt, avledning (gulstreckad) i separat dagvattennät och utlopp (1) samt recipient Askims fjord visas. Trafikdagvatten (blå pilar) avleds till utlopp (2).

Ungefärlig planområdesgräns är markerad med röd streckad linje.

Övergödning och miljögifter är sedan tidigare kända miljöproblem för recipienten. Målet är att uppnå god ekologisk och kemisk status med mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Betydande påverkan för recipienten bedöms finnas från reningsverk, förorenade områden, transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition med flera. (VISS, 2023)

Recipienten Askims fjord omfattas även av miljökvalitetsnormer enligt fisk- och musselvattenförordningen eftersom det är utpekad som skyddat musselvatten. I förordning om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten anges vilka rikt- och gränsvärden för olika kemiska och fysikaliska parametrar som gäller. De som är aktuella för planområdet är de rikt- och gränsvärden som gäller ”musselvatten”. I förordningen framgår med avseende på metaller: ”koncentrationen av varje ämne i musselvatten eller i musselkött får inte överstiga en nivå som har skadliga följder för musslorna och deras larver”. Det framgår också att ”ett utsläpp som påverkar musselvatten får inte orsaka att den suspenderade substans som vattnet innehåller överstiger innehållet i vatten som inte har påverkats på detta sätt med mer än 30 %”.

Fjärrvärme, el och tele

Området är sedan tidigare försörjt med el och tele. Området är inte försörjt med fjärrvärme.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Göteborgs bullerkartor visar att det är låga bullernivåer i området.

Luft

Luftkvaliteten i området klarar gränsvärdet med marginal enligt miljöförvaltningens beräkningar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett flertal mindre flerbostadshus med 2 - 4 våningar inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Med hänsyn till den branta topografin inom planområdet har utformningen av detaljplanen hållits generell. Detaljplanen medger totalt en byggrätt på 7200 m² BTA. Detaljplanen föreskriver ingen särskild upplåtelseform.

Kvartersmarken är markanvisad till JM AB av tidigare fastighetsnämnden, numera exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Den del av planområdet som idag är naturmark planläggs som kvartersmark för bostäder. Byggnationen i den västra delen av planområdet regleras till en högsta nockhöjd på + 43,5 m.ö.h. Byggnationen i den östra delen av planområdet medges en högsta nockhöjd på + 42,0 m.ö.h. Detta är samma höjdregering som i den tidigare detaljplanen. Utöver angivna högsta nockhöjd får teknisk installation anordnas. Tekniska installationer som kan överskrida högsta nockhöjd är till exempel fläktluvar och eventuella hisstoppar. Hela byggnadsdelar som fläktrum får inte överskrida högsta nockhöjd.



Möjlig utformning av bebyggelsen. Vy från öster. Rosa linje anger högsta tillåtna nockhöjd.



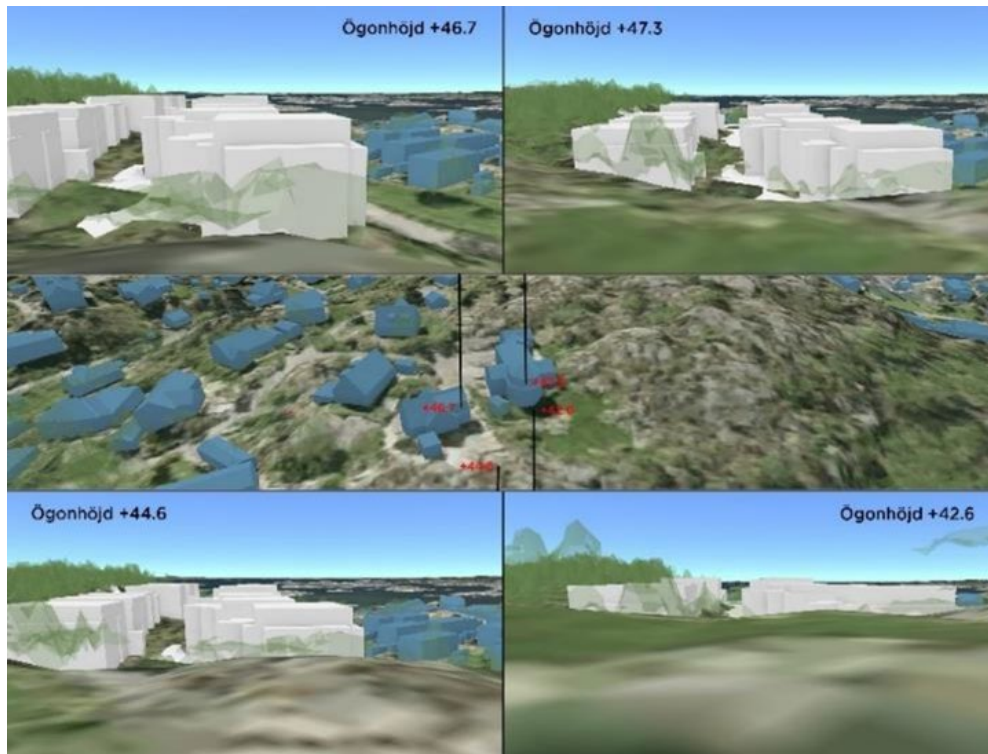
De nya byggnaderna ska anpassas till befintlig bebyggelse för att minimera skuggning, insyn och påverkan på utsikt. Förutom bestämmelse om högsta nockhöjd så begränsas mot Valebergsvägen antal våningar till 3 samt en indragen 4:e våning.

Solstudier har tagits fram, med schematiska husvolymerna som har högsta tillåtna nockhöjder och som ligger så nära fastighetsgräns som plankartan medger. Solstudierna visar att befintliga bostäder vid Valebergsvägen inte påverkas alls vid midsommar, och att de påverkas marginellt vid vårdagjämningen, samt att befintlig bebyggelse vid Vågnedalsvägen inte vid någon tidpunkt påverkas av skuggning från den föreslagna bebyggelsen. Solstudien nedan har inte reviderats sedan den förra detaljplanen, därför visas något mer bebyggelse i västra delen än vad som är möjligt med det nya planförslaget. Bebyggelsen längst i väster har dock ingen avgörande betydelse för skuggning av befintlig bebyggelse.



Solstudie som visar skuggning vid vårdagjämning (Stadsbyggnadsförvaltningen).

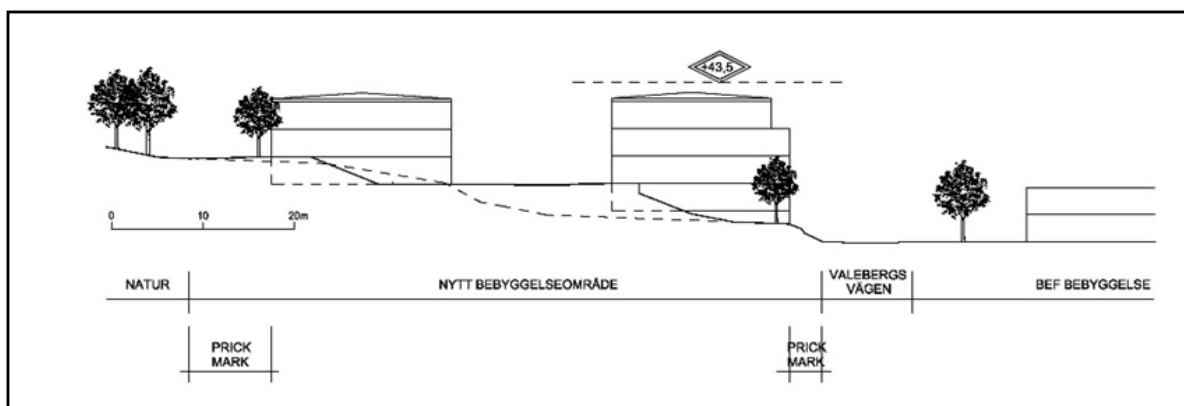
En utsiktsstudie har tagits fram som visar påverkan på havsutsikten från befintliga villor vid Mellanbergsvägen, sydöst om planområdet. Utsiktsstudien är gjord med schematiska husvolymerna som har högsta tillåtna nockhöjd. Vyerna visar utsikten från olika platser vid och i befintliga villor, med ögonpunkt på cirka 1,6 meter över marknivå respektive golvnivå i villorna. Utsiktsstudien visar att föreslagna bebyggelse delvis kommer att skymma havsutsikten från befintliga villafastigheter, men att villorna kommer ha kvar havsutsikt, samt att den nya bebyggelsen inte kommer att bryta horisontlinjen i vyn, från andra våningen i de befintliga villorna.



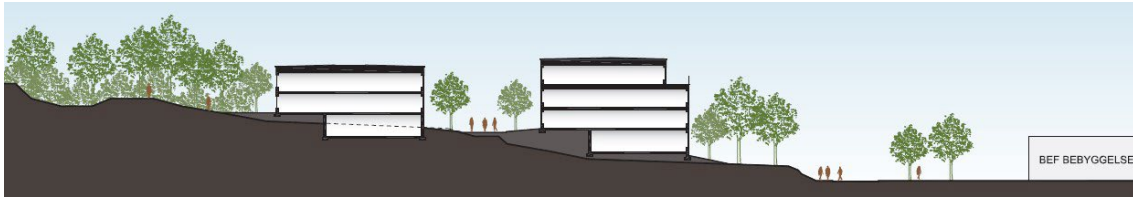
Utsiktsstudie som visar utsikten i och vid befintliga villor öster om planområdet, schematiska volymer med högsta tillåten nockhöjd

Denna utsiktsstudie med schematiska byggnadsvolymer har inte reviderats sedan förra planförslaget från 2017-2018, eftersom de högsta tillåtna nockhöjderna inte har ändrats. Exakt placering av husen kan bli något annorlunda än det som illustreras med de schematiska byggnadsvolymer, men den största påverkan på utsikt vid respektive punkt påverkas inte mer än ytterst marginellt jämfört med det som bilderna visar.

Den nya bebyggelsen ska ha god terränganpassning. Inom den prickmark som omger den nya bebyggelsen, samt inom en stor del av byggrätten mot Valebergsvägen, regleras att befintlig marknivå inte får sänkas med mer än 0,5 meter, med syfte att marken mellan de nya husen ska ha så naturlig karaktär som möjligt.



Principsektion sett från sydöst, exakt placering av huskroppar kan variera, till vänster anas det stora angränsande naturområdet, till höger syns befintlig radhusbebyggelse vid Valebergsvägen



Principsektion genom föreslagen bebyggelse sett från sydöst, till höger syns befintlig radhusbebyggelse vid Valebergsvägen



Principsektion/vy med föreslagen bebyggelse sett från nordöst, till vänster syns höjden med befintlig villabebyggelse vid Mellanbergsvägen, till höger syns befintlig bebyggelse vid Vågnedalsvägen.

Vid infarten till området medges carport. Den sprängning som krävs för detta ska ske inom kvartersmark. Eventuellt skyddsstaket ska stå inom kvartersmarken och ansvaras för av den blivande fastighetsägaren.

Området ingår i riksintresse för högexploaterad kust. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapet och till befintlig miljö på respektive plats. Enligt Länsstyrelsens råd så kan till exempel enstaka tillägg i traditionella skärgårdssamhällen utformas som de typiska vita skärgårdshus som bland annat finns på öar i Göteborgs södra skärgård. Andra, större, tillägg bör underordna sig och smälta in i landskapet snarare än att kontrastera. När Västra Lindås, som gränsar till planområdet i nordväst, utformades i början av 1970-talet togs hänsyn till landskapsbilden. Huskropparna utformades med platta tak vilket gör att höjden hålls nere så att de inte syns så mycket på långt håll. Förutom bebyggelsens höjd så gjordes också färgsättning och materialval med hänsyn till hur bebyggelsen syns från havet. Mörka bruna och grå kulörer valdes för att husen skulle smälta in mot bakgrunden av klippor och natur.

Vyer har tagits fram som visar hur den föreslagna bebyggelsen kan synas från havet. I vyerna har bebyggelsen illustrerats med den högsta tillåtna höjd som medges enligt plankartan, med syfte att redovisa den största möjliga påverkan på landskapsbilden som kan uppstå.

Den föreslagna bebyggelsen syns från havet i nordväst. För att bebyggelsen bättre ska underordna sig och visuellt smälta in i omgivande natur finns en planbestämmelse om husens utvändiga färgsättning. Kulörer på fasader och tak ska ha minst 40% svärta enligt NCS-systemet och vara i den gultonade halvan av färgcirkeln enligt NCS-systemet. Syftet med detta är att alltför ljusa eller klara kulörer ska undvikas, och att bebyggelsen ska smälta in väl mot grönska och berg. Bestämmelsens angivna värden är minstanivå, och husen kan med fördel ha en ännu mörkare färgsättning. Även omålade materials kulörer, som till exempel tegel eller grånad träpanel, kan mätas in och kontrolleras mot dessa bestämmelser.

Vyerna från havet i nordväst avser att visa förändringen med fullt utnyttjad byggrätt. Vyn efter exploatering togs fram för det tidigare planförslaget med något större bebyggelseområde men samma högsta tillåtna höjd på bebyggelsen, och bedöms därför vara rättvisande även för det nu aktuella planförslaget.



Vy från nordväst före exploatering



Vy från nordväst efter exploatering

Den illustrerade gestaltningen, med strama modernistiska volymer med flacka tak, är väl anpassad till, och kan ansluta på ett intressant sätt till områdets befintliga bebyggelse från 1970-talet som har en långt driven stramhet i gestaltningen och förenkling av volymerna. Bestämmelsen om utvändigt färgsättning är fördelaktig även för upplevelsen på nära håll och kan bidra till att husen blir mindre framträdande i gaturummet vid Valebergsvägen och får en större samhörighet med befintlig bebyggelse. En avsikt är också att komplementbyggnader som carport och miljöhus ska ha gröna tak för att smälta in i omgivningen och bidra till biologisk mångfald.



Vy från Valebergsvägen efter exploatering (JM)

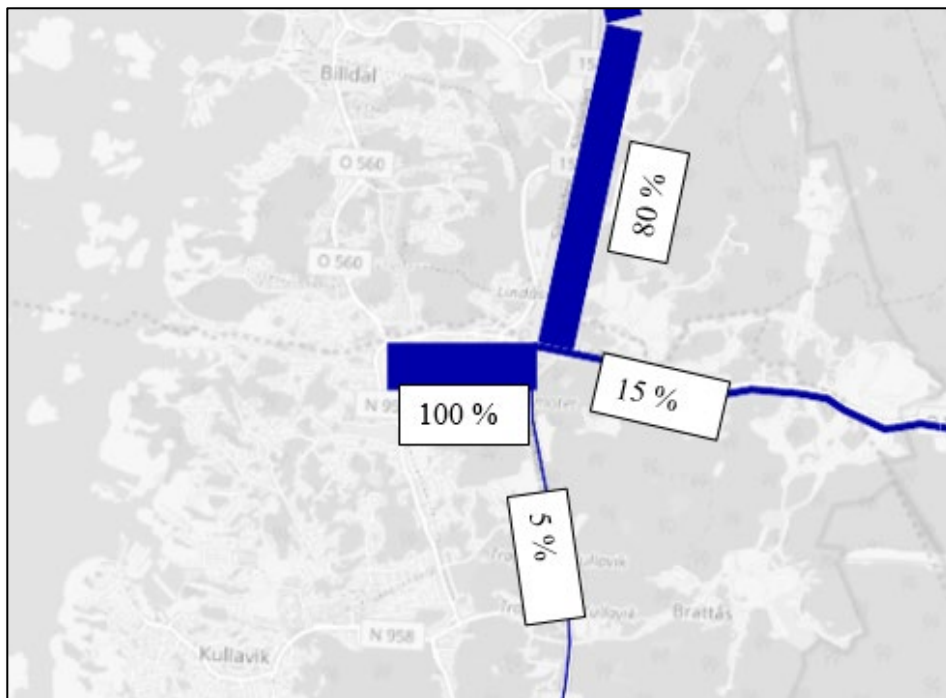
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Väg 158 är idag mycket belastad med alltför mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Tidigare trafikkontoret, nu en del av exploateringsförvaltningen, har utfört resekalkyler för detaljplanens tillkommande bostäder. Kalkylen redovisar det tillskott av trafikmängder som detaljplanen bedöms generera, både för nuläget samt för framtidsscenarioet 2035 då trafikstrategins färdmedelsandelar antas vara uppnådda.

För beräkning av resandet har kommunens verktyg "Resekalkyl" använts.

Andelen bilresor av det totala antalet resor med olika färdmedel behöver generellt i staden minska kraftigt till 2035 för att trafikstrategins mål skall uppnås. Resekalkylerna är beräknade för 80 bostäder och med belägningsgrad 1,2 personer per bil. Antalet bostäder i kalkylen är således något högre än det som är avsikten i detaljplanen, vilket ger en viss marginal. Riktningfördelningen för nuläget ser ut enligt figuren nedan, där väg 158 har 80 % av biltrafiken till och från området. Ett rimligt antagande är att den framtida riktningfördelningen är lik den nuvarande. Därför har resekalkylerna både för nuläget och för 2035 beräknats med 80% av trafiken på väg 158. Resekalkylen för nuläget för 80 tillkommande bostäder ger 144 tillkommande bilar, inklusive godstransporter, per dygn på väg 158. Resekalkylen för 2035 för samma exploatering ger 107 tillkommande bilar, inklusive godstransporter, per dygn på väg 158.

Gator, GC-vägar

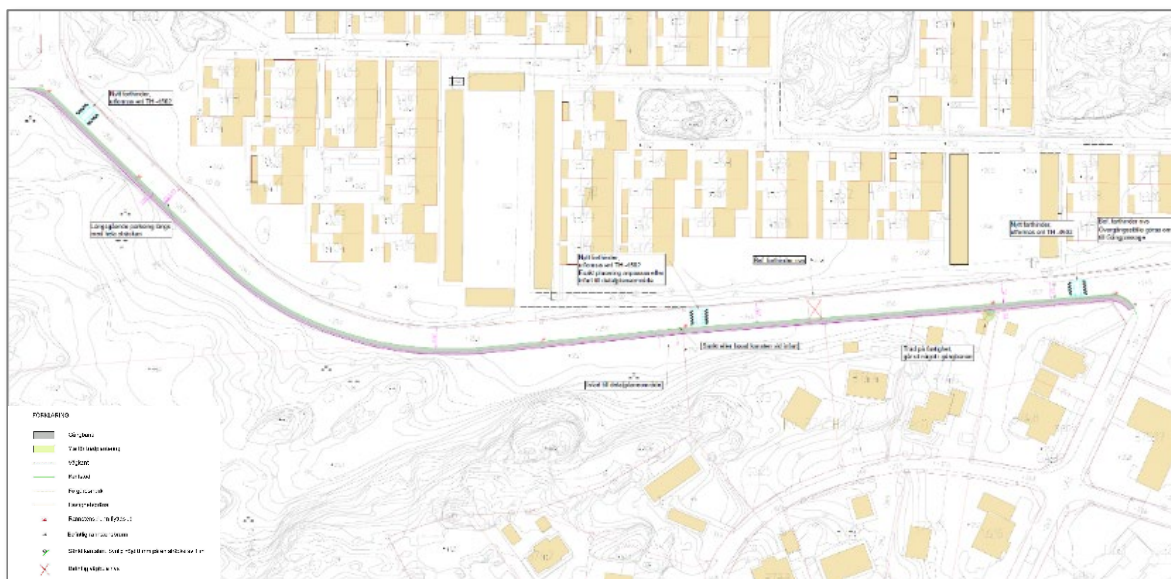


Riktningfördelning enligt trafikkontorets (nu en del av exploateringsförvaltningen) prognosmodell, nuläge.

I samband med exploateringen kommer Valebergsvägen att rustas upp. Ett trafikförslag har tagits fram.

Trafikförslaget förbättrar framkomligheten för fotgängare. Antalet långsgående parkeringsplatser minskar något med den nya infarten, men bibehålls på resten av sträckan.

Trafikförslaget innebär att en 2 meter bred gångbana anläggs på södra sidan av Valebergsvägen. Körbanans bredd smalnas av till 6,6 – 7 meter, inklusive plats för långsgående parkering (cirka 2 meter).



Möjlig utformning av Valebergsvägen, Se även bilaga "Trafikförslag Valebergsvägen, trafikkontoret (nu en del av exploateringsförvaltningen), 2019-05-13".

På sträckan föreslås att de två befintliga farthindren flyttas för att anpassas till den nya utformningen, samt att ett nytt anläggs innan korsningen mellan Vågnedalsvägen och Valebergsvägen. Vid infarten till planområdet föreslås gångbanan bli genomgående, med sänkt eller fasad kantsten. Befintliga rännstensbrunnar på den södra sidan av gatan justeras.

Parkering / cykelparkering

Under 2018 har nya riktlinjer för mobilitet och parkering införts Göteborg. Till riktlinjerna finns anvisningar som har uppdaterats senast i december 2021. Riktlinjerna och anvisningarna innebär att ett normalspann för parkeringstal införs. Ett antal obligatoriska bedömningskriterier ska visa var det specifika parkeringstalet för projektet ska ligga inom normalspannet. Mobilitetsåtgärder, som är frivilliga och som regleras i avtal mellan kommunen och exploatören, kan ge ytterligare sänkning av parkeringstalet inom normalspannet. Analysen av bedömningskriterier och eventuella mobilitetsåtgärder ska göras i en mobilitets- och parkeringsutredning som tas fram i detaljplaneskedet.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram med beräkning av parkeringsbehovet för bostäderna enligt gällande riktlinjer och anvisningar. Parkeringstalen avser antal parkeringsplatser per bostad inkl. besöksparkering.

Analyssteg 1. Planområdet tillhör område D där normalspannet är 0,5 – 1,0. Det högre värdet ska gälla som utgångsvärde.

Analyssteg 2. Det finns mycket begränsat med service och andra urbana verksamheter inom utredningsområdet. Förskolor och skolor finns inom 700 meter. Närmsta livsmedelsbutik finns i Kungsposten ca 2 kilometer från planområdet. Ytterligare kommersiell service och vårdcentral finns i nya Hovås, ca 6 kilometer bort.

Lägesbedömning för planområdet bedöms inte ge något avdrag eftersom det är stora avstånd till service.

Analyssteg 3. De planerade flerbostadshusen har en hög andel stora lägenheter – 38,2 % har fyra rum och kök. Detta medför en höjning av parkeringstalet för bil med 0,1 bilplatser per lägenhet och för cykel med 0,5 platser per lägenhet.

Analyssteg 4. Byggherren har ambitionen att verka för god tillgänglighet även utan egen bil och planerar cykelparkering av hög kvalitet. Inga andra mobilitetsåtgärder planeras.

Parkeringstalet för bil bedöms därmed bli 1,1 för detaljplanens bostäder. Parkeringstalet för cykel blir 3,0 enligt de nya riktlinjerna. Utrymmen för att parkera cyklar finns både i cykelförråd och i anslutning till byggnadernas entréer.

Möjligheten för badgäster att parkera längs Valebergsvägen kvarstår, dock med något färre platser på grund av trafiksäkerhetsåtgärder i form av farthinder och vid in- och utfart.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till kollektivtrafik och service kommer troligen bli oförändrad.

Tillgänglighet till byggnaderna säkerställs genom att tillfarten och entréförhållandena anordnas enligt tillgänglighetskraven. Nya bostäder kommer behöva uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Hiss krävs i bostadsbyggnad med fler än två våningsplan. De tillkommande bostäderna innebär ett tillskott av tillgängliga lägenheter i området. Planerad väg inom området kommer att ha en lutning enligt de allmänna rekommendationerna.

Service

Föreslagen exploatering beräknas generera behov av cirka 12 förskoleplatser och 23 grundskoleplatser. Dessa bedöms kunna tillgodoses genom planerad utbyggnad av Lindebovägens förskola och Lindåsskolan. Ingen av dessa enheter har idag kapacitet att ta emot fler barn. Planarbete har inletts för att utreda möjligheter till utökad kapacitet för både skola och förskola. En detaljplan som medger nybyggnation av skolan är en förutsättning för att ombesörja att lokaler med tillfälliga bygglov ersätts samt för att möjliggöra en expansion av elevvolymen. Generellt så har skolorna i Hovås/Billdal en mycket hög beläggning, detta gäller såväl de kommunala skolorna som de fristående.

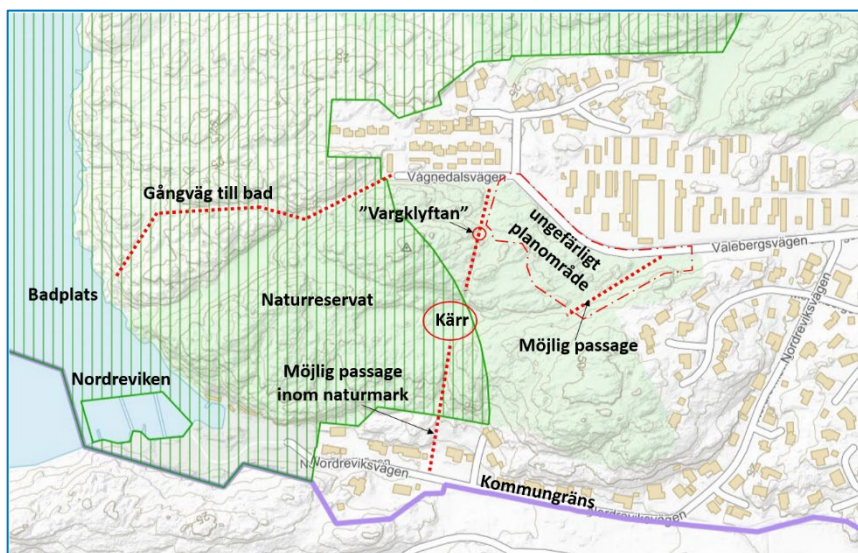
Friytor och naturmiljö

Friytor

Gemensam utemiljö för de boende och lekmöjligheter för de minsta barnen kan anordnas inom kvartersmark inom planområdet. De flesta befintliga lekplatser i området är privatägda men upplevs som öppna för alla.

Ett naturreservat har bildats för stora områden väster om planområdet. Naturreservatet kommer inte att påverkas av exploateringen. Ingen del av reservatet omfattas av planområdet.

Det ska finnas kvar möjlighet för allmänheten att röra sig mellan gatan och naturen. I västra delen har planområdet avgränsats så att ett stråk med naturmark bevaras mellan planområdet och det branta bergspartiet. I det stråket är terrängen kuperad och delvis svårframkomlig men där finns befintliga upptrampade stigar som ger en strövmöjlighet mellan gatan och det stora naturområdet, via den intressanta bergsformationen ”Vargklyftan”. Allmänheten föreslås även att kunna ansluta till naturområdet via blivande infartsväg, genom en x₁-bestämmelse som avser initiera bindande servitut. Detaljplanen säkerställer att allmänheten även i fortsättningen har möjlighet att ansluta till angränsande naturområde med denna reglering. Det föreslagna stråket i väster är i mer svårframkomlig terräng men innebär att allmänhetens passagemöjlighet är säkerställd genom att marken bevaras som allmän naturmark.



Översiktskarta, grönt skrafferat område är det nybildade naturreservatet

Naturmiljö

I de olika utredningarna av naturvärden i området finns analyser av konsekvenser vid en exploatering av planområdet, samt förslag och rekommendationer för hur konsekvenserna för naturvärden kan minskas.

Inventeringen av hasselsnok på olika platser i Göteborgs kommun (Calluna 2011-11-23) anger för denna plats att fragmentering bör undvikas, att byggnader och vägar som skapar barriärer bör beaktas. Förslag för att främja hasselsnokens överlevnad är att undvika exploatering och genomföra åtgärder som underlättar spridning genom spridningskorridorer. Planområdet är en liten del av ett stort inventeringsområde i västra Lindås, där de största kvaliteterna för hasselsnok sannolikt finns i västra delen av inventeringsområdet.

Den NVI som togs fram i det tidigare planärendet (Calluna 2017-08-24) anger att de biotopkvaliteter och arter som identifierats förekommer spritt i området och skulle förvinna vid en exploatering, och därför kan inget parti direkt pekas ut som mer eller mindre lämpligt för byggnation. De lite grövre träden samt blockslänter och hålträd tillsammans med död ved bör sparas där det är möjligt. Byggelsen bör anpassas efter gröna värden genom till exempel öppet dagvattensystem, gröna tak, insektshotell, fågel- och fladdermusholkar mm. Inventeringen rekommenderar att de klassade områdena tas i beaktande vid byggnation. Död ved bör lämnas i eller i anslutning till området vilket också gäller avverkade träd. Vid byggnation som negativt kan påverka arterna spillkråka och kopparödla kan dispens behövas från Länsstyrelsen.



Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesobjekt samt deras naturvärdesklass. Grön linje representerar gränsen för naturreservatet Stora Amundön och Billdals skärgård. (NVI ProNatura 2020-11-24)

Den utökade NVI som togs fram i det nya ärendet (ProNatura 2020-11-24) berör känslighet för byggnation i området, med hänsyn till arter som noterats vid denna inventering och tidigare. En exploatering av planområdet bedöms inte ge någon stor negativ påverkan på naturvärden, eftersom de värden som finns inom området även finns, i än större omfattning, inom det stora naturområdet intill, varav en stor del blir naturreservat.

Rapporten säger också att exploaterings påverkan på naturmarken inom planområdet kan minskas om skog- och hållmark kan integreras och sparas mellan de nya byggnaderna. Vid avstämning med Länsstyrelsen bedömdes att det inte krävs artskyddsdispens för någon av de noterade fågelarterna vid en exploatering av området, eftersom det inte bedöms finnas några häckningsområden eller viktiga födosöksområden inom planområdet. Det bedömdes också att planområdet inte är ett skyddat område för fladdermöss eftersom det inte bedöms finnas några områden för fortplantning eller vila för fladdermöss där. Det konstaterades också att det inte krävs någon särskild process om hur de två skyddsvärda träden kan hanteras. Om området exploateras kan träden tas bort utan att det behövs någon dispens eller liknande.

Den fördjupade artinventeringen av fåglar (ProNatura, 2022-09-22), anger att alla de identifierade häckande fågelarterna skulle ha goda möjligheter att hitta alternativa häckningsplatser i de stora intilliggande naturområdena om planområdet skulle exploateras. Nattskär, som inte är rödlistad men som är upptagen i bilaga 1 i EU's artskyddsförordning, bedöms ha mycket goda möjligheter att hitta lämpliga häckningsmiljöer utanför inventeringsområdet, och därför bedöms en eventuell byggnation inte påverka nattskärrans möjligheter att finnas kvar som häckfågel i närområdet. Det är dock viktigt att avverkning och andra åtgärder görs utanför häckningsperioden. Grönfink och kråka, de två rödlistade arter som bedöms häcka i inventeringsområdet, bedöms ha goda möjligheter att hitta alternativa häckplatser i närområdet och finnas kvar på platsen. Ingen av de fem hålläckande arterna som identifierats som häckande i området bedöms ha några svårigheter att hitta nya häckmiljöer i intilliggande landskap om inventeringsområdet skulle exploateras. För alla de häckande fågelarterna så gäller att det är viktigt att avverkning och andra åtgärder görs utanför häckningsperioden. Biotopkarteringen av lämpliga miljöer för fladdermöss, vilket också ingick i denna inventering, konstaterar att ingen del av inventeringsområdet är mycket lämpligt för fladdermöss, och att merparten av området har egenskaper som gör det att det är av begränsad betydelse som livsmiljö för fladdermöss, även om det kan ha viss funktion som födosöksområde. Zonerna närmast befintlig gata har idag hög påverkan av artificiellt ljus, medan övriga delar har låg påverkan av artificiellt ljus idag.

Den miljökonsekvensbeskrivning (MKB), begränsad för den skyddade arten hasselsnok, som har tagits fram (Jakobi Sustainability AB, 2021-06-23) anger att vissa potentiella övervintringsplatser för hasselsnok inom planområdet kommer att påverkas om området exploateras. Detaljplanens negativa konsekvenser för hasselsnok bedöms bli små till måttliga. Viktiga slutsatser som kvarstår från tidigare utredningar är att inga hasselsnoken hade hittats inom planområdet och att mer optimala miljöer för hasselsnoken finns utanför planområdet. MKB'n avhandlar också olika alternativ, inklusive alternativa lokaliseringar samt nollalternativet. MKB'n föreslår följande åtgärder, för att minska de negativa konsekvenserna för hasselsnok:

1. Ingen sprängning eller schaktning får genomföras inom planområdet under hasselsnokens övervintringsperiod, 1 oktober-31 mars.
2. Skonsam sprängning ska tillämpas för att förhindra kraftiga vibrationer och höga bullernivåer.
3. Block- och stenstrukturer i sydvänt läge samt spridningskorridorer till naturreservatet ska bevaras inom planområdet.
4. Inom detaljplaneområdet ska block- och stenstrukturer som inte kan bevaras på befintlig plats flyttas till annan plats inom planområdet i sydvänt läge. Ytan på det nya området kan vara mindre än det övervintringsområde som tas bort om kvaliteten på det nya övervintringsområdet är optimalt för hasselsnoken.

De platser inom eller delvis inom planområdet som bedöms ha potential för att hasselsnoken ska övervintra där delas in i tre zoner, A-C. Zon A omfattar "Vargklyftan" och stråket ner mot gatan som delvis fredas i planförslaget. Zon C ligger uppe på berget nära Mellanvägsgatan och berörs i princip inte av den tänkta exploateringen. Zon B upptar en väsentlig del av det tänkta exploateringsområdet. Att freda zon B skulle få stora konsekvenser för exploateringsbarheten. Den enda möjliga infartsväg in i det tänkta exploateringsområdet som bedöms vara möjlig utifrån platsens terrängförhållanden går igenom zon B. Vid avstämning med Länsstyrelsen bedömdes att det är möjligt att exploatera enligt planförslaget, inklusive att ianspråka zon B, utan att det blir någon betydande negativ påverkan på den skyddade arten hasselsnok.

Detta förutsätter att de andra föreslagna åtgärderna utanför planområdet genomförs samt att föreslagna begränsningar av markarbeten av hänsyn till hasselsnok följs. En åtgärd är att förstärka kvaliteter som blockterräng eller solbelyst hållmark inom den angränsande naturmarken, till exempel genom röjning och genom att stenblock från exploateringsområdet placeras på lämplig plats i terrängen. Ett exempel på hur detta kan göras är så kallade ormhotell. Detta har inarbetats i stadens arbete med kompensationsåtgärder, och kommer att genomföras av Göteborgs stad i samband med exploateringen. Att bevara vissa naturkvaliteter mellan huskropparna inom kvartersmark kan minska påverkan ytterligare men detta bedöms inte vara ett krav utifrån artskydd. Därmed finns inte något behov av att reglera detta med planbestämmelser inom kvartersmark. Exploatören har tagit fram ett PM (Jakobi Sustainability AB, 2022-01-11) med fördjupning av möjliga åtgärder inom och utanför kvartersmark, och har för avsikt att genomföra sådana inom kvartersmark i möjligaste mån.

Exploatören kommer åläggas att följa de restriktioner för sprängning och andra markarbeten som är föreslagna skyddsåtgärder i MKB.



Föreslagna skyddsåtgärder för att minska påverkan på hasselsnok (MKB 2021-06-23).

Vid avstämning med Länsstyrelsen 2022-10-07 bedömdes sammantaget, utifrån framtagna utredningar och MKB, att planförslaget inte innebär någon otillåten påverkan på skyddade arter, att förbuden i artskyddsförordningen inte aktualiseras, och att det bedöms därför inte krävas några artskyddsdispenser. Detta förutsätter att skyddsåtgärder vidtas, främst genom att störande arbeten undviks eller minimeras under vissa perioder, samt att övervintringsstrukturer för hasselsnok förstärks strax utanför planområdet.

Av hänsyn till hasselsnok får ingen sprängning eller schaktning genomföras i området under övervintringsperioden 1 oktober - 31 mars. Beträffande fåglar ska det säkerställas att avverkning av skog sker utanför den generella fortplantningsperioden april-juli. För fladdermöss gäller att störning genom avverkning med mera under den aktiva perioden april-september bör undvikas så långt som det är möjligt.

Kommunens förvaltningar har också tagit fram förslag till kompensationsåtgärder, vilket beskrivs mer utförligt under egen rubrik. De föreslagna kompensationsåtgärderna innebär förstärkning av kvaliteter inom naturmarken i anslutning till planområdet, samt förtydligande och förstärkning av strövmöjlighet mellan gata och naturmark på annan plats i närheten av planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammantaget att detaljplanen inte får någon stor negativ påverkan på naturvärden, och att det är utrett att det inte är risk för betydande miljöpåverkan avseende naturvärden. Skälen till dessa bedömningar är, utifrån slutsatser av genomförda utredningar:

- Planområdet innefattar inte några skyddade områden.
- Det finns mycket större arealer med naturområden direkt intill planområdet, med lika stora eller större kvaliteter för de aktuella arterna.
- Stora arealer med naturmark i närheten har nyligen fått starkt skydd som naturreservat.
- Området har inte någon av de två högsta naturvärdesklasserna.
- Planområdet är en mindre del av ett stort sammanhängande naturområde, ligger i kanten av naturområdet och är orienterat längs en befintlig gata i ett bebyggelseområde och är därmed avskuret från andra naturområden i norr och öster av tidigare exploatering, och därför finns inga spridningskorridorer som påverkas vid en exploatering av planområdet.
- Utredningarna anger att det inte blir någon allvarlig påverkan på någon av de skyddade arter som har identifierats i området, förutsatt att vissa skydds- och kompensationsåtgärder görs.
- En slutsats utifrån MKB för hasselsnok är att det föreslagna planområdet kan exploateras utan att det blir någon allvarlig påverkan på individer eller bestånd av hasselsnok, förutsatt att vissa av de föreslagna skydds- och kompensationsåtgärderna görs. Kommunen bedömer att åtgärd 1 och 2 enligt MKB's förslag ska säkerställas samt att kompensationsåtgärd i likhet med åtgärd 4 ska utföras strax utanför planområdet. Denna bedömning är avstämd med Länsstyrelsen.
- Skydds- och kompensationsåtgärder har inarbetats i planförslaget utifrån utredningarnas rekommendationer och utifrån avstämningar med Länsstyrelsen.

Nytt fynd av hasselsnok inom planområdet under 2023 bedöms inte påverka hur planområdet kan exploateras, se PM (ProNatura 2024-02-29).

Upphävande av strandskydd

Det finns inget strandskydd inom planområdet. Strandskydd finns dock cirka 50 meter väster om planområdet.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär att nya bostäder i flerbostadshus kan uppföras inom stadsdelen. Bebyggelsen i Lindås utgörs idag till största del av enfamiljshus och efterfrågan på lägenheter är stor.

En gångbana ska anordnas längs hela Valebergsvägen. Gångbanan medför att det blir en tryggare sträcka att gå. Även parkering för badgäster längs Valebergsvägen blir tryggare då avstigning kan ske mot gångvägen.

Sopkärn för allmänheten behöver placeras ut på lämpliga platser för att undvika att badgäster slänger skräp vid vägen och i privata sopkärn.

Det är bra kollektivtrafik från Västra Lindås till centrum. Dock finns det ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungsporten, cirka 2 km från planområdet.

Gemensam utemiljö och lek för de minsta barnen kan anordnas inom kvartersmark inom planområdet.

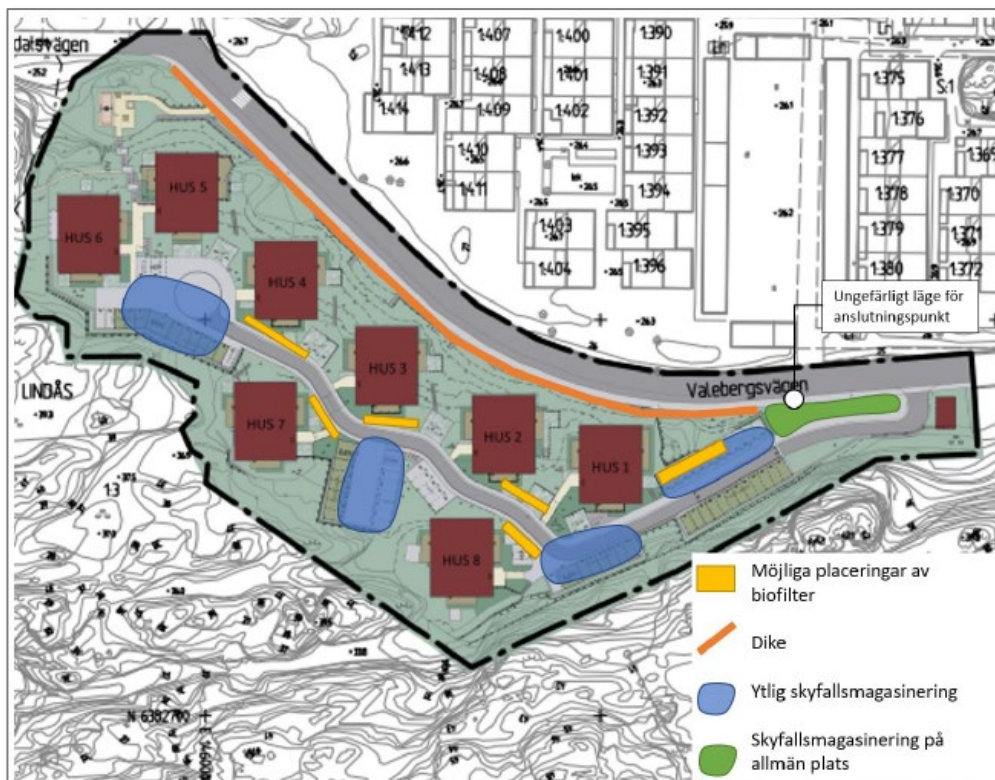
Teknisk försörjning

Dagvatten

Syftet med dagvatten- och skyfallsutredningen är att utreda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten, fördröjning/rening samt eventuella åtgärder som kan komma att behöva vidtas i samband med planerad exploatering. Planen ska även säkerställa kraven kring översvämning, tillgänglighet och framkomlighet med avseende på skyfall.

Utredningen har utgått ifrån Göteborgs stads krav om att exploatören ska fördröja 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad area inom sin fastighet vilket motsvarar ca 56 m³. För att uppnå tillräcklig rening och inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten föreslås biofilter på 420 m² anläggas. Dessa rymmer mer än väl fördröjningsvolymen.

Dagvatten- och skyfallshanteringen strider inte mot naturreservatets föreskrifter. I reservatet är det enligt föreskrifterna förbjudet att: A.5 borra, gräva, schakta, plöja, fylla ut, dika eller dämna samt A.9 kalka, gödsla, sprida kemikalier eller sprida bekämpningsmedel. Utloppspunkterna för dagvattnet ligger mycket nära reservatets gräns och om några fysiska åtgärder krävs så får dessa endast utföras utanför reservatets gränser.



Föreslagen principlösning för dagvatten och skyfallshanterings.

Recipient och miljö kvalitetsnormer

Göteborgs Stad klassar Askims fjord som en mycket känslig recipient vilket innebär att Göteborgs Stads riktvärden ska tillämpas med avseende på dagvattenrening. Föroreningsmängderna efter exploatering är betydligt högre än före exploatering. Halterna och mängderna från grönytor som naturmark är låga, vilket innebär att exploatering på dessa ytor ökar föroreningsmängderna om inte omfattande reningsåtgärder genomförs. Exempelen med rening visar att det går att minska mängderna till ungefär samma storleksordning men det kräver ambitiösa och genomtänka lösningar.

Mängden krom ökar något även med rening men mängderna skulle kunna minskas ytterligare med genomtänkta materialval vid byggnation. Krom är inte klassad som kvalitetsfaktor i VISS (VISS, 2023) och bör därför inte kunna påverka recipientens status negativt.

Det är värt att åter poängtera att osäkerheten i föroreningsmodelleringen är relativt stor vilket innebär att det snarare är reningsprinciperna än de absoluta siffrorna som bör beaktas.

Kretslopp och vatten bedömer att det är låg sannolikhet för detaljplanens genomförande att försämra vattenkvaliteten i recipienten både sett till de åtgärder som föreslås och till områdets storlek i förhållande till hela avrinningsområdet för Askims fjord. Delavrinningsområdet för Askims fjord som detaljplanen tillhör är drygt 120 ha och planområdet utgör alltså ca 1% av hela delavrinningsområdet vilket innebär att risken för försämring är liten.

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att om biofilter anläggs i serie uppnås reningskraven. Potentialen att optimera reningslösningar för området bedöms vara god och det bör således finnas möjlighet att tillskapa erforderliga reningslösningar med ett ytanspråk på ca 6-8% av områdets reducerade area. Kretslopp och vatten föreslår därför att möjligheterna till optimering av renings- och fördröjningsanläggningar ses över i samband med fortsatt detaljprojektering då mer är känt om områdets bebyggelsestruktur. Det rekommenderas att reningsanläggningar anläggs i serie då denna metod är mer yteffektiv samtidigt som den uppnår reningskraven. Väljs en annan metod ska den motsvara samma reningsnivå eller bättre. Dagvattenhanteringen ska redovisas i bygglov och startbesked. Ytorna för biofiltren bör placeras i lokala lågpunkter så att dagvattnet från hela kvartersmarken kan rinna dit med självfall. Efter rening och fördröjning kan dagvattnet från kvartersmark anslutas till allmänna ledningsnätet i Valebergsvägen.

Kretslopp och vatten bedömer att med rening i biofilter motsvarande 6-8% av den reducerade arean, eller i anläggning med motsvarande funktion, är det möjligt att inte öka mängderna på ett otillåtet sätt. Med avseende på miljö kvalitetsnormer för vatten görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Askims fjord negativt.

Gällande miljö kvalitetsnormerna för musselvatten framgår det utifrån föroreningsberäkningarna att det är möjligt att uppnå samma eller lägre föroreningshalter för alla undersökta ämnen utom krom (som är något högre), med reningsanläggningar förlagda i serie. Liknande resultat gäller även för föroreningsmängder. Kretslopp och vatten bedömer att risken att negativt påverka musselvatten är liten under förutsättning att dagvattenanläggningarna seriekopplas.

Skyfall

För att inte nybyggnation ska drabbas av översvämningsrisk vid skyfall föreslås en robust höjdsättning där marken lutar bort från byggnaderna och där de naturliga rinnvägarna tillåts passera mellan byggnaderna. Parkeringsplatser eller andra ytor bör utformas så att vatten kan bli stående på dem vid skyfall för att planförslaget inte ska påverka översvämningsrisken för nedströms liggande bebyggelse. Det finns befintlig problematik med framkomlighet till planområdet vid ett skyfall.

Nedan beskrivs risker kopplat till skyfall och hur de bör hanteras för att uppfylla TTÖP (Tematiskt tillägg för översvämningsrisker):

- För att planerad byggnation inte ska riskera att orsaka ökad avrinning till närliggande områden behöver ca 800 m³ vatten fortsatt hanteras inom planområdet.
- Planerad byggnation behöver förhålla sig till naturliga avrinningsvägar för att inte vatten ska ansamlas och blir stående kring byggnader vid skyfall. Det är viktigt att höjdsättningen görs så att marken lutar bort från byggnader och att vattnet kan avledas mellan byggnaderna.
- För att inte nya byggnader ska skadas ska det vara 0,2 m mellan högsta vattenytan vid skyfall och färdigt golv. Om den nya transformatorstationen har en samhällsviktig funktion, ska det vara 0,5 m mellan högsta vattenytan vid skyfall och färdigt golv/vital del.
- Byggnaderna behöver utformas så att vatten förhindras från att rinna ner i eventuella underliggande plan för de byggnader som föreslås utformas i suterräng. Byggnaderna kan även delvis behöva konstrueras vattentätt för att klara en översvämning upp till planeringsnivå för skyfall. Planeringsnivån för byggnader är 0,2 m över högsta förväntad vattennivå vid skyfall.
- Nya byggnaders entré/entréer samt utrymningsvägar ska vara tillgängliga. Vattendjupet vid dessa ska inte överstiga 0,2 m.
- Det finns en risk att det inte råder framkomligt till planområdet under 1–6 timmar men det finns två alternativa vägar att överväga för att öka framkomligheten och föreslagna åtgärder för skyfallshantering minskar både vattendjupet och vattnets varaktighet på vägbanan.
- Det föreslås en yta med allmän platsmark i östra delen av planområdet för att förbättra framkomligheten längs Valebergsvägen. För att säkerställa framkomligheten längs Valebergsvägen medger detaljplanen, i den nordöstra delen av planområdet, allmän platsmark (SKYDD₁), där en översvämningssyta lämpligen kan anordnas.
- Ett avskärande dike ska anläggas längs ny GC-väg på Valebergsvägens södra sida i anslutning till planområdet.

Då det finns alternativa vägar till planområdet och varaktigheten på översvämningen är relativt kort bedömer Göteborgs stad att risken är acceptabel.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Allmänt ledningsnät finns utbyggt i närheten av planområdet, i Valebergsvägen. Allmän VA ledningsutbyggnad kommer behövas för att försörja planområdet. Beroende på hur planområdet utformas och hur många fastigheter som bildas kan utformningen av nytt allmänt VA-ledningsnät variera. Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske till Valebergsvägen.

Kapaciteten i närliggande spillvattenledningar är begränsad. Uppdimensionering av spillvattenledningar och pumpstationer utanför planområdet behövs för att planområdet ska kunna anslutas till spillvatten. Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall skall tillåtas skall färdigt golv vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Fördröjningskravet för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Det finns i nuläget god kapacitet på allmänt ledningsnät för dricksvatten för uttag av brandvatten. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 65 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Värme

Uppvärmning avses ske med bergvärme. Det finns inga befintliga ledningar inom planområdet.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Nya nätstationer (transformatorstationer) 10/0.4 kV behöver anordnas och placeras inom planområdet. I östra delen av planområdet planläggs ett område med bestämmelsen E₁ - transformatorstation. Där avses ny transformatorstation anläggas för elförsörjningen till planområdets exploatering. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till de nya nätstationerna och till de olika huskropparna.

Avfall

Avfall ska lämnas i miljöhus. Miljöhusen ska dimensioneras för full sortering i avfallskärl, vilket innebär kärl för mat- och restavfall samt förpackningar. Därtill ska grovavfallsinsamling finnas, antingen i grovavfallsrum eller i container som ställs ut vid behov. Söpbil avses köra in i området och hämta avfall.

För avfallshantering behöver lutningar och vändplats/rundkörning studeras. Att backa med söpbilen precis framför en entré ska undvikas. Söpbil kan backvända inne i området, förutsatt att entréer inte placeras direkt mot vändplatsen.

Stadens program för miljöanpassat byggande gäller, vilket bl.a. innebär att det ska finnas plats för avfallssortering vid fastigheter och i lägenheter.

Söpkärl för allmänheten behöver placeras ut på lämpliga platser för att undvika att badgäster slänger skräp vid vägen och i privata söpkärl.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniska förhållanden

Vid okulärbesiktningen av planområdet konstaterades att jordartskartan stämmer väl överens med de verkliga förhållandena. Inga jordslänter finns inom planområdet, marken utgörs av berg eller tunt jordtäckte på berg med däremellan jordfyllda svackor. Planområdet är därmed stabilt för både befintliga förhållanden och efter en eventuell exploatering.

Bergteknik - risk för blocknedfall

Det bedöms inte föreligga någon risk för bergras och blocknedfall inom eller i anslutning till planområdet för befintliga förhållanden. Det bedöms inte heller föreligga någon risk för blocknedfall utanför planområdet i samband med eventuell sprängning inom planområdet.

Inom området har två lokaler med en större mängd block noterats, vilka har bedömts ej utgöra någon risk. En riskblockgrupp har noterats i områdets centrala del, se figur nedan.



Översikt över det besiktigade området med ungefärliga områdesgränser markerade med röd kontur. Den bedömda riskblockgruppen (B1) är markerad med en röd punkt.

Blocken bedöms ligga stabilt under rådande omständigheter och inga åtgärder rekommenderas i nuläget. Om sprängning/schaktning planeras inom 50 meter från slänten bör blocken hållas under uppsikt alternativt skrotas/fraktas bort. Skaderisken bedöms dock som liten, då blocken kommer rulla längs slänten och sannolikt stoppas av vegetation, alternativt av andra block i slänten vid ett potentiellt utfall.

Grundläggning

Inom hela planområdet kan det generellt förväntas berg i dagen, tunt jordtäckte på berg och jordfyllda svackor. Planerad byggnation kommer att behöva grundläggas till berg. Det kommer att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar.

Beroende på hur blivande höjdsättning och djupet till berg samt hur bergöverytan faller är ett troligt grundläggningsförfarande att lokalgator och byggnader grundläggs på plansprängt berg och efter erforderlig avschaktning av lösa jordlager i kombination med packad och tätad sprängstensfyllning.

Innan sprängarbeten påbörjas i området skall en riskanalys upprättas avseende risk för omgivningspåverkan i närområdet. I riskanalysen sätts bland annat gränsvärden för maximala tillåtna vibrationer i omgivande byggnader och anläggningar. I samband med sprängningsarbeten ska berget besiktigas av erfaren bergtekniker både före och fortlöpande under arbetets gång. Det skall även utföras en slutbesiktning av kvarvarande bergsslänter och skärningar som ligger inom och närmast utanför planområdet göras för att utreda eventuella behov av permanenta förstärkningsåtgärder.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde. Inom normalriskområden rekommenderas att nya byggnader uppförs radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rörgenomförningar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar tätas.

I bygglovsskedet behövs en radonriskutredning för att verifiera markens radonklassning. Radonmätningar ska utföras på bergytan efter bergschakt, samt även på sprängstenen om den planeras att användas vid planerad byggnation.

Markmiljö

Det har inte funnits någon miljöstörande verksamhet på platsen. Området består i huvudsak av naturmark med berg i dagen eller ett tunt jordtäckte. En miljöteknisk markundersökning bedöms därmed inte vara motiverat i planskedet.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts av Länsstyrelsen under maj 2016. Vid undersökningen påträffades 25 svallade flintor. Dessa var dock inte av sådan art att de föranleder krav på ytterligare undersökning.

I övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. 50 - 100 meter sydväst om planområdet finns dock två fornlämningar, As083 och As083:2. Dessa fornlämningar bedöms inte påverkas av byggnationen.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Göteborgs bullerkartor visar att det är låga bullernivåer i området.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. Detta är ett arbete som kommunen tagit på sig att göra inte ska förväxlas med eventuella lagkrav på åtgärder, utifrån Miljöbalken.

En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. De föreslagna kompensationsåtgärderna avses utföras inom naturmark strax utanför planområdet, genom att befintliga kvaliteter förstärks där som kompensation för kvaliteter som försvinner inom planområdet. Merparten av åtgärderna avses utföras inom zonen med naturmark mellan planområdet och det nybildade naturreservatet. Naturreservatet har kopplat till sig en skötselplan. Naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och naturreservatet har inte det, men föreslås att utvecklas genom insatser för att förstärka dess karaktär. Exakt placering och utformning av åtgärder inom den zonen anges inte här. Göteborgs stad tar ställning till exakt utformning och placering när respektive åtgärd ska genomföras.

Föreslagna kompensationsåtgärder

- Förstärkning av kvaliteter för hasselsnok inom naturmark direkt sydväst om planområdet. Kan göras som samlade så kallade "ormhotell", eller som flera mindre åtgärder på fler platser i terrängen. Man kan lägga ut lite sprängsten på några mindre ytor, som komplement till lösa block som redan finns där. Kan också innebära viss röjning för att skapa solbelyst mark. Denna åtgärd är också en av de skyddsåtgärder för hasselsnok som utförs så att inte förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras.
- Utplacering av död ved från avverkning inom planområdet, som läggs ut inom angränsande naturmark.
- Förtydligande och stärkning av strövmöjlighet mellan gata och naturmark på annan plats i närheten av planområdet. För att i viss mån kompensera för att sådana strövmöjligheter försvinner inom planområdet. Främst avses åtgärd i form av röjning. Syftet med åtgärden är att röja en informell stig som tidigare funnits, eller som fortfarande finns men har blivit igenvuxen. Det innebär att det fortsatt ska vara en informell stig. En möjlig plats för denna åtgärd är en igenvuxen stig mellan Nordreviksvägen och ett kärr i naturområdet sydväst om planområdet. Befintliga upptrampade stigar inom planområdet, och det stråk som passerar "Vargklyftan" leder i förlängningen till detta kärr.
- Åtgärder för att förstärka karaktären på naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och naturreservatet. Exempelvis genom riktade skötselinsatser.

I det tidigare planärendet beskrevs ett par kompensationsåtgärder som nu inte längre bedöms vara lämpliga eller möjliga, och som därför har utgått. Dels föreslogs en åtgärd för att förbättra en specifik befintlig upptrampad stig i anslutning till östra delen av planområdet. Nu föreslås ingen åtgärd specifikt för den platsen, eftersom det inte säkerställs någon passagemöjlighet över kvartermarken i den delen av planområdet. Naturpedagogiska åtgärder beskrevs också men det bedöms inte vara lämpligt eftersom naturmark intill planområdet ska vara ren naturmark utan skötsel. Det är inte heller lämpligt att anlägga naturlekplats eftersom det skulle förstöra naturvärden.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören har tagit fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

De miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen är Biologisk mångfald och Rekreation. Målvärdet för grönytefaktorn är 0,45. Målet grundar sig i markanvändningen (relativt gles bostadsbebyggelse) och var i staden planen är. Cirka 23% av takytorna antas täckas av vegetation. Övriga ytor som bidrar till ekoeffektiva ytor är bland annat att träd och buskar kommer att planteras. Beräkningarna av planförslaget pekar på en grönytefaktor på 0,453 och planen når därmed målet.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet bildas med ändamålet bostäder. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av åtta flerbostadshus.

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m. framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns en allmän plats i form av en lokalgata (GATA₁) och en översvämningssyta (SKYDD₁). Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift- och underhållsåtgärder.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, bostäder.

Anläggningar utanför planområdet

Mindre del av trafikförslaget avseende gångbana ligger utanför planområdet öster om detsamma. Eventuella kompensationsåtgärder kan komma att utföras inom naturmarken sydväst om planområdet.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, gata.

Kommunen, genom Kretslopp och vatten, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, skydd för den del som avser ytans skyfallsfunktion. Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för eventuell övrig skötsel, drift och förvaltning av marken, så som gräsklippning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Lindås 1:3		7 031 kvm	Kvartersmark, Bostäder
Lindås 1:133		6 444 kvm	Kvartersmark, Bostäder
Styckningslott	13 475 kvm		Kvartersmark, Bostäder

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Denna detaljplan medför inget behov av att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Genom fastighetsreglering överförs det ett markområde från Lindås 1:3 till Lindås 1:133. Därefter sker en avstyckning från Lindås 1:133 och ny fastighet för bostadsändamål bildas.

Före beviljande av bygglov ska avstyckning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning bedöms behövas för området.

Servitut

Passage för allmänheten till naturområdet söder om planområdet, markerat med x₁ på plankartan, ska säkras med ett servitut.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen genom exploateringsnämnden, ansöker om och bekostar ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende eventuell ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

I dagsläget finns det ett undertecknat samverkansavtal mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren av Lindås 1:3 avseende planläggningen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan kommunen och markanvisad exploatör, JM AB, angående genomförandet av planen.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal avseende fastighetsregleringen ska tecknas mellan fastighetsägaren till Lindås 1:3 och ägaren till Lindås 1:133.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborgs Stad och Göteborg Energi AB som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad. Liknande markupplåtelseavtal kan finnas mellan Göteborgs Stad och Ellevio AB.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtagande vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Behov av dispenser från biotopskydd eller artskydd, tillstånd för arkeologisk undersökning eller anmälan om vattenverksamhet bedöms inte föreligga för genomförandet av planen.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2022

Granskning: 3 kvartalet 2023

Tillstyrkande: 1 kvartalet 2024

Antagande: 2 kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: mitten av 2024

Färdigställande: mitten av 2026

Upplysningar

- Markarbeten och sprängning ska genomföras mellan 1 juni och 30 september. Detta för att inte störa hasselsnoken under övervintringsperioden.
- För att undvika påverkan på rödlistade fågelarter bör avverkning och andra åtgärder genomföras mellan 1 augusti och 31 mars.
- Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 meter över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan.

Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Området har inte de största naturvärdena, är en liten del av ett stort sammanhängande naturområde, ligger en bit ifrån ett stort nybildat naturreservat och är idag avskuret från andra naturområden i norr och öster av tidigare exploatering. Inom och utanför planområdet finns idag befintliga upptrampade stigar vilka används av de boende i närområdet. Området utgörs till stora delar av naturmark men är svårtillgängligt i och med de stora nivåskillnaderna. Området avgränsas av branta höjdparter i nordväst och sydost och det är lång väg till alternativa strövmöjligheter mot naturen och havet. Marken inom planområdet föreslås bli kvartersmark, men direkt utanför planområdet lämnas ett stråk med allmän naturmark vid höjdpartiet i väster, vilket säkerställer att allmänheten fortfarande kan passera från gatan till det stora naturområdet och det nybildade naturreservatet. I den nordöstra delen av kvartersmarken kommer en passage säkerställas (markerat med x₁ på plankartan) till naturområdet från Valebergsvägen, vilket möjliggör tillgängligheten till naturen för allmänheten även här. Här finns befintliga upptrampade stigar som i förlängningen leder till den värdefulla och mycket uppskattade "Vargklyftan" och vidare mot det stora naturområdet i väster. Med föreslagen utformning och med föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder, bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beträffande natur- och rekreationsvärden, trots att värden försvinner och det allra mesta av området privatiseras vid ett genomförande.

I primärområdet Billdal, där planområdet ingår, är småhus den dominerande bostadsformen. För att utveckla stadsdelen och kunna erbjuda större variation bedöms flerbostadshus vara ett bra komplement. Det gör att bostäder för en större variation av människor i olika skeden av livet kan erbjudas.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
GATA ₁	Lokalgata	Längs befintlig gata ska trottoar anordnas	Remsan i den norra delen av planområdet
SKYDD ₁	Översvämningssyta	Syftar till att säkerställa yta för magasinering på allmän plats	Nordöstra delen längs Valebergsvägen
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder		Söder om GATA ₁
E ₁	Transformatorstation	För att kunna säkerställa försörjning av el till området.	Västra delen.
Egenskapsbestämmelser			
e ₁	Största bruttoarea är 7200 m ² inom användningsområdet	Syftar till att reglera exploateringsgraden inom användningsområdet.	Inom hela användningsområde B
e ₂	Största sammanlagda byggnadsarea är 570,0 m ² för komplementbyggnader inom användningsområdet	Syftar till att reglera exploateringsgraden inom användningsområdet.	Inom hela användningsområde B
e ₃	Största byggnadsarea är 310,0 m ² per huvudbyggnad	Syftar till att reglera exploateringsgraden inom byggrätten.	Inom delar av användningsområde B
e ₄	Undantag från bestämmelse om byggnadsarea får medges för balkonger	Syftar till att medge att balkonger får anordnas lågt ner	Inom delar av användningsområde B
f ₁	Balkong får kraga ut högst 2,0 meter från fasad	Syftar till att reglera utformning av balkonger	Inom delar av användningsområde B
f ₂	Färgsättning av fasad ska ha minst 40% svarthet enligt NCS-systemet och vara inom den gultonade halvan av färgcirkeln enligt NCS-systemet.	Syftar till att reglera färgsättning av fasader	Inom delar av användningsområde B

f3	Högsta antal våningar mot Valebergsvägen, 3 våningar samt en indragen 4:e våning, beräknas enligt figur A och vid den del av byggnad som är närmast Valebergsvägen.	Anpassning till befintlig bebyggelse.	Området närmast Valebergsvägen.
födröjning ₁	Översvämningsbar yta och/eller underjordisk anläggning för magasinering av skyfall ska anordnas	Syftar till reglering av fördröjning på allmän plats.	Nordöstra delen längs Valebergsvägen
h ₁	Högsta nockhöjd är 43,5 meter över angivet nollplan	Egenskapen syftar till att reglera höjd på byggnationen inom planområdet.	Södra delen av användningsområde B
h ₂	Högsta nockhöjd är 42,0 meter över angivet nollplan	Egenskapen syftar till att reglera höjd på byggnationen inom planområdet.	Norra delen av användningsområde B
n ₁	Marknivån får underskrida plankartans höjdkurvor med högst 0,5 meter	Syftar till att undvika plansprängning mot gata.	Remsa runt planområdet. Undantaget östra kanten.
m ₁	Höjdsättning ska ske så att avvattnings av dagvatten och skyfallsregn säkerställs inom användningsområdet	Syftar till att säkerställa kraven kring översvämning	Hela användningsområde, B (Bostäder).
m ₂	Översvämningsbar yta alternativt underjordisk anläggning för magasinering och rening av dagvatten ska anordnas inom användningsområdet	Syftar till att säkerställa kraven kring översvämning	Hela användningsområde, B (Bostäder).
m ₃	Översvämningsbar yta och/eller underjordisk anläggning för magasinering av skyfall inom användningsområdet.	Syftar till att säkerställa kraven kring översvämning vid skyfall	Hela användningsområde, B (Bostäder).
p ₁	Minsta avstånd mellan huvudbyggnader är 9,0 meter	För att säkerställa avstånd mellan byggnaderna.	Större delen av användningsområde B

”Prickad mark”	Marken får inte förses med byggnad	Området ska vara obebyggt för att säkra avståndet till GATA ₁ och naturmarken utanför planområdet.	Remsa runt planområdet. Undantaget inom användningsområdet E ₁ och SKYDD ₁ .
”Korsmark”	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Reglerar möjligheten att bygga carportar och miljöhus	Området i sydost
”Utfartsförbud”	Utfartsförbud	Risken för olycksfall begränsas.	Remsa längs Valebergsvägen
x ₁	Markreservat för allmännyttig gångtrafik.		Östra delen av planområdet

Nollalternativet

Om planen inte upprättas kan området inte bebyggas eller privatiseras. De befintliga natur- och rekreativsvärdena förblir oförändrade och allmänhetens tillgänglighet inskränks inte. Ingen gångbana anläggs längs Valebergsvägens södra sida.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med lägenheter i flerbostadshus. Detta kompletterar den dominerande villabebyggelsen i stadsdelen på ett bra sätt.

En social konsekvensanalys har i samband med det tidigare planärendet genomförts mellan stadens förvaltningar och representanter från samfällighetsföreningarna i området. Här har frågor som sträcker sig utanför planområdets gränser identifierats. Otrygghet och svårtillgängliga kopplingar mellan stadsdelar och planområdet har identifierats.

Tillskottet av mindre lägenheter och möjligheter till andra upplåtelseformer än eget ägande bedöms medföra positiva effekter i Askim där den övervägande delen av bebyggelsen är i form av eget ägda småhus. Ett plangenomförande bedöms möjliggöra en flyttkedja som kan utgöra en större möjlighet för de som inte längre vill, eller inte längre kan, bo kvar i ett stort hus, att fortfarande bo kvar i samma omgivning.

Befolkningsunderlaget i området ökar. Detta bör kunna medföra större möjligheter till social och kommersiell service.

Sammanhållen stad

En gångbana ska anordnas längs hela Valebergsvägen. Gångbanan medför att det blir tryggare sträcka att gå. Även parkering för badgäster längs Valebergsvägen blir tryggare då avstigning kan ske mot gångvägen.

Sopkärl för allmänheten behöver placeras ut på lämpliga platser för att undvika att badgäster slänger skräp vid vägen och i privata sopkärl.

Det är bra kollektivtrafik från V. Lindås till centrum. Dock finns det ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungssporten, cirka 2 km från planområdet.

Samspel

Projektet innebär förbättrade gångstråk i området.

Det behövs lekmöjlighet/lekplats för de minsta barnen nära de nya bostäderna. De flesta befintliga lekplatserna i området är privatägda men upplevs som öppna för alla. "Fårahagen" är en bra kommunal bollplan. Naturen är den bästa lekplatsen för de större barnen.

Vardagsliv

De nya byggnaderna ska anpassas till befintlig bebyggelse och terräng för att minimera skuggning och insyn. Önskvärt att göra anpassningar i placering och höjd. Viktigt att inte bara tänka på de nya bostädernas höjd, marken är kuperad med bergsknallar som också påverkar höjden i realiteten.

Skogsområdet används, särskilt på sommaren, för rekreation i form av promenader, hundpromenader och barns lek. I området finns upptrampade stigar som leder bland annat ner till Nordreviken.

Om stigar försvinner i och med nybyggnationen är det viktigt att man ändå kan nå och ansluta till stigarna längre in i skogsområdet.

På somrarna parkerar badgäster längs hela Valebergsvägen. Om de nya bostäderna ska ha sina parkeringar längs Valebergsvägen så finns stor risk för konkurrens om platser och att människor parkerar på platser som inte är tillåtna.

I närområdet finns Lindebovägens förskola och Lindåsskolan. Ingen av dessa enheter har idag kapacitet att ta emot fler barn. Planarbete har inletts för att utreda möjligheter till utökad kapacitet för både skola och förskola. En detaljplan som medger nybyggnation av skolan är en förutsättning för att ombesörja att lokaler med tillfälliga bygglov ersätts samt för att möjliggöra en expansion av elevvolymen. Generellt så har skolorna i Hovås/Billdal en mycket hög beläggning, detta gäller såväl de kommunala skolorna som de fristående.

Det behöver finnas säkra och trygga övergångar till barns skolvägar. Även stråk till hållplatser för kollektivtrafik måste upplevas som säkra.

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 500 meter gångväg från planområdet. Den hållplatsen trafikeras av expressbuss det vill säga god kollektivtrafik med hög turtäthet.

Väg 158 är idag mycket belastad med alltför mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Nybyggnationen kommer medföra ytterliga belastning på väg 158.

De nya bostäderna kommer medföra större möjlighet att kunna bo kvar, exempelvis vid ändrade familjeförhållanden.

Identitet

Planförslaget innebär ett tillskott av en boendeform som det råder brist på inom stadsdelen. Föreslagen byggnation, har en stram modernistisk gestaltning som kan samspela väl med befintlig bebyggelse.

När bostäderna på Vågnedalsvägen byggdes togs det stor hänsyn till områdets identitet i form av hav och natur. Därför är det angeläget att även de nya bostäderna får en tilltalande arkitektur som smälter in i områdets identitet.

Närhet till natur och hav samt nära till barnens lekplatser värderas högt i området.

Hälsa och säkerhet

Barn som flyttar in i de nya bostäderna kan få en otrygg skolväg eftersom det saknas trottoar längs med stora delar av Valebergsvägen och trafiken kommer rimligtvis att öka med fler bostäder. Det behöver anordnas en trottoar längs hela Valebergsvägen. I dagsläget kör många för fort enligt boende i området. Önskemål finns att fler farthinder (t.ex. gupp) anordnas för att minska hastigheten.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har utifrån framtagna begränsad miljökonsekvensbeskrivning bedömt att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2022-10-07. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Påverkan på dessa lokala miljömål har bedömts: Göteborg har en *hög biologisk mångfald*, Göteborgs *klimatavtryck* är nära noll, göteborgarna har en *hälsosam livsmiljö*. Projektet bedöms ha neutral effekt på dessa tre miljömål.

Naturmiljö

Projektet bedöms ha neutral effekt eftersom inga skyddade områden berörs och eftersom det inte blir någon stor negativ påverkan på arter, vilket är mycket väl utrett.

Kulturmiljö

Projektet bedöms ha neutral effekt.

Påverkan på luft

Projektets effekt bedöms sammantaget bli neutral. Projektet ger något ökad biltrafik på platsen men innebär också att fler kommer kunna bo på en plats med bra luftmiljö.

Påverkan på vatten

Projektet bedöms ha neutral effekt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Sammantaget bedöms exploateringsekonomi för projektet vara god.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av del av Lindås 1:133.

Stadsmiljönämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen samt kostnader för iordningsställande av allmän plats, upprustning av Valebergsvägen och anläggande av översvåmningsyta, betecknad SKYDD1, inom planområdet.

Stadsmiljönämnden bedöms kunna få utgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter för försäljning av del av Lindås 1:3, kostnader för upprustning av Valebergsvägen och upprustning av stigar väster om planområdet.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift avseende skötseln och underhåll av det som planläggs som allmän plats gata. Nämnden får en utökad drifts- och underhållskostnad för underhåll av naturområdet i anslutning till planområdet.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och spillvattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, kostnader för förvärv av mark, förrättningskostnader och bygglovskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Lindås 1:133

Ägaren till Lindås 1:133 får intäkter för markförsäljning av del av fastighet, Lindås 1:133.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden.

Den nya översiktsplanen ger stöd för bebyggelse och detaljplanen bedöms inte avvika från gällande översiktsplan.

Skälet till att planförslaget ändå avses antas av kommunfullmäktige är beträffande antal bostäder i den fördjupade översiktsplanen för södra Askim samt att detaljplanen kan komma att medföra konsekvenser på naturmiljön, då en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan
Enhetschef detaljplan sydväst

Anna-Karin Nilsson
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren
Projektägare

Fredrik Olausson
Projektledare

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2023-06-01

Diarienummer: SBF-2023-00383

Anna-Karin Nilsson

Aktbeteckning: 2-xxxx

Telefon: 031-368 16 52

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

Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 18 oktober 2022 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 2 november 2022 – 13 december 2022.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0645/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00383

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak natur- och rekreationsvärden, avvikelser från översiktsplan, trafik och framkomlighet, olägenheter, dagvatten- och skyfall samt geoteknik.

Förvaltningen har bedömt att planförslaget kan gå ut på granskning efter mindre ändringar och kompletteringar.

Planområdet har minskats något i västra delen, bestämmelsen x1 har lagts till i östra delen, en mindre yta i öster har ändrats från kvartersmark till allmän plats, bestämmelser om dagvatten- och skyfallshantering har lagts till, vissa utredningar har kompletterats, och planbeskrivningen har uppdaterats utifrån dessa ändringar och kompletteringar.

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

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har inget att erinra mot samrådshandlingen och tillstyrker därmed föreslagen detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen.

Fastighetskontoret ser positivt till den föreslagna detaljplanen eftersom den medför nya bostäder som kompletterar utbudet i området.

Kommentar:

Noterat.

2. Grundskoleförvaltningen

Tillstyrker föreslagen detaljplan men vill belysa det tillkommande behovet av utbildningsplatser. Anser att detaljplanen kommer medföra brist på utbildningsplatser i närområdet. Anser att föreslagna nya bostäder ger behov av fler grundskoleplatser än vad som anges i planbeskrivningen. Påpekar att Lindåsskolan är nära fullbelagd och har paviljonger för att klara befintligt behov. Påpekar att planerad expansion av Lindåsskolan inte kommer vara klar när planförslaget nya bostäder är klara. Påpekar att det inte finns några sådana planer för nya grundskoleplatser vid Lindebovägens förskola som påstås i planbeskrivningen.

Kommentar:

Efter samrådet har planbeskrivningen reviderats beträffande det behov av förskole- och grundskoleplatser som planförslaget ger. Stadsbyggnadsförvaltningen tillämpar inte de nya nyckeltalen som ännu inte är beslutade, men beräknar enligt tidigare praxis att föreslagen exploatering ger behov av cirka 12 förskoleplatser och 23 grundskoleplatser. Efter samrådet har det inaktuella påståendet om grundskola vid Lindebovägens förskola tagits bort och ersatts med beskrivning av nu aktuella planer för grund- och förskola i området. Tidigare fanns planer på att göra om Lindebovägens förskola till grundskola men nu avser man istället att utöka den till en större förskola. Det stämmer att Lindåsskolans utökning inte väntas vara klar till 2026 men planläggning för det har startat och är högt prioriterad eftersom behovet av grundskoleplatser ökar. I samma planläggning ingår även att möjliggöra utökningen av Lindebovägens förskola.

3. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisa de till gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel, optofiber och gasledning.

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

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

Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Kommentar:

Noterat.

4. Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

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

Det finns kapacitetsbrister i närliggande spillvattennät och omfattande utbyggnation behöver göras inom det allmänna VA-ledningsnätet. Kapaciteten i befintligt spillvattennät och pumpstationer utanför planområdet behöver också uppdimensioneras för att anslutning av planområdet ska kunna ske.

Uppdimensionering av spillvattennätet nära planområdet behövs uppdimensionering av en längre sträcka där hela pumpkedjan behöver förstärkas för att klara behoven för kommande exploateringar i Askim, Hovås, Billdal mfl. Anslutning till spillvattennätet för planområdet bedöms vara bättre lämpad då uppdimensionering av hela pumpkedjan är genomförd. Detta projekt, benämnt ”Askim förstärkning spillvatten”, är i förstudiefas hos Kretslopp och vatten.

Kretslopp och vatten har identifierat ett behov av att förstärka dricksvattennätet i området.

Projektet för ledningsutbyggnaden är prioriterat med tanke på behovet av ökad leveranssäkerhet av dricksvatten och är av nytta för hela Göteborgs Stad och regionen. För att möjliggöra förstärkningen av dricksvattennätet krävs, utöver omfattande ledningsutbyggnad, byggnation av en tryckstegringsstation. Placeringen av tryckstegringsstationen är under utredning, då projektet för ledningsutbyggnaden är i förstudiefas. En lämplig placering har identifierats i anslutning till rubricerat detaljplanområde. En annan potentiell yta för tryckstegringsstationen kan vara i anslutning till Lindåsskolan där ett nytt detaljplanarbete för nybyggnad/ombyggnad av skola precis har startat. Det skulle dock krävas ytterligare utredning av Kretslopp och vatten för att säkerställa att denna plats är möjlig.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Följande text ska finnas som upplysning i plankartan samt nämnas i planbeskrivningen: "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."
- I planbeskrivning s. 15 (Teknisk försörjning/VA och dagvatten) föreslås hela stycket ersättas med "Det finns inga allmänna VA-ledningar inom planområdet idag. Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt inom delar av Valebergsvägen. Dagvatten från befintligt naturområde är inte kopplat till allmänt dagvattennät. Kommande bebyggelse kan vid behov anslutas till dagvattennät i Valebergsvägen efter fördröjning och rening inom kvarteretsmark. Kapaciteten i närliggande spillvattenledningar är begränsad. Uppdimensionering av spillvattenledningar och pumpstationer utanför planområdet behövs för att planområdet ska kunna anslutas till spillvatten."
- I planbeskrivning s. 30 (Vatten och avlopp) behöver följande tillägg göras: Kapaciteten i närliggande spillvattenledningar är begränsad. Uppdimensionering av spillvattenledningar och pumpstationer utanför planområdet behövs för att planområdet ska kunna anslutas till spillvatten".
- I planbeskrivning s. 29: Lägg till ordet skyfall i underrubriken (Dagvatten och skyfall)

Under rubriken Avfall ska följande justering göras:

- Första stycket, andra meningen, kan ersättas med "Miljöhusen ska dimensioneras för full sortering i avfallskärl, vilket innebär kärl för mat- och restavfall samt förpackningar."
- Efter andra meningen i första stycket, lägg till "Därtill ska grovavfallsinsamling finnas, antingen i grovavfallsrum eller i container som ställs ut vid behov."

Avfall

Avfallshantering flerbostadshus

Förutsättningarna är goda för att ordna avfallshantering enligt Kretslopp och vattens riktlinjer.

Grovsopor

En lösning för grovavfallsinsamling ska finnas, vilket är krav vid flerbostadshus. Alternativt kan en container ställas ut vid behov. Då behövs en fri köryta på 15x3 meter framför platsen där containern ska stå.

Bilvägen och vändplatsens utformning

Vägen där avfallsfordon framförs ska som minst ha bärighetsklass BK 2. Eftersom körning sker i båda riktningar på vägen mellan husen ska den vara minst 5,5 meter bred. Angöring kan ske direkt i gatan vid miljöhusen. Det är positivt att en vändplats presenteras i illustrationen. Enligt Kretslopp och vattens riktlinjer ska den vara minst 18 meter i diameter och omges av en hindersfri remsa på minst 1,5 meter. Rundvändning är att föredra framför backvändning.

Dragväg och tillgänglighet

Vägen som kärlet dras, mellan avfallsfordonets bakre del och miljöhusets mitt, ska vara max 25 meter. För sophämtarens arbetsmiljö ska den dock vara så kort som möjligt. Dragvägen ska vara hårdgjord, upplyst, utan trösklar och trappsteg eller trånga passager. Lutningen mellan miljörummet och angöringsyta för avfallsfordon får vara max 1 meter på 12 meter men bör vara så plan som möjligt.

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är ej försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Utanför planområdet krävs en utbyggnad av allmänna VA-ledningar med ca 80 meter. Utbyggnad kan ske antingen norrut eller österut från planområdet, i Valebergsvägen. Kapaciteten på befintliga ledningar för dagvatten och spillvatten är begränsad. Om byggnation sker enligt planförslaget behöver befintliga pumpstationer för spillvatten och befintlig spillvattenledning nära planområdet uppdimensioneras.

Eftersom spillvattennätet i området är ihopkopplat med Kungsbacka kommuns spillvattennät kan inför byggnation även Kungsbackas ledningar och pumpstation vid Nordreviksvägen behöva uppdimensioneras. Därför måste samordning ske inför byggnation så att kapaciteten klaras i gemensamma ledningar nedströms.

Anslutning till spillvattennätet för planområdet bedöms vara bättre lämpad då uppdimensionering av hela pumpkedjan är genomförd. Detta projekt, benämnt ”Askim förstärkning spillvatten”, är i förstudiefas hos Kretslopp och vatten.

Kapaciteten på befintligt dricksvattenledningsnät bedöms vara tillräcklig för att möjliggöra anslutning av planområdets planerade bebyggelse.

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

Förstärkning av vattenledningsnät

Kretslopp och vatten har identifierat ett behov av att förstärka dricksvattennätet i området.

Placeringen av en tryckstegringsstation är under utredning, då projektet för ledningsutbyggnaden är i förstudiefas.

Tryckstegringsstationen kan utformas för att smälta in i området, stationen kommer vara luktfri samt att buller- och vibrationsdämpande åtgärder kommer vidtas för att inte påverka boende i närheten.

För att platsen ska anses lämplig behöver följande uppfyllas:

- Marknivån behöver vara max cirka + 30 meter
- Marken behöver vara kommunal eller vara möjlig att köpa av kommunen
- Ytan måste möjliggöra för en byggnad av storleken cirka 8x20 meter i ett plan, samt tillhörande parkeringsmöjligheter för driftpersonalens bilar och
- angöringsplats för servicefordon

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3 (VAV publikation P 114). Vattenledningen är enkelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s (för områdestyp Bostadshus med högst åtta våningar).

Ytterligare brandposter kan behöva byggas ut intill den nya bebyggelsen.

Dagvatten- och skyfallshantering

I dagvatten- och skyfallsutredningen har fel dimension på anslutande dagvattenledning angivits. Till granskningsförfarandet kommer utredningen att uppdateras med rätt dimension på anslutande dagvattenledning, anslutningspunkt, beskrivning av dagvattenledningsnät och framkomlighet.

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.

Efter dagvatten- och skyfallsutredningens färdigställande (2022-03-10) har planområdets avgränsning utökats norrut så att Valebergsvägen nu är införlivad i planområdet. Det behöver klargöras om det dike som föreslås placeras för skyfallshantering längs Valebergsvägen ska vara en del av kvartersmarken eller allmän plats GATA. I illustrationer i planbeskrivningen saknas plats för dike intill Valebergsvägen och Vågnedalsvägen. Marken behöver planeras så att dike kan anläggas för hantering av skyfall.

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 förbindelsepunkt per fastighet gäller normalt vid anslutning till allmänt VA. Kommunikation behövs i fortsatt arbete gällande utbyggnad av internt ledningsnät inom planområdet samt anslutning/anslutningar till allmänt ledningsnät för VA.

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Valebergsvägen efter utbyggnad av allmänna VA-ledningar samt uppdimensionering av befintliga spillvattenledningar och pumpstationer utanför planområdet.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid det fall som anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 65 meter (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. För eventuellt spinklerbehov får ledningsnätets kapacitet utredas i senare skede.

Ekonomi

Kostnader kommer att uppkomma för utbyggnad av ca 80 meter VA-ledningar fram till planområdet, spräckning av spillvattenledning i anslutning till planområdet samt uppdimensionering av två befintliga pumpstationer.

Kommentar:

Uppgifter i planbeskrivningen och i dagvatten- och skyfallsutredningen har korrigerats enligt synpunkterna. På plankartan läggs inga upplysningar in, enligt gällande rekommendationer, men upplysning om anslutningspunkt finns i planbeskrivningen.

5. Kulturförvaltningen

Ingen fornlämning finns inom det aktuella detaljplaneområdet och inga kulturmiljösynpunkter finns på nybebyggelsen. Kulturförvaltningen har inget att erinra mot den aktuella detaljplanen.

Kommentar:

Noterat.

6. Miljöförvaltningen

Förvaltningen har synpunkter inom följande punkter:

- *Koppling till översiktsplan och fördjupad översiktsplan:* Den samlade bedömningen är att det är en för stor exploatering av orörd naturmark i ett känsligt naturområde. Detaljplanen innebär en större exploateringsgrad än vad som avses i den fördjupade översiktsplanen. Enligt översiktsplanens huvudregel i detta delområde ska inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden för natur och friluftsliv genomföras.
- *Naturmiljö:* Miljöförvaltningen anser att förslaget innebär negativa konsekvenser för de naturvärden som finns på platsen, eftersom värden försvinner vid byggnation. Anser att planförslaget inte tagit tillräcklig hänsyn till att bevara arter och deras livsmiljöer i området. Vid exploatering kommer ett värdefullt naturområde tas bort.

Anser också att exploateringsgraden i detaljplanen ska minskas, eventuellt halveras. Det fortsatta planarbetet bör fokuseras i den östra delen av planområdet och att den västra delen lämnas orörd som naturmark. Då kommer större möjlighet finnas till naturupplevelse i området kring Vargklyftan och att bevara områdets naturvärden.

Det behöver göras fler anpassningar till naturmiljön än vad planbeskrivningen beskriver. Prickmark utmed plangränsen finns inritad i plankartan där byggnader inte får placeras, men ingen planbestämmelse finns som hindrar schaktning eller ändrad marknivå. Därmed är inte tillräcklig hänsyn tagen till vegetationen utanför planområdet.

Det behöver tydligare framgå att ett skyddsavstånd till träden utanför plangränsen behövs för att undvika rotskador under byggnation. Det finns annars en större risk för ingrepp i naturmiljön än vad planen avser att orsaka.

Miljöförvaltningen ställer sig också frågande till lämpligheten att exploatera här med tanke på riksintresse för högexploaterad kust och områdets betydelse för de närboende. Möjligheten att nå befintliga upptrampade stigar mellan gatan och det stora naturområdet, via den intressanta bergsformationen ”Vargklyftan” får inte försvåras.

Miljöförvaltningen anser att grövre ekar, tallar, blockslänter och hålträd ska markeras ut i karta och planläggas som naturmark.

- *Mobilitet och parkering:* Tillgången till kollektivtrafik är inte god även om kollektivtrafikens turtäthet är relativt hög. Byggnationen kommer sannolikt bidra till ökad trafik i området.
- *Miljömål:* Miljöförvaltningen bedömer att planen strider mot alla tre målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Påverkan på miljömålen för:

- *Naturen* medför negativt påverkan eftersom ett naturområde med biologisk mångfald kommer tas bort.
- *Delmål 3; ”Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter”* riskerar planen att leda till ökat bilberoende.
- *Människan; ”Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö”*, påverkas negativt då rekreatiomsområdet minskar.

Kommentar:

Beträffande översiktsplan, exploateringsgrad, riksintresse se kommentarer till yttrande 15 och 16. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort avvägningar utifrån ett större sammanhang än bara inom planområdet, så som till exempel resten av det stora sammanhängande naturområdet och naturreservatet i väster, vilket ligger kvar som värdefullt natur- och rekreatiomsområde i ÖP.

Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Rekreativskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreativsvärden. Se också kommentarer till yttrande 15 och 16.

Förvaltningen bedömer att upplevelsen av natur vid Vargklyftan kommer att förändras, men att det inte blir någon allvarlig negativ påverkan på denna aspekt.

Kompensationsåtgärder är framtagna och avstämda med Miljöförvaltningen och Park- och naturförvaltningen och beskrivs i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen n₁, marknivå får underskrida plankartans höjdkurvor med högst 0,5 meter, vilket begränsar ändrad marknivå.

Mobilitets- och parkeringsutredningen har reviderats efter samrådet avseende avståndet till närmaste busshållplats. Från planområdet bedöms det vara 500 meter gångväg till hållplatsen Västra Lindås vid Södra Särövägen som trafikeras

av expressbuss, det vill säga god kollektivtrafik med hög turtäthet. Bedömningen har därför ändrats till att planområdet har direkt närhet till god kollektivtrafik.

Förvaltningen har gjort en miljöbedömning (2022-09-28) och konstaterar att delmålet *Människan, "Göteborgs stad säkrar en god tillgång till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster"*, påverkas negativt eftersom allmänhetens tillgänglighet till naturen på just denna plats försämras, en effekt som minskas av att en passagemöjlighet bevaras i väster och en allmän gångpassage möjliggörs inom planområdet från Valebergsvägen i öster. En positiv inverkan på delmålet är att samtidigt får fler människor tillgång till naturområden när det byggs fler bostäder på platsen. De övriga miljömålen bedöms beröras positivt eller neutralt.

7. Park- och naturförvaltningen

Anser att noggranna utredningar utifrån krav från mark- och miljödomstolen samt länsstyrelsen nu är genomförda för att säkerställa att betydande miljöpåverkan ej sker vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen.

Anser även att byggnationen är för tät i detta område vilket gör att naturmiljön i direkt anslutning till detaljplanen påverkas, då planområdet är en av de få platser som möjliggör enkel tillgång till resten av naturområdet i och med en i övrigt svår terräng. Större avstånd mellan bebyggelse och naturmiljön bör studeras i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Området är starkt kuperat i öster och eventuell säkring av block eller stenar ska ligga inom kvartersmark att hantera.

Populära platser och landmärken såsom vargklyftan kommer väldigt nära hög bebyggelse varför naturkaraktären på området drastiskt ändras. Genom att justera förslaget kan mindre påverkan på rekreativmiljön göras liksom möjlighet att tillskapa en större gräns mellan naturmark och byggnader.

Inom kvartersmark föreslås en lekplats, vilket är positivt ur flera aspekter såsom barnperspektiv och socialt perspektiv. Läget den föreslås på kan bidra till en bra vardaglig mötesplats i närområdet.

Viktigaste synpunkterna

- *Utöka prickmark mellan naturmark och byggrätt*
- Förvaltningen bedömer att i ett naturområde som delvis exploateras behöver gränsen mellan byggrätt och naturmark vara tillräckligt bred så att skuggkonflikter motverkas.
- Bredden är också viktigt för att säkerställa att träd kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt på naturmark.
- *Säkerställ att ev. blocknedfall och stenar hamnar på kvartersmark*

Förvaltningen vill försäkra sig om att eventuell säkring av block och stenar inte hamnar på Staden att hantera.

- *Bredda den nordvästra sidan för att möjliggöra en enklare väg in till naturområdet och vidare till naturreservatet i väster.*

På nordvästra sidan av planområdet finns idag en möjlighet att ta sig från Vågnedalsvägen och vidare in i naturområdet för att komma till Vargklyftan.

Förvaltningen föreslår att naturmarken utökas till förmån för bredare väg till vargklyftan och naturområdet genom en justering av planförslaget vilket även kan innebära färre byggnader.

- *Se över möjlighet att justera byggrätter för att hamna närmare Valebergsvägen*

Minimera påverkan på naturmarken och skapa en bättre kontakt mellan gatan och byggnaderna genom att studera byggnadernas läge ytterligare.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

- *Byggrätt och naturmark*

En risk finns att vid byggnation behövs naturmark tas i anspråk för genomförandet. Säkerställ genom avtal samt besiktningar att detta inte får ske.

- *Kompensationsåtgärder*

- De kompensationsåtgärder som står beskrivna i planbeskrivningen bekostas av exploateringsprojektet.
- Åtgärderna bör vara en återkommande skötselinsats för att säkerställa att bevarad naturmark kan stärkas och utvecklas i samklang med naturreservatet för Amundön och Billdals skärgård. Detta bör säkerställas genom avtal.
- Återkommande skötselinsats för att säkerställa kopplingen mellan Nordreviksvägen vidare in i naturområdet. Detta bör säkerställas genom avtal för att möjliggöra en utveckling över tid för naturmarken.

- *Förslag på förändringar i planförslaget*

- Undvik negativ påverkan på möjligheten att ta sig i naturområdet genom att ytterligare studera läge för byggrätt i väster.
- Minimera negativ påverkan på ianspråktagande av naturmark genom att studera storlek och läge på byggnader ytterligare.
- Minimera negativ påverkan på naturmarken genom att utöka prickmark mellan byggrätt och naturmark.

Kommentar:

Se kommentarer till synpunkter från Miljöförvaltningen, yttrande 6. Eventuella bergtekniska åtgärder inom kommunal mark i anslutning till planområdets kvartersmark kommer bekostas av exploateringen. Planförslaget ger byggrätt ett fåtal meter från Valebergsvägen och det bedöms inte vara lämpligt att tillåta byggnader ännu närmare gatan. Angränsande naturmark ska inte ianspråktagas för till exempel upplag eller transport vid byggnation. Naturmarken får inte skadas vid detaljplanens genomförande. Detta avses regleras i avtal.

8. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Överväganden

Riskhänsyn

RSG har inte identifierat några avsevärda riskkällor i planområdets direkta närhet med avseende på transportled för farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Framkomlighet

I planbeskrivningen finns ett avsnitt som berör tillgänglighet där det står att lutning på planerad väg ska följa de allmänna rekommendationerna. RSG vill framhålla att maximal lutning på väg är 8 % för att RSG ska ha förutsättningar att genomföra insats.

I ett separat epostmeddelande till Trafikkontoret har Räddningstjänsten även framfört: Räddningstjänsten kan konstatera att den föreslagna vägbredden kommer att påverka deras framkomlighet. För att vägen skall vara framkomlig föreslår RSG att hela eller delar av vägen regleras gällande möjlighet att parkera utmed Valebergsvägen. På parkeringsfria delar av vägen skulle passage kunna ske vilket då förbättrar deras framkomlighet. Räddningstjänsten föreslår att farthinder utformas med lång ramp.

Brandvattenförsörjning

Planområdets brandvattenförsörjning behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. RSG förväntar sig brandposter i gata med inbördes avstånd om 150 meter och med kapacitet om 20 l/s enligt tabell 3.3 i Svenskt vattens publikation P114.

Bedömning

RSG anser att områdets brandvattenförsörjning behöver förtydligas inför granskning.

Assisterad utrymning

Med avseende på planområdets utformning och placering finns inte möjlighet att nyttja räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg utan behöver ordnas byggnadstekniskt. Möjlighet till utrymning är en fråga som hanteras i byggprocessen och utgör inget hinder för antagandet av detaljplanen. RSG väljer att framföra synpunkten i planprocessen för att tydliggöra förutsättningarna för framtida projekt.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats avseende framkomlighetskrav och brandvattenförsörjning. Enligt Trafikkontoret (nu exploateringsförvaltningen) är vägbredden i trafikförslaget dimensionerad efter det regelverk som finns, så att räddningstjänstens framkomlighet säkerställs.

9. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen sydväst ställer sig positiv till att komplettera området med lägenheter då det idag främst finns villor och radhus. Det ger förutsättningar för en större socioekonomisk blandning i området och skapar möjlighet att bo i området i olika skeden i livet.

Förvaltningen konstaterar att väg 158 är belastad med för mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Nybyggnationen kommer att belasta väg 158 ytterligare.

Att en trottoar samt farthinder anordnas på Valebergsvägen, ser förvaltningen som positivt. Det innebär en större trygghet för barn att röra sig längs med gatan. Den tillkommande trottoaren och den tillkommande bebyggelsen skapar förutsättningar för att Valebergsvägen ska bli ett tryggare stråk för gående att röra sig på under en stor del av dygnet. Det skapar även bättre tillgänglighet för gående till närmsta hållplatsläge för buss.

Förvaltningen är generellt negativ till att ta i anspråk ett naturområde i nära anslutning till ett naturreservat för bebyggelse.

Kommentar:

Beträffande ianspråktagande av naturområde se kommentarer till yttrande 15 och 16. Beträffande belastning på väg 158 se kommentar till yttrande 16.

10. Trafikkontoret

Ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat planförslag. De har dock synpunkter på den framtagna mobilitets- och parkeringsutredningen.

Gator och trafik

Området nås med bil från Valebergsvägen. Separat gång- och cykelväg saknas här. I samband med exploateringen kommer Valebergsvägen att rustas upp något med nya farthinder och en 2 meter bred gångbana längs södra sidan av gatan.

Parkering

Parkering för de planerade nya bostäderna sker på kvartersmark intill den nyplanerade kvartersgatan. De parkeringsplatser som redovisas vid kvartersgatans östra del på illustrationsritningen blir svåra att nå med tanke på gatans bredd. Antingen får platserna ändras till snedparkering, eller så måste mer parkeringsyta tillskapas genom sprängning in mot berget söder om kvartersgatan.

Parkering sker fortsättningsvis längs Valebergsvägens södra sida för besökare till den befintliga badplatsen väster om planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen ungefär 700 meter från aktuellt planområde. Området ligger cirka 900 meter från Snipen, där det finns pendelparkering och hållplats för expressbuss, samt väderskyddad cykelparkering.

Kommentar:

Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. Efter förtydligande av Trafikkontoret/Exploateringsförvaltningen efter samrådet har uppgifterna om avstånd till närmaste busshållplats ändrats i planbeskrivningen. Det är cirka 500 meter gångväg till den närmaste busshållplatsen som trafikeras av expressbuss med hög turtäthet. Exploatören ansvarar för projektering av parkeringsytorna inom kvartersmark och det ska vid bygglovprövning uppfylla gällande riktlinjer.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Dagvattenutredningen visar att föroreningshalter för utgående dagvatten ökar jämfört med dagens situation. Fördröjning och rening föreslås inom planområdet. Med föreslagna åtgärder når föroreningshalter i utgående dagvatten halter under miljöförvaltningens riktlinjer men för flera ämnen innebär detaljplanen fortsatt en ökning till recipient. Ny markanvändning innebär också en ökning av dagvattenflöden ut från området.

Askimsfjorden är en känslig recipient med hög sannolikhet för ålgräs. Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver redovisas hur de ökade dagvattenflödena påverkar recipienten. En tydligare beskrivning om det finns några risker för nedströms liggande natur och vattenområden om det nya området kopplas på befintligt nät. Dagvattenutredningen behöver uppdateras med tydligare rinnvägar till recipient och tydligare utsläppspunkter till recipienten. Eventuella riskområden längs rinnsträckorna bör också identifieras.

En redovisning om, hur de förorenande ämnena som ökar jämfört med befintlig markanvändning kan påverka Askimsfjordens möjlighet att uppnå god status.

De anläggningar som behövs för fördröjning och rening av dagvatten behöver regleras i plankartan. För att klara hanteringen önskar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av hur planerade biofilter kommer att anläggas.

I dagvattenutredningen nämns det att kapaciteten i befintligt ledningsnät är delvis begränsat. Det behöver säkerställas att systemet har kapacitet att ta hand om dagvattnet och att exploateringen inte kommer att leda till att ökad breddning av orenat dagvatten sker inom systemet.

Om källare planeras, behöver det beskrivas hur det säkerställs att vatten från den djupare grundläggningen kan nå planerade reningsanläggningar.

I den StormTac-beräkning som gjorts, har nederbördsdata valts för referensperioden 1961-1990. Länsstyrelsen anser att det är lämpligare att använda nu gällande referensperiod för 1991-2020 då den får anses ligga närmare situationen vid eventuellt genomförande av planen.

Hälsa och säkerhet – risk för översvämning vid skyfall

Planerad byggnation riskerar att öka avrinningen till närliggande områden. Vid ett skyfall behöver vatten fördröjas inom planområdet för att inte försämra situationen vid ett skyfall för omkringliggande områden. Det behöver förtydligas hur funktionen fördröjningsyta ska säkerställas på parkeringsytorna.

Det behövs även beskrivas hur stora volymer vatten som behöver fördröjas inom planområdet för att inte försämra för omkringliggande bebyggelse. Det behöver också framgå tydligt att det finns kapacitet att fördröja erforderliga volymer vatten på de ytor som föreslås.

Det behöver förtydligas hur man säkerställer att avrinning kan ske inom planområdet utan att orsaka skada på planerad bebyggelse. Det är också viktigt att säkerställa att vatten inte blir stående vid entréer på byggnader som påverkar tillgängligheten för området.

Kretslopp och vatten ger förslag på åtgärder i form av diken längs med Valebergsvägen för att förbättra framkomligheten. Förtydliga om det finns alternativa vägar till området som kan användas vid en översvämning. Alternativet är att säkerställa framkomligheten på Valebergsvägen till området vid händelsen av ett skyfall.

Råd enligt PBL och MB

Bergstabilitet

Statens geotekniska institut (yttrandet har skickats till er direkt) har påpekat att det finns något motstridiga slutsatser i de bergstekniska underlagen. Till granskningen bör detta förtydligas. I planbeskrivningen framgår att under genomförandet, fortlöpande besiktningar ska ske av bergsslänter. Förtydliga att det gäller både nyskapade skärningar och befintliga bergsslänter.

Naturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att ni har tillgodosett kunskapskraven i 2 kap miljöbalken vad gäller skydd för arter samt biologisk mångfald. Genom de utredningar som genomförts i området går det att få en bra bild av detaljplanens förväntade effekter, samt vilka anpassningar och skyddsåtgärder som är rimliga sett till effekterna på miljöbalkens mål.

Länsstyrelsen delar bedömningen att det faktum att hasselsnokens övervintringsområden inom planområdet tas i anspråk inte innebär att kontinuerlig ekologisk funktion i artens viloplats skadas eftersom det finns motsvarande miljöer i närområdet. Det bör dock antas att arten med rimlig sannolikhet förekommer i planområdet och mer stadigvarande nyttjar de strukturer för övervintring som finns här. Det blir därför viktigt att sprängning med mera i lämpliga övervintringsområden inte utförs under hasselsnokens övervintringsperiod. Länsstyrelsen noterar att sådan hänsyn beskrivs i MKB:n samt att förlorade övervintringsplatser avses ersättas.

Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte strider mot artskyddsbestämmelser avseende fåglar i 4 § artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen bör ha begränsad effekt på den lokala nattskärrepopulationen i området även om planen innebär att vissa potentiella häckningsmiljöer för arten försvinner. Arten bedöms ha goda livsförutsättningar i närområdet. Avverkning av skog samt andra störande arbeten, såsom sprängning, bör ske utanför den generella fortplantningsperioden april-juli.

Länsstyrelsen noterar att planområdet har begränsad funktion som fortplantningsområde för fladdermöss, dock finns goda förhållanden för födosök inom vissa delområden. Enstaka fladdermöss tycks kunna nyttja området för vila under den aktiva perioden mellan april-september. Störningar så som till exempel avverkning bör undvikas så lång som möjligt under den här perioden, även om effekterna på överlevnad, fortplantningsframgång och utbredning av en sådan störning sannolikt blir begränsande

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd har hållits med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Efter samrådet har dagvatten- och skyfallsutredningen förtydligats och kompletterats beträffande bland annat föroreningar, rinnvägar, fördröjning och utsläppspunkter. Efter samrådet har också bestämmelser om dagvatten- och skyfallshantering införts, och ett mindre område i öster har ändrats från kvartersmark till allmän plats med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering. Kapaciteten i VA-nätet beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen. Efter samrådet har den geotekniska utredningen reviderats. Tidsperioder då hänsyn ska tas till vissa arter har förtydligats under upplysningar i planbeskrivningen.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noterat.

13. Statens geotekniska institut (SGI)

Anser att riskbedömningen och slutsatserna i de geotekniska utredningarna är delvis motstridiga. Ett tydligt ställningstagande där de rekommendationer som gäller för bergsslänterna redovisas både inom och i direkt anslutning till planområdet.

Finns det risk för blockutfall och/eller lösa block i de bergsslänter i planområdet som blir kvar behöver dessa säkerställas innan start av byggarbeten och regleras i planen. Besiktningen i den kompletterande bergtekniska utredningen anges ha utförts i aktuellt planområde samt i direkt anslutande områden som kan påverka eller påverkas av planområdet. Figur 1 i den kompletterande bergtekniska utredningen illustrerar enbart konturen för detaljplanområdet. Det är önskvärt att de områden som har besiktigats ritas in på kartan så att det tydligt framgår vilka slänter som har undersökts, och i vilken utsträckning.

I stycket ”geologiska strukturer”, behöver det förtydligas vilket geografiskt område som avses där det står beskrivet om geologiska strukturer och spricksystemet.

I dokument redovisas att *"områden i anslutning till detaljplaneområdet riskerar inte att påverka eller påverkas av planområdet och har bara översiktligt inventerats"*. SGI undrar vad denna översiktliga inventering innefattar och på vilket sätt den skiljer sig från den tidigare besiktningen som genomfördes 2018-11-01.

Det är inte klarlagt om nya bergskärningar kommer att skapas inom planområdet, och det slutliga läget av byggnationen i förhållande till bergsslänterna. I planbeskrivningen redovisas att *"Både före och fortlöpande under arbetets gång ska erfaren bergstekniker besiktiga bergsslänterna för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar"*. Det är önskvärt att ett förtydligande om att denna besiktning inkluderar nyskapade skärningar samt eventuella bergslänter i direkt anslutning till planområdet som kan påverkas av sprängnings- och schaktningsarbeten.

I planbeskrivningen anges att ett stråk med naturmark bevaras i västra delen mellan planområdet och det branta bergspartiet. SGI vill uppmärksamma att detta stråk är kvartersmark enligt plankartan. Det anges också att *"I det stråket är terrängen kuperad och delvis svårframkomlig men där finns befintliga upptrampade stigar som ger en strövmöjlighet mellan gatan och det stora naturområdet, via den intressanta bergsformationen "Vargklyftan"*. SGI undrar om dessa branta partier har undersökts då den långsiktiga stabiliteten behöver säkerställas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. SGI anser att riskerna i området behöver bedömas utifrån bedömd frekvens och vistelsetid av besökare i området efter att planen är genomförd.

SGI vill lyfta vikten av att omgivningspåverkan och påverkan på geokonstruktioner blir så låg som möjlig. Är bergskärningen inte permanent integrerad i byggnaden behöver den konstrueras så att kommande drift och underhåll av skärningen och dess förstärkningar möjliggörs.

I planbeskrivningen redogörs att en slutbesiktning av kvarvarande bergslänter och skärningar som ligger inom och närmast utanför planområdet ska utföras för att utreda eventuella behov av permanenta förstärkningsåtgärder. SGI anser att ansvaret för identifierade åtgärder samt kommande behov av besiktning och underhåll bör regleras i planen.

Kommentar:

Efter samrådet har den geotekniska utredningen kompletterats. Eventuella risker inom naturmark har inte utretts eftersom det är naturmark utanför planområdet som inte ska ändras. Planbeskrivningen har reviderats utifrån den kompletterande geotekniska utredningen.

14. Skanova Nätplanering

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet i befintlig lokalgata.

Skanova bedömer att planen inte kommer att påverka befintliga anläggningar och har därför inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

Sakägare

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

15. Lindåsbergets Samfällighetsförening

Anser att planförslaget ska omarbetas och föreslår ett antal ändringar utifrån synpunkterna bland annat minskad exploatering, lägre byggnadshöjd, småhus istället för flerbostadshus, ytterligare inventering av hasselsnok och träd, utökad MKB, mer kompensationsåtgärder, genomföra barnkonsekvensanalys, förbättra tillgängligheten till badplats med fler parkeringsplatser, större avstånd mellan byggrätt och Vargklyftan, fler vybilder, begränsa sprängning med hänsyn till naturreservatet, samt skydd av vegetation, block och terräng inom planområdet. Bifogar förklarande bilder och figurer.

Anser att:

1. Natur- och rekreationsområde enligt Riksintresse bevaras inte. Detaljplanens område ligger inom Riksintresse enl 4 kap Miljöbalken och inom särskilt högt naturvärde i översiktsplanen. Anser att den planerade exploateringen kommer att medföra stora negativa konsekvenser för naturvärdena då biotopkvaliteter och arter som finns i området kommer att försvinna helt i samband med exploatering. Avvägningen som SBK gjort mellan allmänna och enskilda intressen, mellan natur- och rekreationsvärden och exploatering är inte rimlig och balanserad.

1a. Området för den nya detaljplanen utgör idag allmän plats park i två äldre detaljplaner. Området är ett viktigt rekreationsområde för alla boende i området. Området är idag lättillgängligt och fyllt av stigar vilket gör att det används dagligen till promenader och lek. Det finns inget annat område i närheten som så enkelt ger tillgång till fantastiska skogsupplevelser. Vid genomförande av planen försvinner dessa ytor då allmän platsmark ersätts av kvartersmark.

1b. Hasselsnok har konstaterats i direkt anslutning till planområdet. Både i naturvärdesinventering samt vid otaliga observationer av boenden i området. Några är även loggade i Artportalen. Observationerna har gjorts såväl norr som söder om planområdet. Därav mycket hög sannolikhet att hasselsnok rör sig och lever också i själva planområdet. Anledningen till att inga hasselsnokar hittats just i planområdet är helt enkelt att inga takpappsplattor för inventering placerats ut i området. Detta är mycket anmärkningsvärt. Vidare konstateras i MKB att stora delar av planområdet innehåller lämpliga övervintringsplatser och att sydvända block och stenstrukturer skall bevaras. Dessa skyddas inte i planförslaget.

c) Flera äldre och grövre ekar och tallar finns i området. Dessa skyddas inte av detaljplanen. Inte heller skyddar planen mogna träd eller andra tre identifierade värdeelement och dess rotsystem. Tvärt emot den rekommendation som ges i naturvärdesinventering ProNatura 2020-11-24 (sid 32).

1d. Vargklyftan är en unik klippformation i området och ett populärt utflyktsmål för barn, förskolor och vuxna. I den nya detaljplanen så ligger Vargklyftan utanför detaljplansområdet. Dock tillåts bebyggelse mindre än 20 meter från vargklyftan. Detta är alldeles för nära. Hela mystiken och unikheten med Vargklyftan kommer att försvinna.

1e. Med de nya bostadshusens 2-4 våningar, som klättrar uppför berget, kommer de bli betydligt högre än den omgivande tvåvåningsbebyggelsen. Skalan blir på inget sätt anpassad till den omkringliggande naturen. Ej heller till den befintliga bebyggelsen då de nya byggnaderna blir över 12 meter högre.

1f. Där man idag möts av en lummig och energigivande skog kommer man efter exploatering istället mötas av en kompakt jättevägg av fasader mer likt centrala staden. Detta förstör helt tjugningen och känslan i ett lummigt villaområde.

1g. Marken i planområdet är mycket kuperad med en höjdskillnad från gata till högsta punkt på nära 20 meter. Exploatering i den skala som föreslås kommer att kräva omfattande sprängningsarbete. Detaljplanen tillåter att spränga bort över 20 höjdmeter kompakt klippa vilket för alltid kommer att förstöra den unika klippmiljö och de blockslänter som finns i området. Vidare finns enligt SGI stor risk för att sprängningarna påverkar mark och klippor utanför planområdet och därmed risk att skada det nybildade naturreservatet.

1h. Att bygga i den skala som detaljplanen säger kommer kräva omfattande utfyllnadsarbete. Befintlig gata nedanför det aktuella planområdet ligger nu på +25 till + 26 m. Den föreslagna byggnationen har en lokalgata mellan husen med start på plushöjden +31 m till +35m. Detta kommer således resultera i höga stödmurar på ca 5 m. Detta är inte att bevara naturvärden och anpassa byggnader till omgivande natur.

1i. Fotomontaget av kustlinjen och nockhöjd på 43,5 m visar ett scenario där träden är bevarade. Men då det enligt detaljplanen inte finns något som säkerställer trädens bevarande i planområdet kan man inte garantera att kustlinjen kommer se ut som på fotomontaget. Utan bevarad vegetation kommer kustlinjen att ändras. Fotomontaget visar också bara en vy.

1j. Fotomontaget visar endast en vy från ett håll. Det är inte säkerställt att landskapsbilden och horisontlinjen bevaras utifrån andra vyer och vinklar.

2. Genomförd MKB är ej heltäckande med avseende på skyddsvärda arter Den MKB som genomförts har gjorts endast med fokus på hasselsnok. Ingen MKB har gjorts på andra identifierade rödlistade arter såsom grönfink, kråka, rödvingetrast, skrattnås, fladdermus och spillkråka (konstaterat i Fördjupad artinventering av fåglar, ProNatura 2022-09-22 eller i Naturvärdesinventeringar, Calluna_2017-08-24. Ej heller för träd eller klippformationer i området.

3. Exploatering ej i enlighet med fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2011. I Planbeskrivningen konstateras att detaljplanen avviker från FÖP beträffande antalet bostäder som föreslås. Anser att detaljplanen också avviker på ett antal andra områden som inte lyfts fram planbeskrivningen. FÖP säger exploateringsgrad 0,3 men detaljplanen ger exploateringsgrad 0,48. FÖP säger fler parkeringsmöjligheter i anslutning till Valebergsvägen för att öka tillgängligheten till Nordreviken, vilket inte finns med i detaljplanen. Utbyggnaden kommer

därmed inte skapa bättre tillgänglighet till badplatsen. Snarare tvärt om, då färre parkeringsplatser planerats vilket istället kommer att leda till försämrad allmän tillgänglighet. FÖP säger en ”mindre komplettering av bostäder” i detaljplanens område men detaljplanen säger 70 lägenheter vilket i princip skulle innebära en dubbling av antalet bostäder i närområdet. Väldigt långt ifrån en ”mindre komplettering”.

4. Byggnadernas storlek och placering ger betydande olägenhet i form av insyn i hus och innergårdar för boende på Vågnedalsvägen. Områdets ursprungliga idé med privata innergårdar, vilka idag är skyddade från insyn, går förlorad med den planerade höga bebyggelsen i direkt anslutning. Anser att de nya byggnadernas påverkan på insyn i omkringliggande bostadshus inte har utretts tillräckligt. Håller inte med om bedömningen att ett avstånd på 35 meter mellan byggnaderna inte medför insyn. Anser att ett fotomontage från nya husens fönster in mot husen på Vågnedalsvägen bör göras för att se konsekvenser i insyn.

5. Planens syfte och förutsättningar gällande boendeformer i området stämmer inte med verkligheten. I Planbeskrivningen står att bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. Detta påstående stämmer inte. Data för påståendet kommer från den fördjupade översiktsplanen från 2011 och är alltså snart 12 år gammal. Primärområdet har sedan 2011 exploaterats mycket med flerbostadshus. Beräkningar för 2021 visar att det idag endast finns 61,6% småhus. Det finns detaljplaner som möjliggör ytterligare cirka 1100 nya lägenheter i Nya Hovås fram till år 2027. Andelen småhus är då nere på 52,8%. Det vill säga väldigt jämn fördelning mellan flerbostadshus och småhus. Ett tillskott på ytterligare 70 lägenheter skulle innebära att andelen småhus minskar från 52,8% till 52,3%. Det vill säga en försumbar påverkan med endast 0,5%. I detaljområdets direkta närområde Västra Lindås finns idag 159 lägenheter (Sjöbackevägen, Sjöbacken och Berghagagången) som inte fanns för 2011. Vidare finns här idag 155 radhus (Valebergsvägen) och cirka 80 villor (Vågnedalsvägen, Valebergsvägen, Mellanbergsvägen samt kringliggande gator). Detta innebär att 40% av boendeformerna i direkta närområdet alltså redan idag är lägenheter. Anser därför att det inte finns ett behov av att komplettera med ytterligare flerbostadshus i Primärområde Billdal och att detaljplanen därmed saknar grund.

6. Förvärrad trafiksituation och ökat bilberoende. Med ett avstånd från planområdet till kollektivtrafik på 700m, 2,3 km till närmsta mataffär och 20 km till centrala Göteborg så kommer bilberoendet bli mycket stort. Påpekar att området är kategoriserat som ”Ytterområde med Dålig Tillgänglighet” och att andra planbesked har avslagits på grund av trafiksituationen.

6a. Exploatering som leder till ökat bilberoende är inte i linje med Göteborgs Stad Trafikstrategi.

6b. Väg 158 som redan idag är kraftigt överbelastad kommer att belastas ytterligare.

6c. Hänvisar till planbesked som har avslagits på grund av att väg 158 inte klarar ökad belastning. Anser att det med bakgrund av detta är orimligt att föreslå 80 nya bostäder.

6d. Ett parkeringstal på endast 1,1 för planområdet kommer leda till att gatuparkering på Valebergsvägen tas i anspråk av de boende i nya området.

6e. Parkeringssituationen på Valebergsvägen är idag kaosartad. En varm vårdag mitt i veckan är gatuparkeringen på Valebergsvägen redan idag proppfull.

6f. Tillgängligheten till badplatserna kommer att minska avsevärt när parkeringsmöjligheter för besökare försvinner.

6g. Saknar övergripande barnkonsekvensanalys av hur en ny gång- och cykelbana längs Valebergsvägen kommer att påverka säkerheten och rörelsefriheten för barn i närområdet.

7. Konsekvenser av ökat elbehov i området har inte utretts. Elcentraler och transformatorstationer är redan idag hårt belastade och strömavbrott är frekvent förekommande. Tillkommande bostäder kommer att innebära minst 77 nya bilar och dessa kan antas vara elbilar som behöver laddas. Samtidigt ökar antalet elbilar hos befintligt boende i området. Saknar en konsekvensanalys av vad detta kommer att innebära.

8. Konsekvenser för förskolor och skolor i området har inte utretts. Det är mycket begränsat antal skolor som kan bli aktuella för barn i de nya bostäderna om inte avståndet ska bli för stort. Skolorna i området är redan idag hårt belastade och flera modulbyggnader har satts upp. Saknar en konsekvensanalys av hur exploateringen kommer påverka förskolor och skolor i Billdal.

9. Geoteknisk utredning är baserat på fel förutsättningar. Det geotekniska och bergstekniska utlåtandet baseras på förutsättningarna att det skall bygga enfamiljshus på 1-2 våningar vilket inte är vad som förslås i detaljplanen. Anser att en ny utredning med rätt förutsättningar bör göras.

Kommentar:

1. Det stämmer att planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap Miljöbalken. Detta riksintresse täcker in hela kustområdet ända in till väg 158 och ger bland annat rekommendationer för hur bebyggelse bör utformas vid olika exploateringssituationer i kustområdet. Riksintresset hindrar inte fortsatt utveckling av befintliga tätorter. Riksintresset anger att exploatering bör ske i anslutning till befintlig tät bebyggelse och med anpassning till landskapsbilden. Planförslaget tar hänsyn till detta riksintresse. I planbeskrivningen beskrivs hur hänsyn tas till landskapsbilden genom placering och utformning av bebyggelsen.

Det stämmer inte att området skulle vara utpekad som värdefull natur i översiktsplanen (ÖP). I gällande ÖP, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, är området bebyggelseområde, inte värdefull natur. Synpunkten refererar troligen till den förra ÖP där området ingick i ett stort område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Gällande ÖP överensstämmer med den markanvändning som föreslås på platsen i fördjupad översiktsplan (FÖP) för södra Askim. Detta efter att föreslagna bebyggelseområden i FÖP, däribland det aktuella planområdet, har arbetats in i ÖP. Det stora sammanhängande naturområdet i väster, som nu till stor del är ett naturreservat, ligger kvar som värdefullt natur- och rekreationsområde i ÖP.

1a. Planområdet är idag en del av ett större sammanhängande naturområde som också är ett väl använt rekreationsområde. Noggranna överväganden har gjorts

beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Det stämmer att planområdet är planlagt som allmän plats idag, och att en planläggning för kvartersmark enligt planförslaget innebär att natur- och rekreationsvärden inom planområdet, samt allmänhetens tillträde till detta område, försvinner vid en exploatering. Den del som föreslås bli bebyggelseområde är en mindre del av det stora natur- och rekreationsområdet, och är begränsad till en sluttning intill en befintlig gata. Rekreativskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreationsvärden, även om befintliga boende kommer få en något längre promenadväg dit än idag. Utanför den nordvästra delen av planområdet finns en passagemöjlighet mellan planområdet och det anslutande höjdpartiet i väster, med syfte att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen i detta område som avgränsas av otillgängliga höjdpartier i öster och väster. Efter samrådet har planområdet ändrats så att denna passagemöjlighet ska fungera bättre, se även kommentar till yttrande 16 punkt *Naturområden*. Efter samrådet har bestämmelsen x1 lagts till på plankartan i östra delen, med syfte att i denna del av planområdet stärka allmänhetens passagemöjlighet över kvartersmarken och vidare till naturområdet i sydväst. Dessa förhållanden och avvägningar beskrivs tydligt i planbeskrivningen.

1b. Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Förvaltningen delar inte uppfattningen att det skulle vara mycket hög sannolikhet för att hasselsnok rör sig och lever också i själva planområdet. Den MKB som har tagits fram med fokus på hasselsnok bedömer att det är liten till måttlig sannolikhet för att hasselsnok förekommer och/eller övervintrar inom planområdet. Denna slutsats beskrivs också tydligt i planbeskrivningen. Påståendet att inga plattor för inventering av hasselsnok skulle ha placerats i planområdet är fel. Inom naturvärdesinventeringen från 2017 lades plattor ut i planområdet. Inom ny naturvärdesinventering 2020, som främst syftade till att inkludera fler arter, lades plattor för kräldjur ut i de delar som inte hade inventerats tidigare, det vill säga utanför själva planområdet, för att ge en mer heltäckande inventering i ett större område. Båda dessa naturvärdesinventeringar är bilagor till planhandlingarna och hur de har tagits fram och med vilket syfte nämns i planbeskrivningen. Inga hasselsnokar har hittats inom planområdet men det går inte att utesluta att de tidvis finns där. Detta har varit en utgångspunkt för miljöbedömning och för förslag till åtgärder. De åtgärder som föreslås i MKB, under rubriken ”3.1.5. Förslag till åtgärder”, är just förslag till åtgärder och inte krav. Vid avstämning med Länsstyrelsen har dessa förslag till åtgärder gått igenom och Länsstyrelsen har då framfört att planområdet kan exploateras om störande markarbeten undviks under hasselsnokens övervintringsperiod och om vissa kompensationsåtgärder görs i angränsande naturmark strax utanför planområdet. Detta beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Inga andra åtgärder inom eller utanför planområdet bedöms krävas enligt lag. Det är alltså inget krav att block och stenstrukturer inom planområdet ska skyddas, och planförslaget innehåller därför inte något sådant skydd. De åsyftade formuleringarna i NVI från 2020 är förslag och rekommendationer för att reducera inverkan på naturmiljön. Dessa förslag och rekommendationer har vägts in i bedömningarna och stämts av med Länsstyrelsen tillsammans med de samlade resultaten av naturinventeringar och MKB.

Förvaltningens samlade bedömning utifrån hela processen är att planområdet kan exploateras enligt planförslaget utan att det blir någon stor negativ påverkan på naturvärden, och utan risk för betydande miljöpåverkan beträffande naturvärden. Detta, inklusive skälen till bedömningen, beskrivs tydligt i planbeskrivningen.

1c. Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Naturvärdesinventeringen från 2020, som även inkluderade inventering av särskilt värdefulla träd, anger att det finns två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Det är två björkar, en död och en levande. Inget av de två träden har något formellt lagskydd. Vid avstämning med Länsstyrelsen har det konstaterats att det inte krävs någon särskild process om hur de två skyddsvärda träden kan hanteras. Om området exploateras kan träden tas bort utan att det behövs någon dispens eller liknande. Utöver dessa två björkar finns inga gamla eller särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. De ekar och tallar som finns i planområdet är unga till medelålders, inte gamla, och inte särskilt skyddsvärda. Detta framgår av inventeringarna och av planbeskrivningens sammanfattning av inventeringarnas resultat. Det finns alltså inga lagmässiga skäl till att skydda några av träden i planområdet. Naturvärdesinventeringen från 2020 anger hur inverkan på naturmiljöerna skulle kunna reduceras, och vilka åtgärder som skulle krävas för att skydda träd som ska bevaras. Men det är alltså inget krav att bevara något av träden inom planområdet. Det skulle också vara svårt att bevara träd inom planområdet vid en exploatering. Därför har detaljplanen inget skydd för träd inom planområdet.

1d. Förvaltningen bedömer att upplevelsen av natur vid Vargklyftan visserligen förändras när det blir bebyggelse på närmare avstånd än idag, men att det inte blir någon allvarlig negativ påverkan på denna aspekt.

1e-f. Det stämmer att det kommer bli en förändring med mer blandade bebyggelse typer och större byggnader i området och att det vid planområdet blir en grupp med byggnader istället för en grön ridå vilket upplevelsemässigt blir en stor förändring. Det stämmer också att de föreslagna byggnaderna är större än befintliga byggnader i området, och de föreslås innehålla andra bostadstyper än de som finns på platsen idag. Detta kan också ge en stor förändring i upplevelse och identitet på platsen och i närområdet. Men den föreslagna bebyggelsen enligt planförslaget ger inte några betydande olägenheter, enligt de studier av utsikt och sol som har gjorts och som redovisas i planbeskrivningen. Se även kommentar till punkt 4 i detta yttrande. De positiva aspekterna i att tillföra fler bostäder och fler boende- och upplåtelseformer på platsen bedöms väga upp det negativa som förändring av upplevelsevärden och identitet kan innebära.

1g-h. Det stämmer att anläggandet av föreslagen bebyggelse och infartsväg kommer att kräva mycket sprängning, och att detaljplanen inte hindrar sprängning, schaktning eller uppfyllnad. Inom planområdet kommer marken förändras och befintlig vegetation och blockterräng kommer tas bort. Inom ganska stora delar av planområdet, närmast naturmark i sydväst och inom bygggrätterna närmast Valebergsvägen, finns dock bestämmelsen n₁ som inom de delarna förhindrar stora sänkningar av färdig marknivå jämfört med dagens marknivå. Detta syftar till att hindra synliga plansprängda ytor och höga stödmurar i det färdiga bebyggelseområdet, i de delar som ligger närmast känslig naturmark och närmast Valebergsvägen. Vid byggnationen kan marken sprängas/schaktas ner till

det som önskas för husens grundläggning, men marken mellan husen måste sedan återfyllas/återskapas på ett sätt som uppfyller bestämmelsen n₁. Det är cirka 10-15 meter nivåskillnad från befintlig gata till de högsta delarna av marken inom byggrätterna. Den illustrerade infartsvägen är inte höjdsatt. Vägen ansluter till Valebergsvägens nuvarande marknivå som inte avses förändras. Bestämmelsen n₁ inom byggrätterna intill Valebergsvägen syftar till att hindra att det blir höga stödmurar längs infartsgatan och mellan byggnaderna. Det är oklart vad som åsyftas med att det enligt SGI skulle vara stor risk för att sprängningar påverkar mark och klippor utanför området, och att naturreservatet därmed skulle riskera att skadas. Några sådana risker beskrivs inte i samrådsyttrandet från SGI. Några sådana risker beskrivs inte heller i den geotekniska utredningen. Det har inte heller framkommit några risker för befintlig bebyggelse. Förtydliganden har gjorts i den geotekniska utredningen efter samrådet, utifrån synpunkter från SGI, men de behoven av förtydliganden rör andra aspekter än det som tas upp i synpunkten. Det blir inga sprängningar utanför planområdet, och exploatören tillåts inte att göra sprängningar eller schaktningar inom planområdet som kan skada den anslutande kommunala naturmarken.

1i-j. Fotomontaget med vy från havet visar mycket riktigt ett scenario där det delvis finns träd intill de nya byggnaderna. Detaljplanen säkerställer inte i vilken omfattning det kommer finnas träd inom den blivande kvartersmarken. Det är svårt att säga exakt hur mycket vegetation som kommer finnas omkring de nya husen och hur det kommer se ut i vyn från havet. Det kan också variera över tid, och det visuella intrycket kommer variera mellan årstider. De föreslagna byggnaderna kan synas något mer eller något mindre från det hållet beroende på hur mycket vegetation det kommer finnas och beroende på årstid. Förvaltningen bedömer därför att vegetationen på bilden inte är avgörande. Bebyggelsens höjd är mer avgörande. Vyn har valts för att vara representativ för vyer från det väderstreck där bebyggelsen kommer synas som mest från havet.

2. Förvaltningen har stämt av med Länsstyrelsen beträffande betydande miljöpåverkan och behovet av miljöbedömning. Utöver påverkan på den skyddade arten hasselsnok så har det inte framkommit något behov av miljöbedömning utifrån lagkrav. Därför är MKB begränsad till hasselsnok. Detta beskrivs i planbeskrivningen. MKB'n skulle kunna inkludera fler arter för att ge en större tydlighet, men det är inget lagkrav. Inom planområdet finns inga träd som är skyddade enligt lag, och klippformationerna inom och utanför planområdet har inte heller något lagskydd, och därför har dessa förekomster inte inkluderats i MKB.

3. Det stämmer att planförslaget möjliggör fler bostäder och högre exploateringsgrad än det som föreslås för denna plats i fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2011. Skälen till det anges i planbeskrivningen. Planförslaget överensstämmer med föreslagen markanvändning i ÖP och FÖP, men avviker mycket riktigt beträffande den omfattning av exploateringen som föreslås i FÖP. Det antal bostäder som föreslås på översiktsplanenivå är en ungefärlig bedömning som inte är bindande. Ett annat antal, och därmed en högre exploateringsgrad, kan prövas i detaljplan. På grund av att planförslaget på detta sätt delvis avviker från översiktlig planering så avses detaljplanen tas upp till kommunfullmäktige för antagandebeslut. I detaljplanens syfte ingår inte att skapa bättre tillgänglighet till

hav och bad. FÖP beskriver en möjlighet att på denna plats stärka tillgängligheten till badplatsen i Nordreviken, men Göteborgs Stad arbetar idag inte med några sådana åtgärder för denna badplats. Det är oklart vad som åsyftas med påståendet att 70 tillkommande bostäder i princip skulle innebära en fördubbling av antalet bostäder i närområdet. Radhusområdet norr om Valebergsvägen har drygt 150 bostäder. Till det tillkommer gruppen med småhus vid Vågnedalsvägen och friliggande villor vid andra gator i området. Något längre från planområdet finns flerbostadshus med lägenheter. Lindåsbergets samfällighetsförening anger själva i yttrandet att det sammanlagt finns närmare 400 bostäder, inklusive lägenheter i flerbostadshus, i närområdet. 70 tillkommande bostäder bör därför kunna ses som en mindre komplettering i närområdet.

4. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon allvarlig olägenhet beträffande insyn i befintliga bostäder vid Vågnedalsvägen eller Valebergsvägen, då avståndet mellan befintliga och tillkommande byggnader blir minst 35 meter och avståndet mellan fastigheterna blir minst 20 meter. Dessa avstånd innebär att föreslagen bebyggelse inte är i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Dessutom är befintliga bebyggelseområden vid Valebergsvägen och Vågnedalsvägen skilda från det föreslagna bebyggelseområdet av allmänna vägar. Att göra individuella insynsbedömningar från de nya byggnaderna bedöms inte kunna bidra på något avgörande sätt till bedömningen.

5. Det stämmer att fördelningen mellan olika boendeformer har förändrats i takt med att FÖP'ens inriktningar och förslag genomförs och fler lägenheter byggs i södra Askim. Att komplettera med fler lägenheter i ett område med övervägande andel småhus är en viktig inriktning i FÖP'en. Att planförslaget exploaterar bara ger en marginell ökning av andelen lägenheter i primärområdet som helhet innebär inte att planförslaget saknar grund. Planområdet är en del av en helhet som genomförs succesivt under många år utifrån långsiktig översiktlig planering och ger både samhällsnytta och måluppfyllelse. Det är fortsatt stort bostadsbehov och stor efterfrågan på bostäder i Göteborg, och även på mer lokal nivå, till exempel i området kring de allra närmaste gatorna, är det utifrån hållbarhetsaspekter positivt med mer blandade boendeformer och upplåtelseformer. Bland annat så ökar möjligheten att bo kvar i området vid förändrade livsförhållanden.

Efter samrådet har planbeskrivningens beskrivning av bostadstyper i primärområdet förtydligats något så att den inte ska vara missvisande.

6. Trafikkontoret har gjort en resekalkyl på väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Resekalkylen redovisar att kapaciteten på väg 158 är dimensionerad för tillkommande fordon som exploateringen beräknas medföra. Det stämmer att området ligger inom ytterstaden enligt ÖP. Beträffande avstånd till kollektivtrafik har förvaltningen gjort förtydliganden i planbeskrivningen efter samrådet. Stadens gällande bedömningskriterier för direkt närhet till god kollektivtrafik är att det ska vara högst 500 meter verklig gångväg till en hållplats med hög turtäthet vid högtrafik. Från planområdet bedöms det vara 500 meter gångväg till hållplatsen Västra Lindås vid Södra Särövägen som trafikeras av expressbuss, det vill säga god kollektivtrafik med hög turtäthet. Bedömningen har därför ändrats till att planområdet har direkt närhet till god kollektivtrafik. Beträffande barnkonsekvensanalys se kommentar till yttrande 23 punkt 2.

7. Planområdet kommer att försörjas med elnät som är dimensionerat för den nya bebyggelsen. En ny nätstation behövs och möjliggörs i östra delen av planområdet, inom användningen E1 transformatorstation. Efter samrådet har planbeskrivningen förtydligats beträffande detta. Nätstationen och elnät till de nya bostäderna kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande. Både Göteborg Energi och Ellevio är remissinstanser i detaljplaneärendet. Det har inte framkommit några indikationer på någon kapacitetsbrist som skulle kunna försvåra den markanvändning som detaljplanen medger. Laddning för elbilar innefattas i dimensioneringen för nya bostäder.

8. Behov av förskole- och grundskoleplatser för boende i tillkommande bostäder bedöms tillgodoses genom redan planerad utveckling av befintliga för- och grundskolor, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Efter samrådet har planbeskrivningen reviderats beträffande behoven av förskole- och grundskoleplatser och hur det avses lösas. Se även kommentar till yttrande 2.

9. Efter samrådet har den geotekniska utredningen uppdaterats, bland annat beträffande byggnadstyp och antal våningar som möjliggörs av detaljplanen.

16. Västra Lindås Samfällighetsförening

Anser att huvudskälen för domstolens upphävande av den tidigare detaljplanen inte har beaktats i det nya planförslaget, eftersom MKB enbart inkluderar hasselsnok och eftersom det inte har genomförts någon ordentlig utredning av alternativ lokalisering. Anser att planarbetet bör avbrytas och naturområdet sparas som en buffertzona för naturreservatet, alternativt att allmänhetens tillträde till naturen ska säkerställas i detaljplanen. Bifogar också foton från platsen och andra förklarande bilder.

Avvikelse från översiktsplaner

Anser att det är alldeles för hög exploateringsgrad. Jämför med det tidigare planområdet och påpekar att lika mycket exploatering föreslås nu trots ett mindre planområde och färre antal huskroppar. Anser att så mycket exploatering inte får plats eftersom utemiljö, infartsväg och parkering också kräver mycket plats. Anser att grönytefaktor ska redovisas och att högre grönytefaktor ska gälla ju längre från centrum man kommer. Anser att det blir en låg grönytefaktor i det nuvarande planförslaget. Anser att behovet av flerbilshus har minskat och att de redovisade siffrorna tillhör en förgångna tid.

Belastning på väg 158

Anser att belastningen på väg 158 har ökat med utbyggnaden av nya Hovås och att det är stora problem med bland annat stillastående lastbilstrafik vilket kommer hindra utfart från planområdet. Anser också att planerad bebyggelse på andra platser kommer att bidra till problemet ytterligare och att det kommer bli problem i rondeller i Nya Hovås. Påpekar att flera planbesked i närområdet har nekats på grund av trafiksituationen. Ger exempel på sådana ärenden och citerar kommunens motiveringar utifrån bland annat trafiksituation.

Valebergsvägen

Anser att framkomligheten kommer begränsas och att bilar inte kommer kunna mötas på vissa ställen när gatan görs smalare. Bifogar bilder från platsen med parkerade och mötande fordon på olika sträckor med olika bredd och geometri. Anser också att det kommer bli problem vid befintliga utfarter. Anser att

föreslaget farthinder vid ny utfart minskar vägbredden ytterligare vilket ger ytterligare problem. Anser att sikten vid ny utfart kommer skymmas av parkerade bilar. Anser också att man inte kommer kunna ta sig fram på cykel när två bilar möts. Påpekar att avsedd plats för bokbussen inte finns med i trafikförslaget. Har också synpunkter på parkeringsmöjligheter för badplats vid Nordreviksvägen, kopplat till trafiksituationen på Valebergsvägen. Påpekar att föreslagen ny gångbana slutar tvärt vid Vågnedalsvägen.

Anser att ny utfart mot Valebergsvägen och anslutning till och från området inte kommer inte att fungera och att det kommer krävas sprängning av den lodräta bergväggen i östra delen för att skapa plats.

Påpekar att det på sträckan österut från Nordreviksvägen, där det är parkering förbjuden, inte går att mötas när en bil stannar eller parkerar.

Naturområden

Anser att planarbetet bör avbrytas och naturområdet sparas som en buffertzona för naturreservatet, alternativt att allmänhetens tillträde till naturen ska säkerställas i detaljplanen. Anser att den beskrivna passagemöjligheten i väster inte är möjlig eftersom det är via ett högt stup. Anser därför att plangränsen behöver flyttas österut så att det går att passera på ett rimligt sätt. Anser att det finns viktiga stigar både i västra och östra delarna av planområdet och att dessa befintliga stigar bör läggas in på en karta. Anser att detaljplanen bör säkerställa att allmänheten fortsatt har möjlighet att ta sig ut i naturen via dessa stigar.

Geologiska naturvärden

Anser att planförslaget innebär påtaglig skada på Vargklyftan och blockgrottan. Anser att blockgrottan med tillhörande geologi kan utgöra ett speciellt särdrag i naturen, vilket i så fall är skäl för en miljöbedömning av detaljplanen. Anser att SGU ger visst stöd för detta. Påpekar att sprängningsarbeten och byggnation kommer ske mycket nära Vargklyftan och blockgrottan och att känslan av ursprunglighet och orördhet kommer att försvinna.

Hemfridszon

Ytteromkring de nya husen som kommer att vara och kännas som hemfridszoner. Allmänhetens tillträde till naturområdet innanför planområdet bör säkerställas utan att inkräkta på de boendes hemfridszoner.

Kattpredation

Anser att skyddade arter kommer skadas av de tamkatter som kommer bo i de föreslagna bostäderna. Har utifrån statistik räknat ut att 14 katter kommer bo i det nya området. Anser att kattpredation bör tas i beaktande vid bostadsexploatering nära miljöer där det finns skyddsvärda arter.

Påverkan på naturreservat

Vid sprängning genereras mycket kväve. Vatten från området leder till en grund havsvik med ålgräs. Ålgräs räknas till de mest värdefulla ekosystemen på jorden. Det behöver utredas om havsviken tål kvävebelastningen från de sprängningsarbeten som krävs för att iordningställa planområdet. Enligt MKN regler får åtgärder inte ske som kan innebära försämring av ekologisk och kemisk status.

Miljöbedömning

Anser att bland annat följande faktorer talar för att planen har en betydande miljöpåverkan:

- Område inom riksintresse högexploaterad kust
- Vatten från byggnation mm leds till Naturreservat, till mycket känslig grund havsvik med ålgräs.
- Förekomst av Hasselsnok.
- Exploatering mycket nära Naturreservat samt vattenskyddsområde
- Sällsam naturtyp i området (Geologiska värden)

Carportar

Nuvarande planförslag kan innebära omfattande bergschakter vid carportarna vid infarten till området. Anser inte det vara förenligt med riksintresse för Högexploaterad kust - "Ny bebyggelse ska anpassas till landskapet och till befintlig miljö på respektive plats". Planen behöver här justeras för att säkerställa en bra anpassning till terrängen.

Markanvisning

Hur säkerställer man att exploateringen genomförs enligt intentionen i markanvisningen?

Insprängning av carportar i bergsslätten är ett klart avsteg från intentionerna i markanvisningen samt från riksintesse högexploaterad kust.

Skola och förskola

Anser att skola och förskola är fullbelagda och att det inte finns plats för utökning av lokaler i området. Påpekar att det har hänt att barn har fått åka till andra förskolor.

Kollektivtrafik

Anser att kollektivtrafiken förmodligen utbyggd till sin fulla kapacitet med och har nått sitt kapacitetstak under rusningstrafik. Anser att en ökning även skulle få konsekvenser för trafiksituationen i Göteborgs centrum.

Allmänt

Anser att det är bristande väg och parkeringsmöjlighet till badplatsen i Nordreviken. Anser att förslaget att anlägga gångstråk till Nordreviksvägen som kompensation saknar relevans. Påpekar att det inte kommer bli bra kvalitet, bland annat på grund av brant terräng. Frågar om vad boende vid utfarten på Nordreviksvägen säger.

Dagvattensituationen

Anser att kapaciteten i det allmänna ledningsnätet är begränsad och att en anslutningspunkt är felaktigt utsatt i dagvattenutredningen.

Skyfallsanalys

Påpekar skillnader mellan olika typer av lösningar.

Elförsörjning

Anser att det saknas anslutningspunkt och ledningsrätt.

Byggnation för nära Vargklyftan

Anser att sprängning inte får ske inom 100 meter från Vargklyftan om man ska undvika skador på Vargklyftan. Anser att en föreslagen huskropp därför behöver utgå. Anser också att beredningsytorna för intilliggande inre väg och parkeringar är för nära.

Laddning av elbilar

Påpekar att det enligt lag ska finnas förberedelse för laddningsinfrastruktur och att det i en förordning anges hur det ska implementeras och dokumenteras.

Kommentar:

Avvikelse från översiktsplaner

Exploatören har bedömt att samma exploatering som föreslogs i det tidigare ärendet kan inrymmas i det nuvarande planförslagets planområde och bestämmelser och inom det antal huskroppar som nu illustreras, och då har kommunen inte sett anledning att välja en lägre exploatering. Beträffande fördelning av boende- och upplåtelseformer, se kommentar till yttrande 15, punkt 5. Staden arbetar med grönytefaktor i planeringen och det redovisas under rubriken Grönytefaktor i planbeskrivningen. Den föreslagna exploateringen bedöms uppnå det aktuella målvärdet för detta projekt på denna plats.

Belastning på väg 158

Det stämmer att nya bebyggelseförslag har avslagits på senare tid, bland annat på grund av att väg 158 har begränsad kapacitet. Pågående och kommande planering utifrån FÖP Södra Askim är känd sedan länge och inräknad i analyserna av vad vägsystemet klarar. Stadens trafikplanering deltar i planarbetet. Statliga Trafikverket är remissinstans genom Länsstyrelsen. Inga synpunkter har framförts från Trafikverket i samrådet. Stadens trafikplanering har gjort en resekalkyl för väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Resekalkylen finns redovisad i planbeskrivningen. Resekalkylen redovisar att kapaciteten på väg 158 är dimensionerad för tillkommande fordon som exploateringen beräknas medföra.

Valebergsvägen

Efter avstämning med Trafikkontoret/Exploateringsförvaltningen delar förvaltningen uppfattningen att det kan bli svårt för två bilar att mötas på vissa sträckor av gatan när det samtidigt står bilar parkerade på ena sidan. De planerade åtgärderna innebär att körbanan blir smalare och får fler farthinder vilket också kommer innebära att bilister håller låg hastighet. Det är god sikt vid gatans krök vilket innebär att man ser mötande bilar på ganska långt håll. Låg hastighet och god sikt bör innebära att det inte blir några stora problem vid möten. Sikten vid ny utfart kommer inte att skymmas av parkerade bilar eftersom det utifrån generell reglering inte kommer vara tillåtet att parkera alldeles intill utfarten. Befintliga utfarter har vägts in i trafikförslaget. Det är cykeltrafik i blandtrafik och cyklister behöver då anpassa hastigheten efter annan trafik. Cyklister behöver inte passera samtidigt som två bilar möts. Plats för bokbussen är inte en detaljplanefråga utan en fråga för trafikreglering och skyltning. Det ingår inte i detaljplanen att förbättra parkeringsmöjligheterna till badplatser, varken inom eller utanför planområdet. Detta beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Se även kommentar till yttrande 15 punkt 3 beträffande denna aspekt. Kopplingen av föreslagen ny gångbana till befintlig gångbana på andra sidan gatan är utformad på ett trafiksäkert sätt i trafikförslaget. Utformningen av infartsgata inom kvartersmark är exploatörens

ansvar men granskas av Trafikkontoret/Exploateringsförvaltningen. Föreslagen utformning av infartsgatan har bedömts uppfylla gällande krav. Förvaltningen har svårt att bemöta synpunkten om framkomlighetsproblem på sträckan öster om Nordreviksvägen, eftersom det inte ska finnas parkerade bilar där det är parkering förbjuden.

Naturområden

Mellan planområdet och naturreservatet blir det en buffertzona med allmän naturmark som inte ligger inom naturreservatet. Förvaltningen håller med om att plangränsen i samrådsförslaget ligger för nära den branta bergknallen i väster vilket skulle skära av passagemöjligheten till naturen och Vargklyftan. Efter samrådet har därför planområdet minskats något i den delen för att det ska finnas passagemöjlighet mellan planområdet och den branta bergknallen. Beträffande tillgänglighet till naturområde se även kommentar till yttrande 15 punkt 1a.

Geologiska naturvärden

Förvaltningen håller med om att bergformationerna vid Vargklyftan är värdefulla men har svårt att kommentera påståendet om bergformationernas ovanlighet. SGU är inte remissinstans i ärendet. Det har inte framkommit behov av miljöbedömning på grund av utmärkande egenskaper i naturen. Vargklyftan ligger utanför planområdet och ska inte skadas. Förvaltningen håller med om att upplevelsevärden i och intill området kommer förändras om området exploateras enligt planförslaget. Beträffande sprängning se även kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.

Hemfridszon

Avsikten är att prickmarken inom kvartersmark ska vara en buffertzona mellan byggnader och naturmark.

Kattpredation

Förvaltningen arbetar inte med denna aspekt i detaljplaneprojekt. Inga sådana aspekter har tagits upp av remissinstanserna som svarar för naturvärden.

Påverkan på naturreservat

Aspekten om kväveutsläpp vid sprängning har inte tagits upp av Länsstyrelsen eller av någon av de remissinstanser som svarar för miljöaspekter och naturvärden.

Miljöbedömning

Förutom påverkan på hasselsnok så har det inte framkommit behov av miljöbedömning på grund av något annat skäl. Beträffande avgränsning av MKB se kommentar till yttrande 15 punkt 2. Någon separat lokaliseringstudering för ett större område har inte gjorts inom detaljplanen men det har prövats genom FÖP Södra Askim. Lokaliseringsfrågor inom den aktuella platsen beskrivs i MKB.

Carportar

Förvaltningen håller med om att det kommer krävas sprängning för det men bedömer att denna aspekt inte påverkar riksintresset.

Markanvisning

Det som säkerställs är det som regleras formellt i detaljplanen eller genom avtal. Viktiga kriterier i markanvisningen har också varit utgångspunkter för planarbetet. Formell reglering ska göras utifrån viktiga syften och förutsättningar och i skälig och lämplig omfattning. Den viktiga inriktningen terränganpassning har i skälig och lämplig omfattning inarbetats i detaljplanen och i de avtal som upprättas mellan staden och exploatören. Beträffande reglering av terränganpassning se även kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.

Skola och förskola

Se kommentar till yttrande 2.

Kollektivtrafik

Ingen av remissinstanserna som svarar för trafikfrågor har uppgett att detaljplanen skulle ge problem med kapaciteten i kollektivtrafiken eller med trafiksituationen i Göteborgs centrum.

Allmänt

Det finns inget förslag på något nytt gångstråk till badplatsen. Däremot föreslås rönjning av en befintlig igenvuxen stig utanför planområdet, för att i viss mån kompensera för att strövmöjligheter försvinner inom planområdet. Detta är en informell upptrampad stig som inte uppfyller tillgänglighetskrav, och det handlar inte om att någon direkt koppling till badplatsen. Tillgänglighet till hav och bad sker primärt inte via planområdet. Detta beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Förvaltningen antar att ”utfarten på Nordreviksvägen” avser platsen där den befintliga igenvuxna stigen mynnar i söder. Förvaltningen har inte hört de boende vid Nordreviksvägen eftersom det inte planläggs eller anläggs någonting där. Det som kan bli aktuellt är viss rönjning av sly inom en befintlig kommunal fastighet för att tydliggöra en befintlig igenvuxen stig. Beträffande tillgänglighet till badplats se även kommentar till yttrande 15 punkt 3.

Dagvattensituation

Efter samrådet har den felaktiga uppgiften om anslutningspunkt i dagvattenutredningen korrigerats.

Skyfallsanalys

Förvaltningen uppfattar inte någon konkret fråga eller synpunkt.

Elförsörjning

Matning till den föreslagna transformatorstationen ligger i allmän gata. Matning från transformatorstationen till föreslagen bebyggelse kommer ligga helt inom kvartersmark. Ledningsrätt krävs inte för någon av dessa anläggningar. Det är oklart vad som åsyftas med att det saknas anslutningspunkt.

Byggnation för nära Vargklyftan

Beträffande sprängning och hänsyn till Vargklyftan se kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h och kommentar till punkt *Geologiska naturvärden* i detta yttrande. Det är oklart vad som åsyftas med beredningsytor men förvaltningen kan hänvisa till kommentar till yttrande 7 beträffande risker för naturmark under byggtiden.

Laddning av elbilar

Förvaltningen uppfattar inte någon konkret fråga men hänvisar till kommentar till yttrande 15 punkt 7.

17. Fastighetsägare 1

Motsätter sig den föreslagna exploateringen. Anser bland annat att förslaget bryter mot tre av stadens miljömål, se punkt 1-3 nedan. Bifogar bilder på hur området används av barn, kartfigur med markerade avstånd mellan befintlig och blivande bebyggelse, samt foton från befintliga tomter och hus vid Valebergsvägen.

1. Förslaget bryter mot Göteborgs stads uppsatta Miljömål för naturen Delmål 1: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas. Detta eftersom skogsområdet bebyggs vilket påverkar arters livsmiljö och minskar bufferten mot naturreservatet.

2. Förslaget bryter mot Göteborgs stads uppsatta Miljömål för naturen Delmål 3: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Detta eftersom det blir negativa konsekvenser för djurlivet, bland annat för fladdermöss som förekommer frekvent i området.

3. Förslaget bryter mot Göteborgs stads uppsatta Miljömål för människan Delmål 4: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. Detta eftersom området som planeras att bebyggas är ett väl använt rekreations- och lekområde, närmast en naturlig park. Dessa kvaliteter försvinner och den nya bebyggelsen blir en fysisk och mental barriär.

4. Anser att föreslagen bebyggelse är för hög och kommer ge negativ påverkan genom omfattande skuggning av närliggande fastigheter. Anser att solstudierna är otillräckliga. Önskar se video med solstudierna samt solstudier för fler datum och senare klockslag. Påpekar att vegetationen redovisas som fasta föremål i solstudierna när den i verkligheten är föränderlig över årstiderna och på vintern släpper igenom ljus.

5. Anser att föreslagen byggnation kommer ge problem med insyn för befintlig bebyggelse. i Anser att det är för kort avstånd mellan befintlig bebyggelse och föreslagen bebyggelse, vilken dessutom ligger i mer höglänt mark vilket också bidrar till insynsproblematik. Anser att det kommer bli direkt insyn i befintliga bostäder och utemiljö vilket ger ytterst negativ påverkan på personlig integritet. Påpekar att befintliga bostäder vid Valebergsvägen är utformade för att kunna ligga tätt men utan insyn.

6. Anser att föreslagna byggnader är för höga och kommer medföra en tyngd och höjd som inte finns i området idag. Anser att planerad byggnation inte bör bli högre än den befintliga.

7. Anser att planförslaget medför försämring av parkeringsmöjligheter för boende och besökare. Upplyser om att Valebergsvägen används som besöksparkering för befintliga bostäder och att det redan idag är svårt att parkera på gatan på grund av besökare till badplatser och event.

8. Anser att avloppsnätet i området behöver förstärkas om ny bebyggelse ska tillkomma. Anser att avloppsnätet inte är dimensionerat för att hantera stora regnmängder som faller vid skyfall, och upplyser om brunnar svämmar över redan idag vid kraftiga regn och att det även varit problem med att avloppsvatten runnit ut vid badplatsen i Nordreviken vid kraftigt regn.

Kommentar:

1-2. Förvaltningen bedömer att detaljplanens samlade effekt på dessa två delmål är neutral. Detaljplanen påverkar arters livsmiljö men ger ingen stor negativ påverkan på arter, vilket är mycket väl utrett.

3. Förvaltningen bedömer att detaljplanen får en liten negativ effekt lokalt på detta delmål eftersom allmänhetens tillgänglighet till naturen på just denna plats försämras.

Dessa bedömningar av detaljplanens effekter på stadens miljömål redovisas i planbeskrivningen.

4. Solstudierna är gjorda med relevanta och gängse urval av tidpunkter. Vår- och höstdagjämnung är gängse för att bedöma påverkan av skuggning generellt. Midsommar tillför möjligheten att bedöma påverkan under den ljusa årstiden. Förvaltningen kan inte se att ytterligare solstudier skulle tillföra någonting väsentligt. I en solstudie i planbeskrivningen är vegetationen illustrerad men i de mer utförliga solstudierna som är en separat bilaga till planhandlingarna är terrängen modellerad utan vegetation, för att tydligt visa den skuggning som den föreslagna bebyggelsen i sig kommer ge. I verkligheten ger alltså befintlig vegetation en skuggning, varierande över året, som inte är illustrerad i solstudierna.

5. Se kommentar till yttrande 15 punkt 4.

6. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

7. Bostäders parkeringsbehov tillgodoses inte inom allmän platsmark i detta område. Besöksparkering för befintliga och tillkommande bostäder ska tillgodoses inom kvartermark. Parkering längs Valebergsvägen är främst till för badgäster. Detaljplanen innebär mycket riktigt en viss minskning av parkeringsmöjligheten längs Valebergsvägen men det påverkar alltså inte den parkering som behövs för bostädernas parkeringsbehov. Ställningstaganden och avvägningar kring detta beskrivs i planbeskrivningen.

8. Uppdimensionering av befintliga pumpstationer för spillvatten i närområdet kommer att göras i samband med genomförandet av detaljplanen. Parallellt pågår också planering för stärkning av ledningsnätet i ett mycket större område. Från detta område ska det inte vara något problem med bräddning av dagvatten som för med sig utsläpp av avloppsvatten, eftersom dagvattnet från planområdet kommer ledas bort i befintliga separerade dagvattenledningar.

18. Fastighetsägare 2

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening (yttrande 15).

Har också följande synpunkter

1. Påpekar att det har framförts att planen blir flyttad något norr ut och förmodligen med något färre lägenheter. Ser att det blev en liten flytt men frågar varför det inte blev färre bostäder trots färre huskroppar.

2. Anser att antal lägenheter med överskrider de antal lägenheter som stipulerats i FÖP södra Askim, samt att gångvägen till Nordreviksbadet nu är borttagen. Anser att detta inte är ok.

3. Anser att föreslagna huskroppar är för höga och inte passar in i omgivningen.
4. Påpekar att Lindåsskolan redan är överbelagd och att det för närvarande inte finns någon plan för att åtgärda detta. Undrar hur det är tänkt att åtgärdas.

Kommentar:

1. Det stämmer att förvaltningen tidigare har framfört att man förmodligen skulle föreslå något färre bostäder än i det tidigare ärendet, vilket var en förmodad konsekvens av att planområdet minskades något och antalet tänkta huskroppar blev färre. Se även kommentar till yttrande 16 punkt *Avvikelser från översiktsplaner*.

2. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 16 punkt *Allmänt*.

3. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

4. Se kommentar till yttrande 2.

19. Fastighetsägare 3

Har liknande synpunkter som fastighetsägare 1 (yttrande 17).

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 17.

20. Fastighetsägare 4

Motsätter sig en exploatering i naturmarken kring Valebergsvägen och Vågnedalsvägen och framför följande skäl:

1. Förslaget bryter mot flera av Göteborgs stads uppsatta miljömål för naturen och människan.
2. Tre kommunala bad inom gångavstånd från platsen - men ingen parkering för dem som kommer åkande.
3. Avlopps nätet behöver förstärkas i området om ny bebyggelse tillkommer i området.
4. Inga egna lekplatser - var ska barnen leka? Västra Lindås Samfällighet lägger idag stora kostnader för att underhålla våra egna lekplatser.
5. Upplevelsen av fri lek och promenad i ett orört sammanhängande naturområde i närheten till bostadsområdet försvinner.
6. Avståndet till den befintliga bebyggelsen på Valebergsvägen är ringa, för vissa fastigheter så lite som 30- 40 m beroende på var de nya byggnaderna placeras.
7. Den planerade bebyggelsen är för hög och kommer skugga det befintliga området.
8. Stor förändring av insyn för befintlig bebyggelse längs Valebergsvägen.
9. Att så dramatiskt förändra området med mer än 10 m högre hus än vad som finns byggt i området skapar en stor obalans och kraftigt förändrat intryck av området som inte är önskvärt.

Kommentar:

1. Se kommentarer till yttrande 17.

2. Se kommentar till yttrande 15 punkt 3.

3. Se kommentar till yttrande 17 punkt 8.

4. Lekplats för små barn ska rymmas inom kvartersmarken vid de föreslagna nya bostadshusen. Naturen väntas bli en viktig lekmiljö för större barn. Det är ganska långt till kommunala lekplatser. Göteborgs stad kommer inte anvisa nya boende till att nyttja befintliga privata lekplatser.

5. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och punkt 1e-f.

6. Förvaltningen uppfattar ingen konkret fråga eller synpunkt men bedömer att angivna avstånd i synpunkten verkar stämma. Förvaltningen kan hänvisa till kommentarer till yttrande 15 punkt 1e-f och punkt 4.

7. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

8. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

9. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

21. Fastighetsägare 5

Har likartade synpunkter som fastighetsägare 4 (yttrande 20).

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 20.

22. Fastighetsägare 6

Har likartade synpunkter som Lindåsbergets Samfällighetsförening (yttrande 15). Anser också att naturen i planområdet är unik och inte finns någon annanstans i naturreservatet och därför bör skyddas för att mångfalden i naturreservatet ska bevaras. Anser också att trafikförslaget inte kommer fungera eftersom föreslagen trottoar tar så mycket plats att bilar inte kommer mötas, och hänvisar i denna fråga till en utredning som boende vid Valebergsvägen har gjort, och föreslår att förslaget arbetas om, så att bilar och cyklister kan mötas samtidigt som bilar står parkerade längs Valebergsvägen. Anser att eventuella sprängningar måste minimeras och att sprängningarnas påverkan på omgivande bebyggelse måste redovisas.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 15. Beträffande påståendet att naturen i planområdet skulle vara unik så förstår förvaltningen att det kan finnas upplevelsemässiga kvaliteter som upplevs som unika, men beträffande livsmiljöer för arter så är slutsatsen att samma naturtyper som finns i planområdet finns i större omfattning, och med lika stora eller större kvaliteter, i det stora naturområdet strax utanför planområdet. Det är en tydlig slutsats utifrån utredningarna om naturvärden och det beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande trafikförslaget se kommentar till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*. Beträffande sprängning se kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.

23. Fastighetsägare 7

1. Anser att föreslagen gångbana försämrar för gångtrafikanter och ökar risken för gående för befintliga boende och för boende i det nya bostadsområdet, framförallt för barn. Föreslår att man istället nyttjar den befintliga lösningen på gångtrafik i området som innebär att gående från Vågnedalsvägen använder gångbanorna genom Valebergsvägens område, vilket möjliggörs med ett servitut. Befintlig lösning innebär att gångtrafikanter inte blandas med biltrafik. Anser att

kommunen bör ordna ett liknande servitut för det nya området. Anser att kommunens förslag med ny gångbana tvingar barn att gå i anslutning till biltrafiken och korsa Valebergsvägen vilket ytterligare ökar risken. Anser att helt separerad gångtrafik för barn är bättre och hänvisar till en publikation från Trafikverket beträffande detta. Anser att gångbanan skulle kosta mer än vad kommunen tidigare har beräknat, och hänvisar till att kommunen också har lagt ner pengar på de olika förslagen till trottoar.

2. Anser att barns rättigheter enligt barnkonventionen inte har analyserats eller tagits hänsyn till. Anser att det inte har gjorts någon barnkonsekvensanalys och vill att kommunen genomför en sådan, och anger ett antal aspekter som man anser att den ska innehålla. Anser att vissa aspekter finns beskrivna i planbeskrivningen men att vissa aspekter i stort sett inte beskrivs alls. Anser att kommunen bör studera och dokumentera hur gång- och cykeltrafik fungerar i området idag, vilket är en barnsäker trafiklösning. Påpekar att man kan röra sig långt utan att korsa bilvägar och väddar till kommunen att inte förstöra detta.

3. Anser att en social konsekvensanalys behöver göras och förankras med de kringboende. Påpekar att kommunen hänvisar till en social konsekvensanalys som ska ha gjorts, men anser att det som beskrivs är en skrivbordsprodukt som inte är förankrad med de kringboende.

Bifogar också synpunkter från Lindåsbergets Samfällighetsförening som man delar till fullo (se yttrande 15 för motsvarande synpunkter).

Bifogar också en bilaga om framkomlighet på Valebergsvägen som till största delen är identisk med delar av yttrandet från Västra Lindås samfällighetsförening (se yttrande 16). Anser att framkomligheten skulle begränsas ytterligare för stora fordon, till exempel räddningsfordon, vid möten och vid utfarter.

Bifogar också ett epostmeddelande från Räddningstjänsten Storgöteborg till Trafikkontoret avseende framkomlighet på Valebergsvägen.

Kommentar:

1. Detaljplanen påverkar inte några gångvägar inom befintliga bostadsområden. Detaljplanen försämrar inte för befintliga boende beträffande trafiksäkerhet för gående. På Valebergsvägen intill planområdet finns ingen gångbana idag. Om det inte skulle anläggas någon ny gångbana vid Valebergsvägen intill de föreslagna nya bostäderna så skulle gående till och från de nya bostäderna behöva gå rakt ut i körbanan tillsammans med biltrafiken, vilket är helt oacceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Därför behöver en ny gångbana anläggas i samband med att de föreslagna bostäderna byggs. Boende i de nya bostäderna behöver inte nyttja gångvägar genom befintliga bostadsområden och därför föreslås inte något sådant servitut för de nya bostäderna. Trafikförslaget, inklusive korsningar och farthinder, har utformats utifrån krav på trafiksäkerhet.

2. I samband med det tidigare detaljplaneärendet för området genomfördes SKA/BKA det vill säga social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Förvaltningen har inte sett att detta aktuella planärende medför några nya omständigheter som skulle ge behov av nya sådana konsekvensanalyser, och därför hänvisar förvaltningen till det tidigare genomförda arbetet. Det beskrivs i planbeskrivningen under rubriken Sociala konsekvenser och barnperspektiv. Efter

Samrådet har planbeskrivningen uppdaterats med beskrivning av aktuella planer för förskola och skola i närområdet. Detaljplanen påverkar inte några gångvägar inom befintliga bostadsområden. Förvaltningen kan inte se att detaljplanen skulle förstöra några sådana befintliga förhållanden bara för att delar av Valebergsvägen kompletteras med ny gångbana. Förvaltningen förstår att nämnda lösningar i befintliga bebyggelseområden är trafiksäkra och bra för barn, men de befintliga lösningarna kan inte lösa trafiksäkerheten för gående till och från de föreslagna nya bostäderna söder om Valebergsvägen. Se även kommentar till punkt 1 i detta yttrande.

3. I den sociala konsekvensanalys som tidigare har genomförts och som hänvisas till i planbeskrivningen har inbjudna representanter för samhällighetsföreningarna i området deltagit. Det finns inget krav på hur eller i vilken omfattning som kringboende ska inbjudas till en sådan aktivitet. Förvaltningen har bedömt att det är en rimlig och praktiskt hanterbar nivå att inbjuda de kringboende genom representanter för samfällighetsföreningarna vilka omfattar samtliga av de närmast berörda fastigheterna. Se även kommentar till punkt 2 i detta yttrande.

Se även kommentarer till yttrande 15.

Beträffande framkomlighet på Valebergsvägen se kommentarer till yttrande 16. Framkomlighet för stora fordon är beaktat i trafikförslaget.

Den separata kommunikationen med räddningstjänsten kommenteras i samband med yttrandet från Räddningstjänsten, yttrande 8.

24. Fastighetsägare 8

1. Instämmer med de synpunkter som lämnats av Lindåsbergets samfällighetsförening (yttrande 15).

2. Anser att naturvärden gör planområdet olämpligt för exploatering bland annat på grund av stor risk för störning för den utrotningshotade hasselsnoken och irreversibla skador på densamma. Föreslår att man hittar ett mer lämpligt område för exploatering alternativt att det måste göras en ny MKB som tydligare undersöker konsekvenserna för hasselsnok samt inkluderar andra arter som förekommer i området.

3. Anser att föreslagen bebyggelse kommer ge betydande olägenhet i form av insyn i befintliga bostäder vid Vågnedalsvägen vilka idag är helt insynsskyddade, och anser därför att planerade hus i nordvästra delen av planområdet bör utgå eller sänkas till en våning.

4. Anser att träd och vegetation mellan Vågnedalsvägen och den planerade byggnationen måste bibehållas för att minska insyn och bevara områdets karaktär i anslutning till naturreservatet.

5. Anser att den planerade bebyggelsen inte är anpassad till landskapet eller till befintlig miljö, vilket den borde vara då planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Anser att föreslagna byggnader är för höga och avviker kraftigt från befintlig miljö och bebyggelse och att de borde ha högst två våningar för att vara bättre anpassade till befintlig miljö, till befintlig småhusbebyggelse och till närheten till naturreservatet.

6. Anser att exploateringen inte är i överensstämmelse med fördjupad översiktsplan för södra Askim beträffande antal bostäder som föreslås. Anser att man, om ny MKB kan utesluta irreversibla skador på utrotningshotade arter, bör följa beslutad översiktsplan och minska exploateringsgraden och planera för 30 lägenheter exempelvis i tvåvåningshus vilket skulle ge bättre anpassning till befintlig bebyggelse och till naturreservatet. Påpekar att minskad exploatering också skulle minska belastningen på samhällsservice, trafik, parkering och vara positivt för hotade naturvärden och för allmänhetens tillgänglighet till bad och naturreservat.

Kommentar:

1. Se kommentarer till yttrande 15.
2. MKB'n är framtagen specifikt för hasselsnok och förvaltningen ser inte att det har framkommit några tecken på att MKB'n skulle vara otillräcklig beträffande hasselsnok. Beträffande avgränsning av MKB se kommentar till yttrande 15 punkt 2.
3. Se kommentar till yttrande 15 punkt 4.
4. Vegetation som ingår i planområdet kan komma att försvinna eftersom den inte skyddas av detaljplanen. Markområden i direkt anslutning till planområdet, bland annat i nordöst, kommer fortsatt vara allmän naturmark och där kommer träd och vegetation vara kvar, vilket innebär att det kommer finnas en trädridå mellan planområdet och större delen av det befintliga bostadsområdet vid Vågnedalsvägen. Avsikten från staden och från exploatörens är att det ska finnas vegetation även inom kvartersmark, antingen bevarad eller återplanterad, även om detta inte regleras.
5. Beträffande anpassning till riksintresset se kommentar till yttrande 15 punkt 1. Beträffande skala, karaktär och anpassning allmänt se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.
6. Se kommentar till yttrande 15 punkt 3.

Övriga

25. Boende på adress 1

Anser att planförslaget inte är genomförbart med tanke på hur vägen ser ut idag. Påpekar att ökad trafik dessutom medför buller.

Kommentar:

Det är något oklart vad som åsyftas med hur vägen ser ut idag. Beträffande framkomlighet se kommentar till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*. Det bedöms inte behövas någon bullerutredning eftersom det är låga bullernivåer idag. Den ökning av biltrafik som tillkommande bostäder medför bedöms inte ge någon större påverkan på bullernivåerna. Ingen av de remissinstanser som svarar för miljö- och hälsofrågor har gjort någon annan bedömning beträffande trafikbuller.

26. Boende på adress 2

Anser att det är synd att bebygga oexploaterad skog med naturvärde och att man istället bör bygga på redan ianspråktagen mark. Anser att till och med domstolen påpekar att det är tveksamt om marken bör bebyggas med tanke på de rödlistade arter som kan finnas. Anser att det specifika området, nära ett skyddsområde, säkert får besök av rödlistade arter även om de inte alltid finns där. Anser att det

är viktigt för ekosystemens stabilitet att skyddade områden ringas in med buffertzoner. Anser att om ytan måste bebyggas så borde husen vara högre för att motverka bostadsbrist och visa respekt för värdet av naturen som försvinner.

Kommentar:

Förvaltningen håller med om att man först och främst ska bygga på redan ianspråktaga ytor. Men för att tillgodose behoven av bostäder med mera för det växande Göteborg så behöver även många andra typer av markytor ianspråktagas. Överväganden kring detta beskrivs i översiktsplanen (ÖP). Ianspråktagande av till exempel natur föregås ofta av prövning i fördjupad översiktlig planering, till exempel fördjupad översiktsplan (FÖP) för Södra Askim där det aktuella planområdet ingår. Naturvärden har utretts mycket ingående och en slutsats är att det inte blir någon allvarlig påverkan på någon av de skyddade arter som har identifierats i området, förutsatt att vissa skydds- och kompensationsåtgärder görs. Detta beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande slutsatser om naturvärden, skyddade arter samt buffertzoner mot skyddad natur se även kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och till yttrande 16 rubrik *Naturområden*. Beträffande effektivt markutnyttjande så vill förvaltningen framhålla att det också finns många andra hänsyn som måste tas för att det ska vara möjligt att bygga på en plats.

27. Boende på adress 3

Anser att det idag är problem vid utfart från Häcklevägen till Valebergsvägen. Anser att fartbegränsning samt nytt farthinder måste till av trafiksäkerhetsskäl, särskilt när det blir en ännu större trafikmängd till följd av detaljplanen. Bifogar kartsnitt.

Kommentar:

Detaljplanen innefattar inte några åtgärder vid nämnda korsning som ligger mer än 400 meter från planområdet. Synpunkten har vidarebefordrats till Exploateringsförvaltningen (tidigare Trafikkontoret).

28. Boende på adress 4

Har liknande synpunkter som bland annat yttrande 2, 15, 16, 17, 20 och 29 beträffande:

Kapacitet i förskola och skola.

Lekplatser.

Värde och ekonomiska aspekter.

Byggtrafik.

Insyn.

Skuggning.

Miljöpåverkan.

Målgrupp och tillgänglighetsaspekter.

Kapacitet för parkering och gång- och cykelväg.

Kommentar:

Beträffande förskola och skola se kommentar till yttrande 2.

Beträffande lekplatser se kommentar till yttrande 20 punkt 4.

Beträffande värde och ekonomiska aspekter se kommentar till yttrande 29.

Beträffande byggtrafik se kommentar till yttrande 29.

Beträffande insyn se kommentar till yttrande 15 punkt 4.

Beträffande skuggning se kommentar till yttrande 17 punkt 4.

Beträffande miljöpåverkan se kommentarer till yttrande 15 punkt 2 och yttrande 16 punkt *Miljöbedömning*.

Beträffande målgrupp och tillgänglighetsaspekter se kommentar till yttrande 29.

Beträffande parkering och gång- och cykelväg se kommentar till yttrande 29.

29. Fastighetsägare 5

Undrar hur det är tänkt kring kapaciteten på förskola och skola i närområdet. Anser att närhetsprincipen redan idag är svår att följa för nyinflyttade barn i området.

Undrar var barn ska leka och påpekar att föreningen i västra Lindås lägger stora kostnader för att underhålla sina lekplatser som används av betydligt fler än de boende i samfälligheten.

Anser att värde och ekonomiska aspekter kommer förändras drastiskt. Anser att många har valt att bo i området på grund av närhet till skog- och havsmiljön, vilket nu kommer påverkas radikalt. Citerar från informationsmöte att "det kommer att behövas skövlas en hel del skog".

Påpekar att alla boende från närområdet kör ut via Valebergsvägen och frågar hur det kommer fungera med byggtrafiken utifrån trafiksäkerhet och framkomlighet.

Anser att en nybyggnation skulle påverka integritet, insyn och skuggning. Påpekar att befintliga bostäder är medvetet utformade för att kunna ligga tätt men utan insyn.

Anser att nybygget skulle skapa en stor miljöpåverkan då flertalet djur samspelar på denna unika plats.

Undrar vilken målgruppen är. Anser att det saknas lekplatser för barnfamiljer och att det med tanke på äldre är dålig tillgänglighet och långt till service och kollektivtrafik.

Anser att kapaciteten för parkering, cykelbana, trottoar redan idag är för liten och frågar hur 70-talet nya bostäder kommer påverka detta.

Anser att flera nyproduktioner inte blir sålda med nuvarande konjunktur och påpekar att uppgifterna om bostadstyper är föråldrade eftersom det har byggts och byggs mycket på senare tid. Anser att nya bostadsrättsföreningar har svårt att klara ränteläget idag och frågar vilka köpare som skulle hantera denna risk.

Kommentar:

Beträffande skolor och förskolor se kommentar till yttrande 2.

Beträffande lekplatser se kommentar till yttrande 20 punkt 4.

Beträffande förändringar, förväntningar, värde och ekonomi vill förvaltningen påpeka att den föreslagna ändringen från naturområde till bebyggelseområde är

beskriven i FÖP Södra Askim och har därmed varit känd länge. Beträffande förändrad karaktär och identitet se även kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

Framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Byggtrafik kan innebära vissa störningar och kan komma att medföra viss försämrad framkomlighet under byggtiden. Hänsyn kommer tas till att Valebergsvägen är enda tillfartsväg för många bostäder. Förvaltningen har förståelse för störningar som har skett och att framkomlighet på Valebergsvägen är särskilt viktigt eftersom det bara finns en tillfartsväg.

Beträffande olägenhetsfrågor som insyn och skuggning se kommentarer till yttrande 15 punkt 4 och yttrande 17 punkt 4.

Beträffande miljöpåverkan och artskydd se kommentarer till yttrande 15 punkt 1b, punkt 1c och punkt 2.

Det finns ingen särskilt utpekad målgrupp. Avsikten är att föreslagna bostäder ska vara attraktiva för så många grupper som möjligt. Barnfamiljer samt äldre som flyttar från villan är två exempel på målgrupper. Beträffande barn och lek se annan kommentar till detta yttrande. Det stämmer att platsens topografi ger begränsningar i fysisk tillgänglighet i utemiljön och att det är ganska långt till service, men i nya flerbostadshus med flera våningar kommer varje lägenhet ha hiss och lägenheterna kommer uppfylla gällande tillgänglighetskrav vilket kan bli ett värdefullt tillskott i området utifrån tillgänglighet.

Det är oklart vad som åsyftas med bristande kapacitet för parkering. Befintliga och tillkommande bostäders parkeringsbehov ska lösas inom respektive fastighet. I detta område hänvisas man inte till boendeparkering inom allmän plats.

Beträffande parkering för badplats se kommentar till yttrande 15 punkt 3.

Gångbana/trottoar saknas idag vid den del av Valebergsvägen som ligger vid planområdet. Det ingår i detaljplanen att en ny gångbana ska anläggas vid en sträcka av Valebergsvägen vilket innebär en förbättring ur denna aspekt. På gatorna i området cyklar man i blandtrafik i samma körbana som bilar, och detaljplanen ändrar inte på detta.

Detaljplanen hanterar inte sådana frågor om konjunktur och ekonomi som tas upp i yttrandet. Förvaltningen delar uppfattningen att konjunktur kan påverka ett bostadsprojekt.

30. Boende på adress 6

Anser att:

1. Natur- och rekreationsvärden förstörs.
2. Fel beskrivning av bostadstyper i närområdet.
3. Ansträngd trafiksituation på väg 158, fulla bussar, ont om parkering, farliga felparkeringar.
4. Befintliga för- och grundskolor är fullbelagda.
5. Belastat elnät beträffande laddning av elbilar.

6. Valebergsvägen har grävts upp flera gånger de senaste åren varvid det har varit svårt bekymmer med att komma in och ut. Ombyggnader och byggtrafik skulle bli ytterligare ett stort avbrott i vardagslogistiken under lång tid.
7. Föreslagen byggnation skulle ge insyn med sänkta bostadspriser som följd.
8. Det kan bli svårt att sälja bostäderna i nuvarande konjunktur och ränteläge.

Kommentar:

1. Se kommentar till yttrande 15 punkt 1a och yttrande 16 punkt *Naturområden*.
2. Se kommentar till yttrande 15 punkt 5.
3. Se kommentar till yttrande 16 punkt *Belastning på väg 158*. Förvaltningen har svårt att bemöta påståendet om felparkeringar, vilket inte är en detaljplanefråga. Beträffande parkering se också kommentar till yttrande 15 punkt 3. Beträffande kapacitet i kollektivtrafiken se kommentar till yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*.
4. Se kommentar till yttrande 2.
5. Se kommentar till yttrande 15 punkt 7.
6. Se kommentar till yttrande 29.
7. Se kommentar till yttrande 29.
8. Se kommentar till yttrande 29.

31. Boende på adress 7

Vill att föreslagen utformning av korsningen Valebergsvägen/Nordreviksvägen ses över för att ge bättre säkerhet för barn. Anser att det vore olämpligt att ta bort befintligt farthinder så som visas i trafikförslaget. Önskar farthinder på båda sidor om korsningen samt att befintligt övergångsställe är kvar.

Kommentar:

Synpunkten har vidarebefordrats till Exploateringsförvaltningen (tidigare Trafikkontoret).

32. Boende på adress 8

1. Ifrågasätter stadens bedömning utifrån uppsatta miljömål. Anser att exploatering av området skulle ge påtaglig förlust av natur- och rekreationsvärden.
2. Motsätter sig att det byggs så många fler bostäder än vad som anges i FÖP från 2011, eftersom det skulle ge stor påverkan på allmänna och enskilda intressen. Anser att uppgifter om andel lägenheter i området är föråldrad och inkorrekt. Motsätter sig att hänsyn tas till exploateringsekonomi och vinstintressen.
3. Anser att den föreslagna bebyggelsen inte är anpassad till landskapet och redan befintlig miljö.

4. Anser att huskropparna är för höga och att solstudierna inte tillräckligt visar påverkan på omgivningen och fastigheterna i radhusområdet. Anser att solstudierna bör kompletteras med fler datum.
5. Anser att det är långa avstånd till service och kollektivtrafik vilket påverkar negativt ur miljöperspektiv och social hållbarhet. Anser att boendekvaliteten för närboende blir starkt påverkad avseende ökad trafik och ökat buller.
6. Anser att parkeringssituationen bör utredas ytterligare. Påpekar att Valebergsvägen är högt belastad på sommaren då badgäster söker parkering till badplatser och beskriver en oro för begränsad framkomlighet för räddningstjänsten på Valebergsvägen.
7. Uttrycker oro finns för hur sprängning kan påverka närboendes fastigheter och påpekar att sprängning kan ske för carport i planförslaget.
8. Uttrycker stora farhågor om störningar och begränsad framkomlighet under byggtiden.

Kommentar:

1. Se kommentarer till yttrande 17 punkt 1-3.
2. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och 5, och kommentar till yttrande 16 punkt *Allmänt*.
3. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 1e-f.
4. Se kommentarer till yttrande 15 punkt 1e-f och yttrande 17 punkt 4.
5. Beträffande avstånd till service och kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 37. Beträffande buller se kommentar till yttrande 25.
6. Beträffande parkering och räddningstjänstens framkomlighet se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*.
7. Sprängning får inte skada omgivande fastigheter. Det stämmer att illustrerad placering av carportar i östra delen av planområdet kräver sprängning. Se även kommentar till yttrande 15 punkt 1g-h.
8. Se kommentarer till yttrande 29.

33. Boende på adress 9

Är starkt emot att föreslaget område bebyggs. Anser att miljön för det vilda livet och för de boende i närområdet försämras kraftigt.

Kommentar:

Beträffande påverkan på natur- och rekreationsvärden och på befintlig bebyggelsemiljö se kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och 1e-f samt kommentar till yttrande 16 punkt *Naturområden*.

34. Boende på adress 10

Anser att planförslaget strider mot lagar och avviker från miljömål. Anser därför att detaljplanen bör avbrytas och att området ska sparas som naturmark. Anser att

en utökad miljökonsekvensbeskrivning med fler arter och aspekter bör göras om planarbetet fortsätter.

Anser att krav enligt Plan och bygglagen och Miljöbalken ej uppfylls eftersom geologiska naturvärden ej har utretts. Anser att planförslaget och kommande sprängningar innebär risk för påtaglig skada på värdefull natur och på Vargklyftan. Anser att geologiska naturvärden är kopplade till riksintresse och naturreservat. Anser att Vargklyftan bör värnas och uppger att SGU delar denna uppfattning, och anser att det även finns stöd för det i FN's globala hållbarhetsmål och i Sveriges friluftsmål.

Anser att MKB bör kompletteras med alternativ lokalisering, geologiska värden, friluftsliv, naturreservat, strandskydd, p-platser vid Valebergsvägen, ålgräs, träd, hemfridszon, kattpredation, samt kulturmiljö beträffande vårdkase.

Anser att angiven passage till Vargklyftan är via ett högt stup, och att byggnation tillåts mycket nära Vargklyftan vilket innebär att den tappar mycket av sitt värde.

Har synpunkter på uppgifter i planbeskrivningen, bland annat beträffande natur- och rekreationsområden och gångavstånd till busshållplats. Önskar vybilder på gatunivå från Valebergsvägen.

Hänvisar till lagtexter, nationella miljömål, FN's globala mål och till SGU's generella formuleringar om geologiska naturvärden.

Kommentar:

Beträffande miljöpåverkan och avgränsning av MKB se kommentarer till yttrande 15 punkt 2 och yttrande 16 punkt *Miljöbedömning*.

Beträffande riksintresse, naturvärden, geologiska naturvärden, risker vid sprängning, passage till Vargklyftan och byggnation nära vargklyftan se kommentar till yttrande 15 punkt 1 och 1a samt kommentarer till yttrande 16 punkterna *Geologiska naturvärden*, *Påverkan på naturreservatet*, *Naturområden*, *Byggnation för nära vargklyftan*.

Beträffande träd se kommentar till yttrande 15 punkt 1c.

Beträffande hemfridszon se kommentar till yttrande 16 punkt *Hemfridszon*.

Beträffande kattpredation se kommentar till yttrande 16 punkt *Kattpredation*.

Beträffande gångavstånd till busshållplats se kommentar till yttrande 15 punkt 6.

Beträffande parkering se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 17 punkt 7.

Något behov av att utreda påverkan på kulturmiljö har inte framförts av de remissinstanser som svarar för det.

En vybild i gatunivå vid Valebergsvägen finns i planbeskrivningen.

Texten under rubriken service i planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkten.

35. Boende på adress 11

Motsätter sig planförslaget starkt. Har synpunkter om natur, rekreation, karaktär, insyn, skuggning, värdeminskning, trafiksituation på Valebergsvägen under och efter byggnation, parkering längs Valebergsvägen, fullbelagda skolor och förskolor, samt bristande kapacitet i kollektivtrafiken.

Kommentar:

Beträffande natur och rekreation se kommentarer till yttrande 15 punkt 1a och yttrande 16 punkt *Naturområden*.

Beträffande karaktär, insyn, skuggning, ekonomiskt värde se kommentarer till yttrande 15 1e-f, yttrande 15 punkt 4, yttrande 17 punkt 4, och yttrande 29.

Beträffande trafiksituation på Valebergsvägen och byggtrafik se kommentarer till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen* och yttrande 29.

Beträffande parkering längs Valebergsvägen se kommentarer till yttrande 15 punkt 3 och yttrande 17 punkt 7. Förvaltningen vill betona att parkering för boende inte tillgodoses inom gatumark och att det därför inte är aktuellt att staden ska erbjuda ersättning till boende för minskad parkeringsmöjlighet på Valebergsvägen.

Beträffande skola och förskola se kommentar till yttrande 2.

Beträffande kapaciteten i kollektivtrafiken se kommentar till yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*.

36. Boende på adress 12

Motsätter sig en exploatering i naturmarken. Har synpunkter som är identiska med yttrande 17. Anser också att uppgifter om bostadstyper är föråldrade.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 17. Beträffande bostadstyper se kommentar till yttrande 15 punkt 5.

37. Boende på adress 14

Vill överklaga förslaget. Anser att förslaget strider mot rekommendationer i gällande översiktsplan. Anser att föreslagen exploatering är för stor för att kunna belasta befintlig infrastruktur och service och att de boende kommer bli bilberoende.

Anser att påverkan på naturen blir ett grovt och irreversibelt ingrepp. Anser att föreslagen bebyggelseskala frångår områdets karaktär och att det blir problem med insyn för befintligt radhusområde. Vill se utsiktsstudie för befintligt radhusområde, som visar blivande horisontlinje och insyn.

Påpekar att område ingår i riksintresse för högexploaterad kust och anser att rekreationsområden som hänger samman med havet är en bristvara. Anser att området bör bevaras som vistelseplats för djur och människor.

Anser att det förekommer ickegodkända vattenprover i havet efter skyfall och frågar om kvicksilvermätningar har gjorts och hur dagvattenöversvämningarna kommer försämrats av detta bygge.

Undrar också vilken målgruppen är eftersom tillgängligheten blir dålig och det inte planeras någon lekplats.

Kommentar:

Gällande översiktsplan anger mycket riktigt att nybyggnad främst ska ske inom områden med god kollektivtrafik och närhet till service. Planområdet har tillgång till god kollektivtrafik och infrastruktur i form av vägar, cykelvägar och allmänna ledningsnät, och det kommer finnas tillgång till skola och förskola. Det är dock långt till andra typer av service. Överväganden kring detta beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*. Beträffande skola och förskola se kommentar till yttrande 2. Beträffande trafiksituationen på väg 158 se kommentar till yttrande 16 punkt *Belastning på väg 158*. Beträffande kapacitet i kollektivtrafiken se kommentar till yttrande 16 punkt *Kollektivtrafik*. Beträffande målgrupper se kommentar till yttrande 29. Föroreningshalter i havet och risker vid skyfall har utretts och beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen. Efter samrådet har dagvatten- och skyfallsutredningen kompletterats och förtydligats och beskrivningen av slutsatserna i planbeskrivningen har uppdaterats.

38. Skrivelse med 2 namnunderskrifter

Anser att planförslaget innehåller alltför mycket fel för att kunna genomföras och anser att nollalternativet ska väljas. Anser att området ur miljösynpunkt aldrig borde ha föreslagits som bebyggelseområde, och anser att utredningarna av naturvärden fortfarande är otillräckliga för att utesluta betydande miljöpåverkan. Anser att MKB borde innefatta fler aspekter än enbart hasselsnok, och att hasselsnok kommer skadas på grund av detaljplanen. Anser att naturreservatet har behövt anpassas till det föreslagna bebyggelseområdet.

Anser att naturvärdesinventeringarna har missat flera viktiga naturvärden i planområdet, bland annat ett stort antal flerhundraåriga tallar, grova hålträd och ett flertal rödlistade fågelarter. Anser att beståndet av gamla tallar gör att planområdet är unikt för närområdet. Anser att dessa stora fel i naturvärdesinventeringarna gör att alla bedömningar som görs utifrån dessa blir helt missvisande. Anser att planområdet borde ha naturvärdesklass 2, och att det kommer krävas dispenser från biotopskydd och artskydd. Anser att tillgängligheten till en del av naturreservatet upphör. Anser att tidsperioderna för hänsyn till olika arter innebär att byggnationen inte är genomförbar.

Har också synpunkter på kompensationsåtgärder, skador vid sprängning, trafiksituation, elförsörjning, VA-försörjning, risker vid skyfall, beskrivning av bostadstyper, avstånd till service och kollektivtrafik, karaktär och anpassning,

Kommentar:

Beträffande avgränsning av MKB och påverkan på hasselsnok se kommentarer till yttrande 15 punkt 1b, yttrande 15 punkt 2, yttrande 16 punkt *Miljöbedömning*.

Naturreservatets gräns har främst lagts i gränsen för strandskyddat område, och har inte styrts av det föreslagna bebyggelseområdet på denna plats.

Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Förekommande naturvärden inklusive träd och skyddade arter beskrivs i naturvärdesinventeringarna och i planbeskrivningens sammanfattningar. Beträffande naturvärdesinventeringar och träd se kommentar till yttrande 15 punkt 1c. Beträffande förekommande rödlistade fågelarter, se den fördjupade artinventeringen av fåglar från 2022 som är bilaga

till planhandlingarna. Beträffande påståendet om unik naturtyp se även kommentar till yttrande 22.

Beträffande tillgänglighet till naturområden och naturreservat se kommentar till yttrande 15 punkt 1a och yttrande 16 punkt *Naturområden*. Uppgiften om otillfredställande tillgänglighet syftar på förutsättningarna till fysisk tillgänglighet på grund av terrängförhållanden.

Efter samrådet har tidpunkter för hänsyn till vissa arter förtydligats i planbeskrivningen. Det är olika åtgärder som ska undvikas i de olika tidsperioderna och det är därför möjligt att genomföra de arbeten som krävs för att genomföra föreslagen exploatering, men arbetena kan behöva göras i en viss ordning och på anpassat sätt. Till exempel så är det tunga markarbeten som ska undvikas under hasselsnokens övervintringsperiod, men avverkning av vegetation ska vara möjligt under den tiden.

Förslag till kompensationsåtgärder enligt stadens rutiner har tagits fram av stadens förvaltningar och redovisas i planbeskrivningen. Skydds- och kompensationsåtgärder enligt miljöbalken har föreslagits i MKB, stämts av med Länsstyrelsen och beskrivs i planbeskrivningen. Beträffande risker vid sprängning se kommentar till yttrande 15 punkt 1 g-h. Beträffande trafiksituation se kommentar till yttrande 16 punkt *Valebergsvägen*. Beträffande elförsörjning se kommentar till yttrande 15 punkt 7. Beträffande VA se kommentarer till yttrande 17 punkt 8. Förutsättningar och risker beträffande skyfall beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen, vilken också har reviderats efter samrådet. Beträffande beskrivning av bostadstyper se kommentar till yttrande 15 punkt 5. Beträffande avstånd till service och kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 37. Beträffande karaktär och anpassning se kommentar till yttrande 15 punkt 1e-f.

39. Ellevio

Anser att E-området behöver ses över för att säkerställa att skyddsavstånden hålls i planen, och att marken närmast E-området eventuellt behöver prickas. Föreslår att utbyggnad av elnätet utförs genom samförläggning i samband med genomförande av planen.

Kommentar:

Noteras. Plankartan har kompletterats med prickmark närmast Valebergsvägen, men det är i första hand på grund av att säkerställa sikt vid in- och utfart till området. Om skyddsavståndet inte är tillräckligt stort så kan prickmarken utökas inom E-området inför antagandeskedet.

40. Naturskyddsföreningen i Göteborg

Anser att planförslaget inte är hållbar stadsutveckling och att planarbetet ska avbrytas. Anser att planförslaget strider mot ett flertal styrande dokument, inklusive översiktsplanens tematiska inriktningar, och nationella och globala mål och är en slösande, kostsam och ohållbar lösning. Anser att staden istället ska bygga på redan ianspråktaga ytor.

Hänvisar till att naturområdet har ett ”högt naturvärde” och till att platsen kan bidra till målet om levande skogar, om den skyddas från ingrepp och byggnation. Anser att föreslagna kompensationsåtgärder inte kommer hindra detaljplanens omfattande påverkan på naturen. Anser att planförslaget inte är en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen eftersom det innebär att ett större grönområde långt från viktiga målpunkter exploateras under en klimatkris med alltmer akut behov av biologisk mångfald. Påpekar att naturområdet är en del av ett större sammanhängande område med stor potential att hysa fler arter. Påpekar att översiktsplanen utpekar omgivande områden som viktiga att bevara och anser att planområdet därför ska bevaras som en buffertzon.

Påpekar att planområdet ligger långt från service och kollektivtrafik, har bristande tillgänglighet för gång- och cykeltrafik, och kommer leda till starkt bilberoende. Anser att exploateringen av det kuperade området kommer innebära höga kostnader och stor klimatpåverkan.

Kommentar:

Det är oklart vad som åsyftas med klassning ”högt naturvärde”. Genomförda naturvärdesinventeringar anger att planområdets olika delar har ”påtagligt naturvärde” och ”visst naturvärde” men inte någon av de två högsta naturvärdesklasserna. Möjligen åsyftas naturområden utanför planområdet.

Beträffande kompensationsåtgärder se kommentar till yttrande 38.

Beträffande avstånd till service och kollektivtrafik se kommentarer till yttrande 15 punkt 6 och yttrande 37.

Beträffande översiktsplan, riksintresse, naturreservat och sammanhängande naturområde se kommentarer till yttrande 15 punkt 1 och punkt 1a, och yttrande 16 punkt Naturområden. Förvaltningen vill betona att planområdet, i relation till det stora sammanhängande naturområdet, är ett mindre område vid en befintlig väg i ett befintligt bebyggelseområde och att en exploatering på platsen inte skär av det stora sammanhängande naturområdet. Beträffande översiktsplanens inriktningar se även kommentar till yttrande 37.

Avvägningen mellan olika intressen har gjorts utifrån tillgängliga underlag i form av mycket utförliga utredningar och bedömningar av naturvärden och av konsekvenser för naturvärden.

Beträffande att bygga på redan ianspråktaga ytor se kommentar till yttrande 26.

Levande skogar är ett nationellt miljömål och var tidigare ett specificerat delmål i stadens miljömål. I det tidigare detaljplaneförslaget på platsen bedömdes effekten på delmålet levande skogar vara negativt eftersom skogsmark ianspråkats. I det nu föreliggande ärendet har miljömål bedömts utifrån stadens nya miljö- och klimatprogrammet och utifrån de utökade underlag och bedömningar som tagits fram. Projektets samlade effekt på miljömålen för naturen bedöms vara neutral, utifrån att det inte blir någon stor negativ påverkan på arters livsmiljö, vilket bedöms vara mycket väl utrett. Detta redovisas i planbeskrivningen. Beträffande miljömål se även kommentar till yttrande 17 punkt 1-3.

Förvaltningen delar uppfattningen att det kommer krävas mycket sprängning och schaktning vilket är kostsamt. Det är oklart vad som menas med att geotekniska åtgärder medför stor klimatpåverkan.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet minskas något i västra delen för att allmänhetens tillgänglighet till naturen ska vara möjlig
- Bestämmelsen x1 läggs till i östra delen av planområdet med syfte att möjliggöra allmänhetens passage över kvartersmark
- En mindre yta i öster ändras från kvartersmark till allmän plats för omhändertagande av dagvatten och skyfall
- Bestämmelser om dagvatten- och skyfallshantering läggs till
- Vissa utredningar kompletteras
- Planbeskrivningen revideras i enlighet med ändringarna och kompletteringarna

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planarkitekt

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

Samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten

Fastighetskontorets geotekniker

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd

Fastighetskontoret

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Kulturförvaltningen

Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Park- och naturförvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsområde 03 Sydväst

Trafikkontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

Ellevio

Göteborgs ornitologiska förening

Naturskyddsfören.i Gbg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (6)

Datum
2022-12-13

Diarienummer
402-46376-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert dnr: 0245/20

Förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade november 2022 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att detaljplanen har tagit hänsyn till de naturvärden som finns på platsen och visat att förslaget inte strider mot artskyddsförordningen. Det är viktigt att förslagen hänsyn tas.

Till granskningen behöver ni utveckla planbeskrivningen med en tydligare beskrivning av recipienter för dag- och skyfallsvatten. Ni behöver också tydligare beskriva planerad dagvatten och skyfallshantering.

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 miljökvalitetsnormer för vatten och hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion 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

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.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Till detaljplanen finns en dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2022-03-10) för planförslaget. I utredningen presenteras förslag på dagvattenåtgärder samt beräkningar av föroreningsmängder i utgående dagvatten. Dagvattenutredningen visar att föroreningshalter för utgående dagvatten ökar jämfört med dagens situation. För att hantera detta föreslås fördröjning och rening inom planområdet. Med föreslagna åtgärder når föroreningshalter i utgående dagvatten halter under miljöförvaltningens riktlinjer men för flera ämnen innebär detaljplanen fortsatt en ökning till recipient jämfört med nuvarande markanvändning. Ny markanvändning innebär också en ökning av dagvattenflöden ut från området.

Askimsfjorden är en känslig recipient med hög sannolikhet för ålgräs. Länsstyrelsen anser att ni behöver tydligare redovisa hur de ökade dagvattenflödena från området påverkar recipienten. Ni behöver tydligare beskriva om det finns några risker för nedströms liggande natur och vattenområden om det nya området kopplas på befintligt nät. Ni behöver också uppdatera befintlig dagvattenutredning med tydligare rinnvägar till recipient och tydligare utsläppspunkter till recipienten. Samtidigt bör eventuella riskområden längs rinnsträckorna identifieras.

Vidare behöver ni redovisa, på ämnesnivå, hur de förorenande ämnen som ökar jämfört med befintlig markanvändning och kan påverka Askimsfjordens möjlighet att uppnå god status.

De anläggningar som behövs för fördröjning och rening av dagvatten har inte reglerats i plankartan. För att klara hanteringen önskar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av hur planerade biofilter kommer att anläggas. Kommer det till exempel att behöva sprängas ytterligare för att möjliggöra anläggningarna? Finns det andra lösningar som är bättre lämpade i områden med icke genomsläppliga material?

I dagvattenutredningen nämns att Kretslopp och vattens totalmodell visar att kapaciteten i befintligt ledningsnät är delvis begränsat. Det behöver säkerställas att systemet har kapacitet att ta hand om dagvattnet och att exploateringen inte kommer att leda till att ökad breddning av orenat dagvatten sker inom systemet.

I det fall källare planeras behöver ni beskriva hur det säkerställs att vatten från den djupare grundläggningen kan nå planerade reningsanläggningar.

I den StormTac-beräkning som gjorts har, som indata valts nederbördsdata för referensperioden 1961-1990. Länsstyrelsen anser att det är lämpligare att använda nu gällande referensperiod för 1991-2020 då den får anses ligga närmare situationen vid eventuellt genomförande av planen.

Hälsa och säkerhet – risk för översvämning vid skyfall

Planerad byggnation riskerar att öka avrinningen till närliggande områden. Ni anger att vatten vid ett skyfall behöver fördröjas inom planområdet för att inte försämra situationen vid ett skyfall för omkringliggande områden. Parkeringsytor ges som förslag på fördröjningsytor men ni anger också att vattendjupet inte får överskrida 20 cm. Ni behöver förtydliga hur funktionen fördröjningsyta ska säkerställas på parkeringsytorna.

Ni behöver också beskriva hur stora volymer vatten som behöver fördröjas inom planområdet för att inte försämra för omkringliggande bebyggelse. Det behöver också framgå tydligt att det finns kapacitet att fördröja erforderliga volymer vatten på de ytor som föreslås.

Ni anger att planerad byggnation behöver anpassas till naturliga avrinningsvägar för att vatten inte ska ansamlas och bli stående vid planerade byggnader vid ett skyfall. Alternativt behöver rinnvägarna ledas om. Den planerade bebyggelsen korsar till viss del naturliga flödesvägar. Ni behöver förtydliga hur man säkerställer att avrinning kan ske inom planområdet utan att orsaka skada på planerad bebyggelse. Det är också viktigt att säkerställa att vatten inte blir stående vid entréer på byggnader som påverkar tillgängligheten för området.

Delar av Valebergsvägen översvämmas vid ett skyfall med ett vattendjup större än 20 cm. Detaljplanen ligger på en lokalgata och det finns ingen annan tillfartsväg till området. Ni skriver att det finns gång- och cykelbanor inom området som potentiellt skulle kunna användas. Kretslopp och vatten ger också förslag på åtgärder i form av diken längs med Valebergsvägen för att förbättra framkomligheten. Ni behöver förtydliga om det finns alternativa vägar till området som kan användas vid en översvämning. Alternativet är att säkerställa framkomligheten på Valebergsvägen till området vid händelsen av ett skyfall.

Råd enligt PBL och MB

Bergstabilitet

Statens geotekniska institut (yttrandet har skickats till er direkt) har påpekat att det finns något motstridiga slutsatser i de bergstekniska underlagen. Till granskningen bör detta förtydligas. I planbeskrivningen framgår att under genomförandet, fortlöpande besiktningar ska ske av bergsslänter. Länsstyrelsen tolkar det som att detta gäller både nyskapade skärningar och befintliga bergsslänter. Om så inte är fallet behöver detta förtydligas.

Naturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att ni har tillgodosett kunskapskraven i 2 kap miljöbalken vad gäller skydd för arter samt biologisk mångfald i övrigt. Genom de utredningar som genomförts i området går det att få en bra bild av detaljplanens förväntade effekter, samt vilka anpassningar och skyddsåtgärder som är rimliga sett till effekterna på miljöbalkens mål.

Länsstyrelsen delar bedömningen att det faktum att hasselsnokens övervintringsområden inom planområdet tas i anspråk inte innebär att kontinuerlig ekologisk funktion i artens viloplats skadas eftersom det finns motsvarande miljöer i närområdet. Det bör dock antas att arten med rimlig sannolikhet förekommer i planområdet och mer stadigvarande nyttjar de strukturer för övervintring som finns här. Det blir därför viktigt att sprängning med mera i lämpliga övervintringsområden inte utförs under hasselsnokens övervintringsperiod. Länsstyrelsen noterar att sådan hänsyn beskrivs i MKB:n samt att förlorade övervintringsplatser avses ersättas (figur 9 i MKB:n).

Länsstyrelsen bedömer vidare att genomförandet av detaljplanen inte strider mot artskyddsbestämmelser avseende fåglar i 4 § artskyddsförordningen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen bör ha begränsad effekt på den lokala nattskärrepopulationen i området även om planen innebär att vissa potentiella häckningsmiljöer för arten försvinner. Arten bedöms ha goda livsförutsättningar i närområdet. Det bör i alla händelser säkerställas att avverkning av skog samt andra störande arbeten, såsom sprängning, sker utanför den generella fortplantningsperioden april-juli.

Länsstyrelsen noterar slutligen att planområdet har begränsad funktion som fortplantningsområde för fladdermöss, dock finns goda förhållanden för födosök inom vissa delområden. Enstaka fladdermöss tycks kunna nyttja området för vila under den aktiva perioden mellan april-september. Det är en rimlig anpassning att så långt det är möjligt

undvika störning genom avverkning med mera under den här perioden, även om effekterna på överlevnad, fortplantningsframgång och utbredning av en sådan störning sannolikt blir begränsade.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

Ni har i samrådsskedet, endast kort, nämnt en eventuell grundvattenyta som djupt liggande i berget utan några genomförda mätningar. Länsstyrelsen upplyser därför om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen. Bortledning innebär inte enbart bortpumpning av grundvatten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd har hållits med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta mig, Torun Signer, för frågor på telefon 010-2244255 eller via e-post torun.signer@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 46376-2022 i ämnesraden för e-post.

Det går även bra att ringa till Länsstyrelsens växel, telefon 010-224 40 00.

De som medverkat i beslutet

Vid ärendets beredning har företrädare från avdelningar för vatten, natur och samhälle har medverkat. Beslutet har fattats av arkitekt Nirmala Blom-Adapa med planhandläggare Torun Signer som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

2022-12-13

402-402-46376-
2022

Kopia till

Länsstyrelsen Funktions chef Plan och Bygg

Länsstyrelsen Vattenavdelning

Länsstyrelsen Naturavdelning

Länsstyrelsen Samhällsavdelning

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2024-03-01

Diarienummer: SBF-2023-00383

Anna-Karin Nilsson

Aktbeteckning: 2-5635

Telefon: 031-368 16 52

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

Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 22 augusti 2023 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 6 september 2023 – 5 oktober 2023.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0245/20 hos stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00383

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak natur- och rekreationsvärden, avvikelser från översiktsplan, trafik och framkomlighet, olägenheter, dagvatten- och skyfall samt geoteknik.

Förvaltningen har bedömt att detaljplanen kan tillstyrkas av stadsbyggnadsförvaltningen och antas av kommunfullmäktige efter mindre kompletteringar, förtydliganden och tillägg i planbeskrivning och utredningar.

Kvarstående erinringar finns från miljöförvaltningen, samtliga fastighetsägare och samfällighetsföreningar under rubriken ”Sakägare” samt Naturskyddsföreningen och yttrandena 23–36 under rubriken ”Övriga”.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och exploatör för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen vidhåller att det inte finns något att erinra mot byggnadsplanerna då de bedömer att inte kulturhistoriska värden påverkas av den avsedda exploateringen.

Kommentar:

Noterat.

2. Exploateringsnämnden

Exploateringsförvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan och anger även följande.

Inom och utanför rubricerad detaljplan ska en trottoar anläggas längs stora delar av Valebergsvägen. Syftet med anläggandet är att de som flyttar in i de nya bostäderna ska få en trygg gång- och cykelväg längs Valebergsvägen. Cykeltrafikanter trafikerar som tidigare Valebergsvägen tillsammans med biltrafikanterna i blandtrafik. Detta kan accepteras då biltrafikmängderna är relativt låga här.

Detaljplanen innebär att naturmark som idag är planlagd som allmän plats ianspråkats för att planläggas för bostäder. Då planområdet är en av de få platser som möjliggör enkel tillgång till intilliggande naturområde så innebär detaljplanen en försämrad tillgänglighet till naturområdet. Populära platser och landmärken såsom Vargklyftan kommer i direkt anslutning till ny bebyggelse varför naturkaraktären på området drastiskt kommer att ändras som en följd av detaljplanen.

I arbetet med detaljplanen har kompensationsåtgärder tagits fram av projektgruppen som avses utföras inom allmän plats, natur strax utanför planområdet. Planerade åtgärder innebär återkommande skötselinsats för att säkerställa att bevarad naturmark kan stärkas och utvecklas i samklang med naturreservatet för Amundön och Billdals skärgård tillika koppling mellan Nordreviksvägen vidare in i naturområdet som kompensation för kvaliteter som försvinner inom planområdet.

Detaljplanen medger bebyggelse i mycket nära anslutning till allmän plats, natur vilket innebär en risk för att träd inom naturmark kommer att behöva tas ner samt att driftskostnader för Staden ökar. Detaljplanens genomförande innebär också att behov av säkring av block och stenar inom allmän plats väster om planområdet kan komma att uppstå.

Utöver det menar exploateringsförvaltningen att flertalet synpunkter som lämnats i samrådsskedet avseende detaljplanens påverkan på intilliggande allmän plats inte har tillgodosetts.

Detaljplanens genomförande innebär därmed en risk för negativ påverkan på intilliggande allmän plats vilket riskerar att leda till ökade driftskostnader för staden och behov av åtgärder på intilliggande allmän plats. Förvaltningen bedömer på grund av detta att det är viktigt att frågor kopplat till påverkan på allmän plats som inte har hanterats i detaljplanen i möjligaste mån regleras i genomförandeavtalet.

Detaljplanen möjliggör lägenheter i små flerfamiljshus och bidrar till fler bostäder i kommunen och en mer blandad stad.

Kommentar:

Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Rekreationskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreationsvärden. Se också kommentarer till yttrande 12 och 13.

Förvaltningen bedömer att upplevelsen av natur vid Vargklyftan kommer att förändras, men att det inte blir någon allvarlig negativ påverkan på denna aspekt.

Angränsande naturmark ska inte ianspråkats för till exempel upplag eller transport vid byggnation. Naturmarken får inte skadas vid detaljplanens genomförande. Detta avses regleras i avtal. Kontinuerlig dialog har förts med park- och naturförvaltningen och exploateringsförvaltningen under planprocessen gällande ianspråktagande av naturmark.

3. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg anser att de synpunkter som framförts i tidigare skeden av detaljplaneprocessen har beaktats och har inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Noterat.

4. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen avstyrker fortsatt planarbete då miljöförvaltningens synpunkt, att den västra delen av detaljplaneområdet ska skyddas som naturmark, inte har beaktats.

Miljö- och klimatanmännen tillstyrkte fortsatt planarbete i samrådsskedet under förutsättning att byggnation endast föreslås i den östra delen av detaljplaneområdet och att den västra delen skyddas som naturmark.

Miljöförvaltningen har tagit del av samrådsredogörelsen och noterar att planförslaget är oförändrat i granskningsskedet.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort avvägningar utifrån ett större sammanhang än bara inom planområdet, så som till exempel resten av det stora sammanhängande naturområdet och naturreservatet i väster, vilket ligger kvar som värdefullt natur- och rekreationsområde i ÖP.

Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Rekreationskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreationsvärden. Se också kommentarer till yttrande 12 och 13.

Förvaltningen bedömer att upplevelsen av natur vid Vargklyftan kommer att förändras, men att det inte blir någon allvarlig negativ påverkan på denna aspekt.

Kompensationsåtgärder är framtagna och avstämda med miljöförvaltningen och Park- och naturförvaltningen (nu stadsmiljöförvaltningen) och beskrivs i planbeskrivningen.

Förvaltningen har gjort en miljöbedömning (2022-09-28) och konstaterar att delmålet *Människan, "Göteborgs stad säkrar en god tillgång till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster"*, påverkas negativt eftersom allmänhetens tillgänglighet till naturen på just denna plats försämras, en effekt som minskas av att en passagemöjlighet bevaras i väster och en allmän gångpassage möjliggörs inom planområdet från Valebergsvägen i öster.

En positiv inverkan på delmålet är att samtidigt får fler människor tillgång till naturområden när det byggs fler bostäder på platsen. De övriga miljömålen bedöms beröras positivt eller neutralt.

5. Göteborg Energi med dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag informerar om följande:

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

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

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

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Dotterbolaget Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noterat.

6. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- I planbeskrivningen (s. 36) behövs förtydligande gällande skötsel av allmän plats, skydd.

Avfall

Det finns inga nya synpunkter att framföra sedan samrådsyttrandet.

Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatörerna beaktar de kommentarer som framkom under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida. Till bygglovet ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder i detaljplanen.

Inför utbyggnadsskedet är det viktigt att planera så att avfallsfordon kan nå och lämna området på ett säkert sätt. Detta är framför allt aktuellt om inflytt sker etappvis under pågående byggnation och att avfallsfordon därför behöver tillträde. Avfallsfordon ska kunna nå alla insamlingsplatser utan att behöva backa. Backvändning är dock okej.

Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

VA

Allmänna VA-ledningar

Kretslopp och vatten vill förtydliga information som lyftes fram i samrådsyttrandet som viktig att beakta i det fortsatta planarbetet. Se nedan.

För att tillgodose detaljplanens behov av allmän VA-försörjning behövs utbyggnad av VA-ledningar på en sträcka om ca 80 meter från befintligt ledningsnät fram till planområdet samt uppdimensionering av närliggande spillvattennät, vilket innebär uppdimensionering av en trycksatt spillvattenledning (ca 640 m) och två pumpstationer. Aktuell spillvattenledning är belägen på kommunal mark samt kvartersmark med ledningsrätt i Valebergsvägen.

Utöver de kapacitetshöjande åtgärder som behövs för att förse detaljplanen med allmän VA-försörjning nämndes i samrådsyttrandet även större åtgärder som behövs för VA-försörjningen på kommunal och regional nivå. I samrådsyttrandet nämndes att en potentiellt lämplig plats för en tryckstegringsstation identifierats i anslutning till planområdet. Kretslopp och vatten har dock valt att gå vidare med utredning av en annan placering som inte ligger i anslutning till planområdet.

Dagvattenhantering

En uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning (daterad 2023-04-28) har tagits fram inom planarbetet. För att ta del av förändringarna i sin helhet hänvisas till genomförd utredning.

Utredningen har utgått ifrån Göteborgs stads krav om att exploatören ska fördröja 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad area inom sin fastighet vilket motsvarar ca 56 m³. För att uppnå tillräcklig rening och inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver biofilter på 420 m² anläggas. Dessa rymmer mer än väl fördröjningsvolymen.

Recipienten Askimsfjord klassas enligt Göteborgs stad som en mycket känslig recipient. Flerfamiljshusområde klassas som en medelbelastad yta vilket innebär att rening av dagvatten krävs. Resultaten från föroreningsberäkningar i StormTac visade att halterna av föroreningar ökar efter planerad byggnation, men att riktvärden hålls efter rening i biofilter. Förslagsvis läggs biofiltren i serie för vara så yteffektiva som möjligt samtidigt som den har bättre möjlighet att uppnå reningskraven. Ytorna för biofiltren bör placeras i lokala lågpunkter så att dagvattnet från hela kvartersmarken kan rinna dit med självfall. Efter rening och

fördröjning kan dagvattnet från kvartersmark anslutas till allmänna ledningsnätet i Valebergsvägen.

Skyfallshantering

En uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning (daterad 2023-04-28) har tagits fram inom planarbetet. För att ta del av förändringarna i sin helhet hänvisas till genomförd utredning.

För att inte nybyggnation ska drabbas av översvämningsrisk vid skyfall föreslås en robust höjdsättning där marken lutar bort från byggnaderna och där de naturliga rinnvägarna tillåts passera mellan byggnaderna. Parkeringsplatser eller andra ytor bör utformas så att vatten kan bli stående på dem vid skyfall för att planförslaget inte ska påverka översvämningsrisken för nedströms liggande bebyggelse. Det finns befintlig problematik med framkomlighet till planområdet. Kretslopp och vatten föreslår att en del av kvartersmarken i östra delen av planområdet omvandlas till allmän platsmark där en skyfallsyta anläggs för att förbättra framkomligheten längs Valebergsvägen.

Efter genomförd dagvatten- och skyfallsutredning (2023-04-28) har Kretslopp och vatten och stadsbyggnadsförvaltningen diskuterat placering av en skyfallsyta inom planområdet. Plankartan har därför kompletterats med allmän plats, skydd. Gällande huvudmannaskap och ansvarsfördelning för allmän plats, skydd, står det i planbeskrivningen att Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning. Kretslopp och vatten vill förtydliga att vår del av drift och förvaltning avser ytans skyfallsfunktion, medan markförvaltaren som i detta fall bör vara stadsmiljöförvaltningen ansvarar för eventuell övrig skötsel, som gräsklippning. Skyfallsytan bör utformas som någon form av lättskött yta, t.ex. en gräsyta eller brett dike i anslutning till kvartersmarkens dike, söder om Valebergsvägen, gärna med växtlighet eller andra arrangemang som ger ytan fler värden än skyfallshantering. Projektering och utförande av skyfallsytan bör ske genom ett tätt samarbete mellan markförvaltaren och Kretslopp och vatten och även samordnas med ombyggnation av Valebergsvägen/Vågnedalsvägen.

Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar och anläggningar utanför planområdet kommer att finansieras av VA-kollektivet.

Kommentar:

Det har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken ”Drift och förvaltning” hur skötsel av allmän plats, skydd ska ske, nämligen att kommunen, genom Kretslopp och vatten, ansvarar för drift och förvaltning av den del som avser ytans skyfallsfunktion och att kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för eventuell övrig skötsel, drift och förvaltning av marken, så som gräsklippning.

7. Socialförvaltningen Sydväst

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan.

Förvaltningen konstaterar att väg 158 är belastad med för mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Nybyggnationen kommer att belasta väg 158 ytterligare.

Detaljplanen innebär att en trottoar tillkommer på Valebergsvägen, vilket medför en ökad trygghet för barn och andra grupper att röra sig längs med gatan.

Förvaltningen ser det som positivt att detaljplanen möjliggör för lägenheter i ett område som domineras av småhus, då det kan skapa förutsättningar för fler grupper att bo i området och i olika skeden av livet och därmed skapa en större socioekonomisk blandning. Detta förutsätter dock att bostäderna har en hyra eller kostnad som lockar medborgare med olika inkomstnivåer.

Förvaltningen är generellt negativ till att ta i anspråk ett naturområde för bebyggelse i nära anslutning till ett naturreservat. Ett naturområde med skog för med sig olika rekreativa hälsofördelar för de som vistas i den och som försvinner vid en exploatering. Att bygga tätt inpå ett naturreservat innebär till exempel att upplevelsen av naturreservatet som lätt att nå kan minska, samt risk för ökat buller inne i naturreservatet när närliggande område exploateras.

Kommentar:

Trafikkontoret (nu en del av exploateringsförvaltningen) har gjort en resekalkyl på väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Resekalkylen redovisar att kapaciteten på väg 158 är dimensionerad för tillkommande fordon som exploateringen beräknas medföra.

Beträffande ianspråktagande av naturområde se kommentarer till yttrande 4, 12 och 13.

8. Grundskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen tillstyrker detaljplan under förutsättning att konsekvenser och beroenden som planen skapar avseende skolplatser hanteras i det fortsatta stadsutvecklingsarbetet.

Grundskoleförvaltningen har inga ytterligare synpunkter utöver de som förmedlats i samrådsskedet. Förvaltningen poängterar dock att expansionen av Lindåsskolan är absolut nödvändig för att klara av en elevökning i området varpå ett indirekt samband finns till det pågående detaljplanearbetet. Förvaltningen vill även lyfta att det sannolikt kommer krävas etableringar med tidsbegränsade lov för att möjliggöra expansionen och att en eventuell fördröjning i samband med detta kan innebära en akut kapacitetsbrist i området. I övrigt anses lämpliga åtgärder för synpunkterna ha angivits i planen.

Kommentar:

Planläggning för Lindåsskolans utökning har startat och är högt prioriterad eftersom behovet av grundskoleplatser ökar men det stämmer att utökningen inte väntas vara klar till 2026. I samma planläggning ingår även att möjliggöra utökningen av Lindebovägens förskola.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts. Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns en risk att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs. Kommunen behöver därmed hantera nedanstående synpunkter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Sedan samrådsskedet har framtagna dagvatten- och skyfallsutredning reviderats. I nuvarande underlag finns en tydligare beskrivning av de reningsåtgärder som kommer att krävas för att inte öka mängden föroreningar till recipienten Askims fjord.

I den beskrivning av dagvattenhanteringen som finns i nu inlämnad version av planbeskrivningen beskrivs dagvattenreningen som att det finns flera alternativ att välja mellan vad gäller hur biofiltren ska anläggas. I dagvatten- och skyfallsutredningen (rev. 2023-04-28) visas dock genom modellering att det endast är en typ av dagvattenrening som säkerställer att föroreningsmängderna inte ökar på ett otillåtet sätt. Det bör också vara denna som beskrivs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen behöver alltså uppdateras med en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering. Om det ändå är så att kommunen vill öppna för att använda de andra beskrivna metoderna för biofilter så behöver det tydligare beskrivas hur de föroreningsmängder som i så fall tillåts öka påverkar miljökvalitetsnormerna för recipienten på kvalitetsfaktornivå.

Länsstyrelsen saknar utöver det fortsatt en utförlig beskrivning samt bedömning av påverkan på recipienten för dagvattnet i planbeskrivningen. Nuvarande bedömning är inte tillräckligt tydlig och beskrivning av recipienten är undermålig. För att planbeskrivningen ska fungera som ett vägledande dokument inför byggnation ska detta hanteras.

Askims fjord har miljökvalitetsnormer kopplat till att det är ett musselvatten. En bedömning ska därför också göras av påverkan på dessa.

Dagvatten kommer släppas i ett naturreservat Stora Amundön och Billdals skärgård. Det behöver säkerställas att det ökade flödet inte strider mot naturreservatets föreskrifter.

Synpunkter på granskningshandlingen

Skyfall

Kommunen har förtydligat hanteringen av vattnet vid ett skyfall för planområdet. Det framgår tydligare vilka volymer vatten som behöver fördröjas vid ett skyfall och en fördröjningsyta finns reserverad i plankartan. Fördröjning planeras även att ske på parkeringsytor på kvartersmarken. Riktlinjer ges även för planeringsnivåer för byggnader och placering av byggnader för att möjliggöra att vatten kan

avledas på ett kontrollerat sätt utan att orsaka skada på bebyggelsen.
Framkomligheten till området är också säkerställd via alternativa vägar.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har hanterat synpunkterna från samrådet på ett godtagbart sätt.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats under rubriken ”VA, dagvatten och miljökvalitetsnormer” avseende beskrivning av recipienten och gällande miljökvalitetsnormer för vatten och musselvatten liksom beskrivning av områdets befintliga dagvattenutsläpp till naturreservatet för Stora Amundön och Billdals skärgård. Planbeskrivningen har även uppdaterats under rubrikerna ”Dagvatten” samt ”Recipient och miljökvalitetsnormer” i sin beskrivning av planförslagets påverkan på recipienten, miljökvalitetsnormer samt dagvattenflöde. Det har förtydligats att den reningsmetod som i modelleringen som klarar reningskraven alternativt motsvarande eller med bättre rening ska användas. Den metod där reningskraven i modellen klaras är den där biofiltren läggs i serie.

Planbeskrivningen har kompletterats med information att dagvatten- och skyfallshantering inte regleras i föreskrifterna för naturreservatet och att den planerade hanteringen därav inte strider mot föreskrifterna. Det har också förtydligats att det enligt föreskrifterna i naturreservatet är förbjudet att: A.5 borra, gräva, schakta, plöja, fylla ut, dika eller dämna samt A.9 kalka, gödsla, sprida kemikalier eller sprida bekämpningsmedel. Utloppspunkterna för dagvattnet ligger mycket nära reservatets gräns och om några fysiska åtgärder krävs så får dessa endast utföras utanför reservatets gränser.

Utöver det har dagvatten- och skyfallsutredningen uppdaterats avseende ovan (rev. 2023-12-21).

10. Statens Geotekniska Institut, SGI

SGI noterar de kompletteringar som tillkommit i underlag [Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, revidering D, 2023-06-08] och har inga ytterligare synpunkter kring block- och bergstabilitet under befintliga förhållanden.

SGI vill också lyfta vikten av att de rekommendationer för genomförandeskedet som finns i det kompletterade underlaget säkerställs på ett acceptabelt sätt.

Kommentar:

Efterlevnad/genomförande av rekommendationer i det bergtekniska utlåtandet samt ansvarsfördelning vid eventuella åtgärder kommer att säkerställas i genomförandeavtalet.

11. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten noterar att det inom planområdets östra del har ett markreservat för allmän gångtrafik, ett x-område, lagts ut med följande bestämmelse ”Markreservat för allmännyttig gångtrafik ska säkras till en minsta bredd av 2,0 meter”. Lantmäterimyndigheten menar att ett olokaliserat markreservat av detta slag innebär viss osäkerhet när bedömning ska göras av vilket område som får bebyggas. Kommunens skyldigheter för x-område som upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller servitut skiljer sig inte från de som finns för allmän plats där kommunen är huvudman (se 2 § tredje stycket Lag med

särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning). Om en gångväg ska användas av allmänheten bör gångvägen läggas ut som allmän plats i planen.

För att kunna skapa ett officialservitut för allmän gångtrafik krävs att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten (väsentlighetsvillkoret i FBL (fastighetsbildningslagen)). Om det vid en prövning visar sig att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt hänvisas i stället till möjligheten att träffa avtal om servitut, vilket kan få sakrättsligt skydd genom inskrivning.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

I första hand avses ett officialservitut för allmän gångtrafik eller liknande tecknas och i andra hand ett avtalsservitut. Detta kommer säkerställas i genomförandeavtalet som skrivs innan antagande av planen.

Sakägare

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

12. Lindåsbergets Samfällighetsförening

Anser att detaljplanen ska avbrytas alternativt omarbetas och föreslår ett antal ändringar utifrån synpunkterna. Anser att planförslaget strider mot översiktsplanen, mot inriktningarna för ytterstaden och mot trafikstrategin. Anser att samhällsnyttan inte står i proportion till de negativa konsekvenserna av detaljplanen. Anser att väldigt få åtgärder eller ändringar har gjorts efter samrådet trots de synpunkter som man har lämnat i samrådsskedet.

1. Anser att detaljplanens syfte strider mot stadens strategiska utbyggnadsplan och mot planeringsinriktningen i nya översiktsplanen. Anser att detaljplanen bryter mot översiktsplanens fyra huvudinriktningar för ytterstaden. Hänvisar även till yttranden och yrkanden i stadsbyggnadsnämnden vilka också bifogas.

2. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken, konsekvenser för naturvärden, och avvägningar mellan olika intressen. Anser att gränsdragningar i nya översiktsplanen kan ha påverkats av pågående detaljplanearbete. Anser också att farhågorna för påverkan på naturmiljö, naturkaraktär och på landmärket Vargklyftan stöds av yttranden från andra kommunala förvaltningar i samrådsskedet.

2a. Området för den nya detaljplanen utgör idag allmän plats, park i två äldre detaljplaner. Området är ett viktigt rekreationsområde för alla boende i området. Området är idag lättillgängligt och fyllt av stigar vilket gör att det används dagligen till promenader och lek. Det finns inget annat område i närheten som så enkelt ger tillgång till fantastiska skogsupplevelser. Vid genomförande av planen försvinner dessa ytor då allmän platsmark ersätts av kvartersmark.

2b. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande hasselsnok. Påpekar att inventeringarna nu är flera år gamla och att de därför inte är tillförlitliga.

2c. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande träd.

2d. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande Vargklyftan.

2e. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande bebyggelseskala.

2f. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande upplevelsen av området.

2g. Anser att detaljplanen bör kräva att husens översta våning ska vara indragen på alla sidor, inte bara mot Valebergsvägen. Detta för att husen ska passa bättre in i landskapet.

2h. Har till största delen samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande sprängningar. Gör förtydliganden och tillägg om nivåskillnader och risker. Anser att det enligt SGI finns motstridigheter mellan den riskbedömning som har gjorts och de slutsatser som har dragits i den geotekniska utredningen. Anser att detta särskilt gäller risker utanför planområdet som man anser inte har bedömts, till exempel risken för skador på naturreservatet och den förhöjda risken för besökare till reservatet. Anser också att behovet av utökad riskhantering av sprängningar har aktualiserats ytterligare efter skredet i Stenungsund.

2i. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande utfyllnad och stödmurar.

2j. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande vegetation i fotomontage.

2k. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande fotomontage med vy från endast ett håll.

3. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen.

4. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande FÖP Södra Askim. Tillägger att man anser att synpunkterna bekräftas av ett av de politiska yrkanden som bifogas, och att detta är skäl nog att justera detaljplanens syfte.

5. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande olägenheter för befintliga bostäder på Vågnedalsvägen.

6. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande fördelning av upplåtelse- och boendeformer i primärområdet Billdal och i planområdets närområde. Anser att detaljplanens uppgifter om boendeformer är missvisande. Förtydligar vissa uppgifter och redovisar nya siffror som visar att blandningen av upplåtelse- och boendeformer i primärområdet Billdal har blivit mycket jämnare efter att FÖP Södra Askim togs fram, på grund av att många lägenheter har byggts bland annat i Nya Hovås. Anser därför att det inte finns behov av ytterligare flerbostadshus i Västra Lindås och att detaljplanen därför saknar grund. Anser att den lilla förändring av fördelningen av boendeformer som detaljplanen ger inte står i proportion till de negativa konsekvenserna. Anser att föreslagen exploatering ska minskas till det som anges i FÖP Södra Askim.

7. Har till största delen samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande trafiksituation och bilberoende. Anser att stadens bedömning av avstånd till kollektivtrafik är missvisande och att det i praktiken är mer än 500 meter gångväg till hållplats. Påpekar att det är långt till service. Anser att det kommer bli ett

mycket stort bilberoende. Föreslår en mindre exploatering i linje med FÖP Södra Askim för att det ska bli färre tillkommande boende och bilar.

7a. Anser att exploatering långt från samhällsservice inte är i linje med översiktsplanens inriktning. Hänvisar till ett nyligen avslaget planbesked på en annan plats som fick avslag på grund av avstånd till kollektivtrafik.

7b. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande bilberoende och trafikstrategin.

7c. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande belastning på väg 158.

7d. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande tidigare planbesked som har avslagits på grund av belastning på väg 158.

7e. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande parkeringstal och parkeringssituationen i området.

7f. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande parkeringssituationen på Valebergsvägen.

7g. Har samma synpunkt som i samrådsskedet beträffande tillgänglighet till badplatser.

8. Har samma synpunkter som i samrådsskedet beträffande tillgång på förskolor och skolor i området. Hänvisar också till grundskoleförvaltningens samrådsyttrande.

9. Har liknande synpunkter som under punkt 2h. Anser att det inte har gjorts någon riskbedömning beträffande påverkan på markområden utanför planområdet i den geotekniska utredningen. Anser att det inte har utretts hur naturmark som är populära rekreationsområden kan påverkas vid sprängningar som kan påverka stabiliteten och säkerheten i området.

10. Anser att nuvarande vatten och avloppssystem är kraftigt underdimensionerat och inte kommer klara planområdets bebyggelse. Anser att omfattande kapacitetsökning av vatten och avloppssystem kommer att behövas i hela området. Kräver att system för vatten, avlopp och dagvatten är framtidssäkrade och på plats innan detaljplanen genomförs. Påpekar att förstudier pågår men att inget jobb är påbörjat. Hänvisar till yttrandet från Kretslopp och vatten i samrådet.

Kommentar:

1. Förvaltningen delar inte uppfattningen att planförslaget skulle strida mot den gällande översiktsplanens inriktningar för ytterstaden. I gällande översiktsplan är planområdet ett utpekad bebyggelseområde inom ett större bebyggelseområde i ytterstaden. Vid lokaliseringsprövningar i FÖP Södra Askim och i gällande översiktsplan har tillgången till infrastruktur beaktats. På platsen finns befintlig infrastruktur med vägnät och vatten- och avlopp. Det krävs vissa åtgärder men inga stora tröskelinvesteringar. Det finns tillgång till god kollektivtrafik enligt stadens gällande bedömningskriterier och i närområdet finns kommunal service i form av förskola och grundskola. Planförslaget är en mindre komplettering till befintlig bebyggelse, inte en större nyetablering. Planförslaget har utformats med hänsyn till bland annat landskapsbild och till befintlig bebyggelse. Det stämmer att de politiska yttranden och yrkanden som åsyftas är kritiska mot planförslaget

av olika skäl men nämnden har inte beslutat i linje med den kritiken. Uppdraget till förvaltningen är att fortsätta planarbetet.

2. Det stämmer att avvägningar om markanvändning i översiktsplanen delvis stöder sig på tidigare lokaliseringsprövningar och på slutsatser från pågående lämplighetsprövning i detaljplaner. Det stämmer att några kommunala remissinstanser har framfört skarp kritik mot planförslaget utifrån värden på platsen. Stadsbyggnadsnämnden är kommunal planmyndighet med uppgift att göra avvägningen mellan många olika intressen, inklusive de enskilda och allmänna intressena att tillskapa bostäder. Se även beskrivning av avvägningen mellan olika intressen i planbeskrivningen.

Det stämmer att planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap Miljöbalken. Detta riksintresse täcker in hela kustområdet ända in till väg 158 och ger bland annat rekommendationer för hur bebyggelse bör utformas vid olika exploateringssituationer i kustområdet. Riksintresset hindrar inte fortsatt utveckling av befintliga tätorter. Riksintresset anger att exploatering bör ske i anslutning till befintlig tät bebyggelse och med anpassning till landskapsbilden. Planförslaget tar hänsyn till detta riksintresse. I planbeskrivningen beskrivs hur hänsyn tas till landskapsbilden genom placering och utformning av bebyggelsen. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadsförvaltningens bedömning om att riksintresset inte påtagligt kommer att skadas.

Beträffande naturvärden, se kommentar till punkterna 2a-2c i detta yttrande.

2a. Planområdet är idag en del av ett större sammanhängande naturområde som också är ett väl använt rekreationsområde. Noggranna överväganden har gjorts beträffande både naturvärden och rekreativa kvaliteter. Det stämmer att planområdet är planlagt som allmän plats idag, och att en planläggning för kvartersmark enligt planförslaget innebär att natur- och rekreationsvärden inom planområdet, samt allmänhetens tillträde till detta område, försvinner vid en exploatering. Den del som föreslås bli bebyggelseområde är en mindre del av det stora natur- och rekreationsområdet, och är begränsad till en sluttning intill en befintlig gata. Rekreativskvaliteter inom planområdet försvinner men allmänheten kommer fortfarande ha tillgång till det stora naturområdet i väster där det finns stora natur- och rekreationsvärden, även om befintliga boende kommer få en något längre promenadväg dit än idag. Utanför den nordvästra delen av planområdet finns en passagemöjlighet mellan planområdet och det anslutande höjdpartiet i väster, med syfte att säkerställa allmänhetens passagemöjlighet till naturen i detta område som avgränsas av otillgängliga höjdpartier i öster och väster. Efter samrådet har planområdet ändrats så att denna passagemöjlighet ska fungera bättre. Efter samrådet har bestämmelsen x₁ lagts till på plankartan i östra delen, med syfte att i denna del av planområdet stärka allmänhetens passagemöjlighet över kvartersmarken och vidare till naturområdet i sydväst. Dessa förhållanden och avvägningar beskrivs tydligt i planbeskrivningen.

2b. Det har inte kommit några synpunkter på inventeringarnas ålder från de remissinstanser som svarar för sådana frågor.

Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Förvaltningen delar inte uppfattningen att det skulle vara mycket hög sannolikhet för att hasselsnok rör sig och lever i

själva planområdet. Den miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram med fokus på hasselsnok bedömer att det är liten till måttlig sannolikhet för att hasselsnok förekommer och/eller övervintrar inom planområdet. Denna slutsats beskrivs också tydligt i planbeskrivningen. Påståendet att inga plattor för inventering av hasselsnok skulle ha placerats i planområdet är fel. Inom naturvärdesinventeringen från 2017 lades plattor ut i planområdet. Inom ny naturvärdesinventering 2020, som främst syftade till att inkludera fler arter, lades plattor för kräldjur ut i de delar som inte hade inventerats tidigare, det vill säga utanför själva planområdet, för att ge en mer heltäckande inventering i ett större område. Båda dessa naturvärdesinventeringar är bilagor till planhandlingarna och hur de har tagits fram och med vilket syfte nämns i planbeskrivningen. Hasselsnok kan tidvis finnas i planområdet, även om förutsättningarna för arten är bättre inom de stora anslutande naturområden som bevaras. Detta har varit en utgångspunkt för miljöbedömning och för förslag till åtgärder. De åtgärder som förslås i miljökonsekvensbeskrivningen, under rubriken ”3.1.5. Förslag till åtgärder”, är just förslag till åtgärder och inte krav. Vid avstämning med Länsstyrelsen har dessa förslag till åtgärder gått igenom och Länsstyrelsen har då framfört att planområdet kan exploateras om störande markarbeten undviks under hasselsnokens övervintringsperiod och om vissa kompensationsåtgärder görs i angränsande naturmark strax utanför planområdet. Detta beskrivs tydligt i planbeskrivningen. Inga andra åtgärder inom eller utanför planområdet bedöms krävas enligt lag. Det är alltså inget krav att block och stenstrukturer inom planområdet ska skyddas, och planförslaget innehåller därför inte något sådant skydd.

Se även kommentar till yttrande 35 beträffande nytt fynd av hasselsnok inom planområdet 2023.

2c. Naturvärden, och konsekvenserna för naturvärden vid en exploatering av planområdet, har utretts mycket ingående. Naturvärdesinventeringen från 2020, som även inkluderade inventering av särskilt värdefulla träd, anger att det finns två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Det är två björkar, en död och en levande. Inget av de två träden har något formellt lagskydd. Vid avstämning med Länsstyrelsen har det konstaterats att det inte krävs någon särskild process om hur dessa två skyddsvärda träd kan hanteras. Om området exploateras kan träden alltså tas bort utan att det behövs någon dispens eller liknande. Utöver dessa två björkar finns inga gamla eller särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Påståendet att det skulle finnas ett stort antal gamla ekar och tallar måste alltså vara fel. Förvaltningen har fullt förtroende för att en sådan förekomst skulle ha upptäckts och beskrivits i de mycket genomgripande naturutredningar som har gjorts. De ekar och tallar som finns i planområdet är unga till medelålders, inte gamla, och inte särskilt skyddsvärda. Detta framgår av inventeringarna och av planbeskrivningens sammanfattning av inventeringarnas resultat. Det finns alltså inga lagmässiga skäl till att skydda några av träden i planområdet. Naturvärdesinventeringen från 2020 anger hur inverkan på naturmiljöerna skulle kunna reduceras, och vilka åtgärder som skulle krävas för att skydda träd som ska bevaras. Men det är alltså inget krav att bevara något av träden inom planområdet. Det skulle också vara svårt att bevara träd inom planområdet vid en exploatering. Därför har detaljplanen inget skydd för träd inom planområdet.

2d. Förvaltningen bedömer att upplevelsen av natur vid Vargklyftan visserligen förändras när det blir bebyggelse på närmare avstånd än idag, men att det inte blir någon allvarlig negativ påverkan på denna aspekt.

2e-f. Det stämmer att det kommer bli en förändring med mer blandade bebyggelse typer och större byggnader i området och att det vid planområdet blir en grupp med byggnader i stället för en grön ridå vilket upplevelsemässigt blir en stor förändring. Det stämmer också att de föreslagna byggnaderna är större än befintliga byggnader i området, och de föreslås innehålla andra bostadstyper än de som finns på platsen idag. Detta kan också ge en stor förändring i upplevelse och identitet på platsen och i närområdet. Men den föreslagna bebyggelsen enligt planförslaget ger inte några betydande olägenheter, enligt de studier av utsikt och sol som har gjorts och som redovisas i planbeskrivningen. Se även kommentar till punkt 5 i detta yttrande samt yttrande 14. De positiva aspekterna i att tillföra fler bostäder och fler boende- och upplåtelseformer på platsen bedöms väga upp det negativa som förändring av upplevelsevärden och identitet kan innebära.

2g. De föreslagna byggrätterna har prövats utifrån landskapsbild. Syftet med regleringen av indragen våning mot Valebergsvägen är att anpassa bebyggelseskalan till befintlig bebyggelse på andra sidan av Valebergsvägen. Utifrån det syftet finns inget behov av att reglera indragna våningar i fler lägen.

2h-i. Mellan samråd och granskning gjordes förtydliganden och kompletteringar i den geotekniska och bergtekniska utredningen, bland annat beträffande risker och eventuell påverkan utanför planområdet. SGI nämner inte några motstridigheter eller ytterligare behov av förtydliganden i sitt granskningsyttrande. Förvaltningen ser därför inget ytterligare behov av riskbedömning i detaljplaneskedet. Det blir inga sprängningar utanför planområdet, och exploatören tillåts inte att göra sprängningar eller schaktningar inom planområdet som kan skada intilliggande fastigheter eller den anslutande kommunala naturmarken. Det finns ingenting som tyder på att det kan uppstå risker för besökare i naturreservatet på grund av sprängning inom planområdet. Beträffande skredet i Stenungsund så vill förvaltningen påpeka att det är berg inom planområdet och inom ett stort närområde. Någon risk för jordskred finns därför inte, vilket också framgår tydligt av den geotekniska och bergtekniska utredningen. Se även granskningsyttrandet från SGI, yttrande 10, med tillhörande kommentarer.

Det stämmer att anläggandet av föreslagen bebyggelse och infartsväg kommer att kräva mycket sprängning, och att detaljplanen inte hindrar sprängning, schaktning eller uppfyllnad. Inom planområdet kommer marken förändras och befintlig vegetation och blockterräng kommer tas bort. Inom ganska stora delar av planområdet, närmast naturmark i sydväst och inom byggrätterna närmast Valebergsvägen, finns dock bestämmelsen n_1 som inom de delarna förhindrar stora sänkningar av färdig marknivå jämfört med dagens marknivå. Detta syftar till att hindra synliga plansprängda ytor och höga stödmurar i det färdiga bebyggelseområdet, i de delar som ligger närmast känslig naturmark och närmast Valebergsvägen. Vid byggnationen kan marken sprängas/schaktas ner till det som önskas för husens grundläggning, men marken mellan husen måste sedan återfyllas/återskapas på ett sätt som uppfyller bestämmelsen n_1 . Förvaltningen bedömer att uppgiften i synpunkten om nivåskillnad mellan gata och planområde

är korrekt. Den illustrerade infartsvägen är inte höjdsatt. Vägen ansluter till Valebergsvägens nuvarande marknivå som inte avses förändras. Bestämmelsen n₁ inom byggrätterna intill Valebergsvägen syftar till att hindra att det blir höga stödmurar längs infartsgatan och mellan byggnaderna.

2j-k. Fotomontaget med vy från havet visar mycket riktigt ett scenario där det delvis finns träd intill de nya byggnaderna. Detaljplanen säkerställer inte i vilken omfattning det kommer finnas träd inom den blivande kvartersmarken. Det är svårt att säga exakt hur mycket vegetation som kommer finnas omkring de nya husen och hur det kommer te sig i vyn från havet. Det kan också variera över tid, och det visuella intrycket kommer variera mellan årstider. De föreslagna byggnaderna kan synas något mer eller något mindre från det hållet beroende på hur mycket vegetation det kommer finnas och beroende på årstid. Förvaltningen bedömer därför att vegetationen på bilden inte är avgörande. Bebyggelsens höjd i förhållande till horisontlinjer är mer avgörande. Vyn har valts för att vara representativ för vyer från det väderstreck där bebyggelsen kommer synas som mest från havet.

3. Förvaltningen har stämt av med Länsstyrelsen beträffande betydande miljöpåverkan och behovet av miljöbedömning. Utöver påverkan på den skyddade arten hasselsnok så har det inte framkommit något behov av miljöbedömning utifrån lagkrav. Därför är miljökonsekvensbeskrivningen, MKB, begränsad till hasselsnok. Detta beskrivs i planbeskrivningen. MKB'n skulle kunna inkludera fler arter för att ge en större tydlighet, men det är inget lagkrav. Inom planområdet finns inga träd som är skyddade enligt lag, och klippformationerna inom och utanför planområdet har inte heller något lagskydd, och därför har dessa förekomster inte inkluderats i MKB'n.

4. Beträffande bifogade yttranden och yrkanden se kommentar till punkt 1 i detta yttrande. Det stämmer att planförslaget möjliggör fler bostäder och högre exploateringsgrad än det som föreslås för denna plats i fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2011. Skälen till det anges i planbeskrivningen. Planförslaget överensstämmer med föreslagen markanvändning i ÖP och FÖP, men avviker mycket riktigt beträffande den omfattning av exploateringen som föreslås i FÖP. Det antal bostäder som föreslås på översiktsplanenivå är en ungefärlig bedömning som inte är bindande. Ett annat antal, och därmed en högre exploateringsgrad, kan prövas i detaljplan. På grund av att planförslaget på detta sätt delvis avviker från översiktlig planering så avses detaljplanen tas upp till kommunfullmäktige för antagandebeslut. I detaljplanens syfte ingår inte att skapa bättre tillgänglighet till hav och bad. FÖP beskriver en möjlighet att på denna plats stärka tillgängligheten till badplatsen i Nordreviken, men Göteborgs Stad arbetar idag inte med några sådana åtgärder för denna badplats. Radhusområdet norr om Valebergsvägen har drygt 150 bostäder. Till det tillkommer gruppen med småhus vid Vågnedalsvägen och friliggande villor vid andra gator i området. Något längre från planområdet finns flerbostadshus med lägenheter. Lindåsbergets samfällighetsförening anger själva i samrådsyttrandet att det sammanlagt finns närmare 400 bostäder, inklusive lägenheter i flerbostadshus, i närområdet. 70 tillkommande bostäder är därmed långt ifrån en dubblering av antalet bostäder i närområdet och bör därför kunna ses som en mindre komplettering.

5. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon betydande olägenhet beträffande insyn i befintliga bostäder vid Vågnedalsvägen eller Valebergsvägen, då avståndet mellan befintliga och tillkommande byggnader blir minst 35 meter och avståndet mellan fastigheterna blir minst 20 meter. Dessa avstånd innebär att föreslagen bebyggelse inte är i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Dessutom är befintliga bebyggelseområden vid Valebergsvägen och Vågnedalsvägen skilda från det föreslagna bebyggelseområdet av allmänna vägar. Att göra individuella insynsbedömningar från de nya byggnaderna bedöms inte kunna bidra på något avgörande sätt till bedömningen. Förvaltningen bedömer att principsektionerna i planbeskrivningen tydligt visar att det inte finns risk för någon allvarlig insynsproblematik.

6. Det stämmer att fördelningen mellan olika boendeformer har förändrats i takt med att FÖP'ens inriktningar och förslag genomförs och fler lägenheter byggs i södra Askim. Att komplettera med fler lägenheter i ett område med övervägande andel småhus är en viktig inriktning i FÖP'en. Att planförslaget exploaterar bara ger en marginell ökning av andelen lägenheter i primärområdet som helhet innebär inte att planförslaget saknar grund. Planområdet är en del av en helhet som genomförs succesivt under många år utifrån långsiktig översiktlig planering och ger både samhällsnytta och måluppfyllelse. Det är fortsatt stort bostadsbehov och stor efterfrågan på bostäder i Göteborg, och även på mer lokal nivå, till exempel kring de närmaste gatorna, är det utifrån hållbarhetsaspekter positivt med mer blandade boendeformer och upplåtelseformer. Bland annat så ökar möjligheten att bo kvar i området vid förändrade livsförhållanden.

7. Förvaltningen delar inte uppfattningen att bedömningen av gångväg till kollektivtrafik skulle vara missvisande. Bedömningen av avstånd till befintlig kollektivtrafikhållplats och av tillgänglighet till kollektivtrafik har gjorts av stadens trafikplanerare på gångse sätt utifrån gällande anvisningar för mobilitet och parkering. Det stämmer att gångvägens sträcka är mätt från östra kanten av planområdet. De gällande anvisningarna anger att det finns direkt tillgänglighet till god kollektivtrafik om det finns en hållplats med hög turtäthet inom 500 m gångavstånd från projektområdets gräns. Den beräknade möjliga gångvägen mellan planområdet och Södra Särövägen består delvis av gångvägar genom bebyggelseområden men endast sådana gångvägar som allmänheten har rätt att nyttja genom servitut eller genom att det är allmän plats.

7a. Det stämmer att översiktsplanen anger att större exploateringar i ytterstaden främst ska ske vid befintliga samhällen där det redan finns service och kollektivtrafik och att större utbyggnad i andra lägen kan vara möjliga först efter fördjupad studie på översiktlig nivå, som planprogram eller fördjupad översiktsplan. Det aktuella planförslaget är en mindre komplettering vid befintlig bebyggelse i ett läge där det redan finns vägnät, infrastruktur, kollektivtrafik och för- och grundskola. FÖP Södra Askim pekade ut några sådana mindre kompletteringar som kan vara lämpliga även om det inte finns någon ytterligare offentlig eller kommersiell service i närområdet. Västra Lindås har fortsatt bedömts vara en lämplig plats för en mindre komplettering och har bekräftats som möjligt bebyggelseområde i den nya översiktsplanen. Det fanns fler skäl till att förvaltningen ställde sig negativa till det åsyftade planbeskedsärendet. Dålig tillgänglighet till kollektivtrafik var ett av flera skäl. Det är längre avstånd från det

området till närmaste busshållplats än vad som är fallet vid det aktuella planområdet i Västra Lindås. Ett starkt skäl var att den föreslagna bebyggelsen var ett av många förslag i ett område där det inte har gjorts någon samlad studie för kompletteringsbebyggelse utifrån kollektivtrafik, vägnät, teknisk infrastruktur, kommunala investeringsbehov med mera. Det aktuella planområdet i Västra Lindås har varit föremål för lokaliseringsprövning på översiktsplanenivå och då är förutsättningarna för lämplighetsprövning i detaljplan betydligt bättre.

7b. Från planområdet bedöms det vara 500 meter gångväg till hållplatsen Västra Lindås vid Södra Särövägen som trafikeras av expressbuss, det vill säga god kollektivtrafik med hög turtäthet. Planområdet har därmed direkt närhet till god kollektivtrafik vilket möjliggör för boende i området att välja mer hållbara färdmedel. Därmed är detta projekt, som betraktas som en mindre komplettering, inte i strid med trafikstrategin.

7c. En resekalkyl har gjorts på väg 158 vilken visar tillskottet av fordon. Resekalkylen redovisar att kapaciteten på väg 158 är dimensionerad för tillkommande fordon som exploateringen beräknas medföra. Resekalkylen finns redovisad i planbeskrivningen. Stadens trafikplanering deltar i planarbetet. Statliga Trafikverket är remissinstans genom Länsstyrelsen.

7d. Det stämmer att nya bebyggelseförslag har avslagits på senare tid, bland annat på grund av att väg 158 har begränsad kapacitet. Pågående och kommande planering utifrån FÖP Södra Askim är däremot känd sedan länge och inräknad i analyserna av vad vägsystemet klarar.

7e-g. Bostäders parkeringsbehov tillgodoses inte inom allmän platsmark i detta område. Besöksparkering för befintliga och tillkommande bostäder ska tillgodoses inom kvartermark. Parkering längs Valebergsvägen är främst till för badgäster. I detaljplanens syfte ingår inte att förbättra parkeringsmöjligheterna till badplatser, varken inom eller utanför planområdet. Detaljplanen innebär mycket riktigt en viss minskning av parkeringsmöjligheten längs Valebergsvägen men det påverkar alltså inte den parkering som behövs för bostädernas parkeringsbehov. Ställningstaganden och avvägningar kring detta beskrivs i planbeskrivningen.

8. Behov av förskole- och grundskoleplatser för boende i tillkommande bostäder bedöms tillgodoses genom redan planerad utveckling av befintliga för- och grundskolor, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Planläggning för Lindåsskolans utökning har startat och är högt prioriterad eftersom behovet av grundskoleplatser ökar men det stämmer att utökningen inte väntas vara klar till 2026. I samma planläggning ingår även att möjliggöra utökning av Lindebovägens förskola. Se även kommentar till yttrande 8, grundskoleförvaltningen.

9. Se kommentar till punkt 2h-i.

10. För att tillgodose detaljplanens behov av allmän VA-försörjning behövs utbyggnad av VA-ledningar från befintligt ledningsnät fram till planområdet samt uppdimensionering av närliggande spillvattennät. Uppdimensionering av befintliga pumpstationer för spillvatten i närområdet kommer att göras i samband med genomförandet av detaljplanen. Planering och genomförande av dessa åtgärder är inarbetade i genomförandet av detaljplanen. Parallellt pågår också planering för stärkning av ledningsnätet i ett mycket större område. Beträffande

de åtgärderna har Kretslopp och vatten gått vidare med en utredning av en annan placering som inte ligger i anslutning till planområdet. Se även yttrandet från Kretslopp och vatten i granskningsskedet, yttrande 6.

13. Västra Lindås Samfällighetsförening

Anser i första hand att planarbetet bör avbrytas och naturområdet bevaras och inkluderas i naturreservatet. Anser att det är ett stort fel att i detaljplanen ändra på det antal bostäder som var avsikten att pröva enligt den fördjupade översiktsplanen. Hänvisar också till sina synpunkter i samrådet varav man anser flera vara fortsatt aktuella, särskilt de om natur och miljö. Anser att stråket med Vargklyftan och blockgrottan är mycket värdefullt och måste skyddas och att upplevelsen av det inte får hindras av påträngande bebyggelse. Oroar sig över de sprängningar och transporter som kommer behövas under byggtiden. Påpekar också att flera remissinstanser är skeptiska till föreslagen exploatering.

1. Anser att föreslagen plan avviker kraftigt från Fördjupad översiktsplan för södra Askim, antagen 2011 av Kommunfullmäktige, vad gäller exploateringsgrad samt allmänhetens tillgänglighet till badplatser. Anser att föreslagen exploatering innebär total skövling av naturen och omfattande bergschaktning. Vidhåller att om utbyggnad ska göras ska planen revideras så att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen följs vad gäller exploateringsgrad och att allmänhetens tillgänglighet till havet förbättras, inte försämras.

2. Anser att Vargklyftan med blockgrottan är unikt och ovärderligt och bör skyddas. Anser att skyddszonen för denna geologiska formation bör utökas till minst 100 m och att det ska initieras ett arbete för att besluta om ett geologiskt naturminne enligt 7 kap 10§ miljöbalken. Anser att det är en påtaglig brist att ingen kompetens avseende geologiska naturvärden har anlitats och att SGU som arbetar med geologiska naturvärden inte har fått yttra sig i planarbetet. Anser också att det är en påtaglig brist att risken för skada av sprängningar inte har redovisats. Anser att de rekreativa värdena kommer att försämrats på grund av att föreslagna bostäder med fönster och balkonger ligger så nära att Vargklyftan och blockgrottan kommer att hamna inom bostädernas upplevda hemfridszoner.

3. Anser att det är en påtaglig brist att miljökonsekvensbeskrivningen endast utreder konsekvenser för Hasselsnok och anser att den bör kompletteras med följande delar:

- Hur vatten från byggnation påverkar känslig havsvik med ålgräs.
- Geologiska naturvärden i form av stråket med Vargklyftan och blockgrottan.
- Påverkan det angränsande naturreservatet.
- Alternativ lokalisering av nya bostäder.
- Anser också, beträffande hasselsnok, att miljökonsekvensbeskrivningen saknar en bedömning av hur fler katter i området ökar predationstrycket på arten och på dess föda i området intill planområdet.

4. Anser att naturområdet söder om Valebergsvägen endast nås genom det föreslagna planområdet. Påpekar att den södra delen med bland annat våtmark och den norra delen med vårdkasen är åtskilda av otillgänglig blockterräng. Anser att passagen vid Vargklyftan, där plangränsen delvis går mitt i Vargklyftestråket, är

mycket snålt tilltagen och otillgänglig för många. Anser att den vanligaste vägen till utsiktspunkten på Valeberget med vårdkasen är från planområdet och ut i naturen strax öster om Vargklyftråket, och anser att underlaget är lätt att gå på där. Anser att denna passage bör säkerställas med planbestämmelse, förslagsvis x₁ lika en annan del av planområdet, och bifogar kartbild med förslag på var sådan bestämmelse bör placeras inom planområdets södra och västra delar.

5. Anser att kommunens sammanfattning av inkomna synpunkter i tidigare skeden inte ger en godtagbar bild till beslutsfattare och andra. Anser att förvaltningen uttrycker sig svepande om bedömningar i ärendet.

6. Anser att detaljplanen får stora konsekvenser för framkomlighet och parkering på Valebergsvägen. Påpekar att Räddningstjänsten har föreslagit parkeringsförbud på hela eller stora delar av gatan för att framkomligheten för utryckningsfordon ska bibehållas. Anser att mycket av parkeringsmöjligheten för badgäster därmed kommer försvinna vilket motverkar översiktsplanens intentioner för friluftsliv vid havet. Anser att detaljplanen inte får försämma tillgängligheten till hav och bad, även om planens syfte inte är att förbättra tillgänglighet till hav och bad. Anser också att parkeringstrycket längs Valebergsvägen kommer öka när det byggs fler bostäder. Påpekar att planförslaget inte har justerats efter Räddningstjänstens allvarliga synpunkter, och anser att detta är en allvarlig brist. Anser att Räddningstjänstens framkomlighet till bostäder och till kommunala bad ska säkerställas. Anser att det ska anges tydligt i planbeskrivningen om framkomligheten påverkar parkeringsmöjligheterna längs Valebergsvägen, så att politikerna får ett korrekt beslutsunderlag för att kunna väga olika intressen mot varandra. Bifogar bilder från platsen med parkerade och mötande fordon på olika sträckor av Valebergsvägen, med dagens situation och med simulerad ny gångbana.

Anser att det angivna avståndet 500 meter till kollektivtrafik inte stämmer. Anser att det blir mellan 650 och 800 meter från planerade bostäder till närmaste hållplats, och visar kartbilder med dessa mått. Hänvisar till ett dokument, som är underlag till översiktsplanen, som anger att det högst bör vara 400 meter gångväg från bostäder till kollektivtrafikhållplats. Anser att de planerade bostäderna därmed avviker påtagligt från fastställda principer. Anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en karta som visar mätning av gångväg från hus inom planområdet till närmaste kollektivtrafikhållplats samt ändra text och bedömningar i planbeskrivningen utifrån resultatet av mätningarna.

Anser att det är en påtaglig brist att Trafikverket inte har yttrat sig över detaljplanen, eftersom de var mycket kritiska till tidigare detaljplan på grund av belastningen på väg 158. Anser att Trafikverket ska yttra sig. Samtycker med Trafikverkets analys i ett annat pågående detaljplanearbete där Trafikverket har beskrivit att vägen är hårt belastad och att det redan idag är problem med köbildning i rusningstrafik. Anser att väg 158 hade nått kapacitetstaket när den förra detaljplanen togs fram och att det nu har accentuerats ytterligare.

7. Anser att planbeskrivningen borde beskriva den osäkra situationen kring teknisk försörjning. Anser att stadsbyggnadsförvaltningen bör känna till problemen och tidsåtgången för de åtgärder som behövs för att området ska kunna kopplas in.

8. Anser att planerad kommunal service borde vara klar innan en detaljplan antas.

9. Anser att följande justeringar också ska göras:

- Justera elcentralens placering så att den inte skymmer sikten vid utfarten.
- Lägg till bestämmelsen x_1 i två områden för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Valeberget.
- Säkerställ framkomligheten på Valebergsvägen för Räddningstjänsten.
- Kräv att plank ska sättas upp i plangräns innan några andra arbeten får påbörjas, för att undvika skador på mark och vegetation utanför planområdet.

Kommentar:

Beträffande föreslaget antal bostäder och det antal bostäder som föreslås i fördjupad översiktsplan, se kommentar till yttrande 12 punkt 4.

Beträffande synpunkter i samrådet, se kommentarer i samrådsredogörelsen.

Beträffande Vargklyftan och blockgrottan se kommentar till yttrande 2d.

Störningar och framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Byggtrafik kan innebära vissa störningar och kan komma att medföra viss försämrad framkomlighet under byggtiden. Hänsyn kommer tas till att Valebergsvägen är enda tillfartsväg för många bostäder. Förvaltningen har förståelse för att framkomlighet på Valebergsvägen är särskilt viktigt eftersom det bara finns en tillfartsväg.

Beträffande synpunkter från andra remissinstanser, se kommentarer till de synpunkterna.

1. Se kommentar till yttrande 12 punkt 4.

2. SGI genom Länsstyrelsen är remissinstans och tillsynsmyndighet för geotekniska frågor. SGI nämner inte några motstridigheter eller ytterligare behov av förtydliganden i sitt granskningsyttrande avseende geologiska naturvärden. SGU är inte remissinstans i detaljplanen. Geologiska naturvärden är ingen fråga som utreds särskilt, mer än att den kan beröras översiktligt i en naturvärdesinventering. I naturvärdesinventeringen från 2020 noteras Vargklyftan som värdeelementen sprickdal och flyttblock. I övrigt se kommentarer till yttrande 12 punkt 2d och 2h-i.

3. Förvaltningen arbetar inte med aspekten kattpredation i detaljplaneprojekt. Inga sådana aspekter har tagits upp av remissinstanserna som svarar för naturvärden. I övrigt se kommentar till yttrande 12 punkt 3.

4. Förvaltningen har svårt att se hur en reglering av passagemöjlighet i de utpekade begränsade delarna av planområdet skulle öka allmänhetens tillgänglighet till bergspartiet med vårdkasen i naturreservatet väster om planområdet. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

5. Det fulla underlaget för förvaltningens bedömningar finns i ärendet men i många sammanhang behöver det sammanfattas mycket kortfattat. För någon som ska sätta sig in i ärendet kan det krävas att man tar del av mer än en handling. Förvaltningens bedömningar om till exempel olägenheter grundar sig på de

utredningar, analyser och slutsatser som redovisas i planförslagets handlingar och bilagor.

6. Räddningstjänsten anser att deras synpunkter har tillgodosetts, se räddningstjänstens yttrande i granskningen, yttrande 3. Enligt trafikkontoret (nu exploateringsförvaltningen) är vägbredden i trafikförslaget dimensionerad efter det regelverk som finns, så att räddningstjänstens framkomlighet säkerställs.

Det är riktigt att detaljplanen inte anger exakt hur parkeringsmöjligheter vid Valebergsvägen minskar. Detaljplanen reglerar inte detta i detalj. Minskningen av parkeringsmöjligheterna beror exempelvis på att åtgärder för bättre trafiksäkerhet anordnas, så som övergångsställen och farthinder. Trafiksäkerheten bedöms vara av hög prioritet. Se även kommentarer till yttrande 12, punkt 4 samt 7e-g.

Beträffande avstånd till kollektivtrafik se kommentar till yttrande 12 punkt 7.

Kommunen kan välja att skicka remiss direkt till Trafikverket men Trafikverket är ändå alltid remissinstans genom Länsstyrelsen som samordnar synpunkter från de statliga myndigheterna. Väg 158 är riksintresse för kommunikation och bevakas därmed av Länsstyrelsen. Om Trafikverket eller Länsstyrelsen hade haft synpunkter om väg 158 så hade det framgått av Länsstyrelsens yttranden i ärendet. Förvaltningen delar inte uppfattningen att Trafikverket skulle ha varit mycket kritiska till den tidigare detaljplanen. Beträffande kapaciteten på väg 158 se även kommentar till yttrande 12 punkt 7c.

7. Vilka åtgärder som behövs för teknisk försörjning och hur det avses lösas framgår av handlingarna i ärendet. Förvaltningen har ingen kännedom om några viktiga aspekter på denna fråga utöver det som beskrivs i detaljplanens handlingar och bilagor. Det är oklart om synpunkten åsyftar något utöver detta eftersom det i synpunkten inte anges konkret vilka problem som åsyftas. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 10.

8. Det finns inget krav på att den offentliga service som behövs ska vara formellt säkerställd eller utbyggd innan detaljplanen antas.

9. Inom användningsområdet för transformatorstation finns ett område med prickmark närmast Valebergsvägen där byggnad inte får placeras. I övrigt har det inte framkommit några synpunkter från stadens trafikplanerare på att placeringen av byggrätt för transformatorstation skulle ge problem med skymd sikt. Trafiksäkerhet granskas även i bygglovsskedet.

Beträffande bestämmelse x₁, se kommentar till punkt 4 i detta yttrande.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten se kommentar till punkt 6 i detta yttrande.

Mycket av de detaljerade genomförandefrågorna, inklusive eventuella behov av skyddande stängsel eller plank under byggtiden, hanteras inte i detaljplanen, men krav på till exempel instängsling av arbetsområdet regleras i senare skede.

14. Fastighetsägare 1

Motsätter sig detaljplanen.

Göteborgs stads miljömål

Anser att det är felaktigt att påstå att detaljplanen inte skulle innebära en stor negativ påverkan på arter och biologisk mångfald. Anser att föreslagen bebyggelse skulle få en betydande påverkan på miljön.

Anser att detaljplanen medför en stor negativ påverkan på tillgängligheten till sammanhängande naturområden. Anser också att detaljplanen medför en liten negativ regional påverkan för badgäster och andra som reser till platsen.

Anser att möjligheten till fri-/naturlek på ett påfallande sätt försvinner. Detta eftersom området som planeras att bebyggas, är ett väl använt rekreations- och lekområde, närmast en naturlig park. Dessa kvaliteter försvinner och den nya bebyggelsen blir en fysisk och mental barriär.

Menar att det planerade området idag är den naturliga passagen in till naturmarken. Den kommer försvinna vilket också förhindrar tillgängligheten för ett stort antal människor inte enbart i områdets närhet utan även i ett större upptagningsområde.

Solstudie och skuggning

Delar inte den uppfattning som står i kommentarerna i samrådsredogörelsen.

Anser att föreslagen bebyggelse är för hög och kommer ge negativ påverkan genom omfattande skuggning av närliggande fastigheter. Anser att solstudierna är otillräckliga. Önskar se solstudier för fler datum och senare klockslag. Till exempel visa hur det ut i slutet på juli vid 20:00.

Påpekar att vegetationen redovisas som fasta föremål i solstudierna när den i verkligheten är föränderlig över årstiderna och på vintern släpper igenom ljus.

Insyn

Anser att för ett antal fastigheter blir insynen markant påtaglig och håller inte med om vad som nämns i kommentarerna i samrådsredogörelsen, att "Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon allvarlig olägenhet".

Parkeringssituationen

Anser att parkeringstalet är för lågt, borde vara 2,0 om man tittar på hur det ser ut i området i stort. Tycker att det känns som en glädjekalkyl med ett parkeringstal på 1,1 och återspeglar inte verkligheten.

Anser att förslaget kommer försämra parkeringssituationen för besökare och boende i området.

Menar att cykelinfrastrukturen är eftersatt i stadsdelen.

Delar också de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Kommentar:

Göteborgs stads miljömål: Förvaltningen har gjort en miljömålsbedömning som redovisas i planbeskrivningen. Denna konstaterar att miljömålet *Människan*, "Göteborgs stad säkrar en god tillgång till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster", påverkas negativt eftersom allmänhetens tillgänglighet till naturen på just denna plats försämras, en effekt som minskas av att en passagemöjlighet bevaras i väster och en allmän gångpassage möjliggörs inom

planområdet från Valebergsvägen i öster. En positiv inverkan på delmålet är att samtidigt får fler människor tillgång till naturområden när det byggs fler bostäder på platsen. De övriga miljömålen bedöms beröras positivt eller neutralt. Beträffande natur- och rekreationsvärden samt artskydd, se även kommentar till yttrande 12 punkten 2a.

Solstudie och skuggning: Solstudien har kompletterats med tidpunkten 25 juli kl. 08:00, 15:00 samt 20:00. Förvaltningen vidhåller att den föreslagna bebyggelsen enligt planförslaget inte ger några betydande olägenheter för den befintliga bebyggelsen, enligt de studier av utsikt och sol som har gjorts och som redovisas i planbeskrivningen.

Insyn: Förvaltningen bedömer fortsatt att föreslagen bebyggelse inte kommer att medföra någon betydande olägenhet avseende insyn. Se även kommentarer till yttrande 12 punkt 5.

Parkeringssituationen: Se kommentarer till yttrande 12 punkt 7e-g.

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

15. Fastighetsägare 2

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Har även följande synpunkter:

1. Gångbanan längs med Valebergsvägen kommer försämra för gångtrafikanter ur trafiksäkerhetssynpunkt. Gångtrafikanter från det nya området borde inte gå längs Valebergsvägen utan ledas genom Valebergsvägens radhusområde. Gångväg för befintliga boenden vid Vågnedalsvägen borde behållas som idag. Resonerar också om ökade kostnader för gångbanan.

2-3. Menar att barnens rättigheter enligt barnkonventionen inte har analyserats och tagits hänsyn till och att sociala konsekvenser inte har analyserats och stämts av med de boende. Vill att en barnkonsekvensanalys ska genomföras som även innefattar barnens trafiksäkerhet.

Kommentar:

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

1. Detaljplanen påverkar inte några gångvägar inom befintliga bostadsområden. Detaljplanen försämrar inte för befintliga boende beträffande trafiksäkerhet för gående. På Valebergsvägen intill planområdet finns ingen gångbana idag. Om det inte skulle anläggas någon ny gångbana vid Valebergsvägen intill de föreslagna nya bostäderna så skulle gående till och från de nya bostäderna behöva gå rakt ut i körbanan tillsammans med biltrafiken, vilket är helt oacceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Därför behöver en ny gångbana anläggas i samband med att de föreslagna bostäderna byggs.

Boende i de nya bostäderna behöver inte nyttja gångvägar genom befintliga bostadsområden och därför föreslås inte något sådant servitut för de nya

bostäderna. Trafikförslaget, inklusive korsningar och farthinder, har utformats utifrån krav på trafiksäkerhet.

2-3. I samband med det tidigare detaljplaneärendet för området genomfördes SKA/BKA det vill säga social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Förvaltningen har inte sett att detta aktuella planärende medför några nya omständigheter som skulle ge behov av nya sådana konsekvensanalyser, och därför hänvisar förvaltningen till det tidigare genomförda arbetet. Det beskrivs i planbeskrivningen under rubriken Sociala konsekvenser och barnperspektiv.

Detaljplanen påverkar inte några gångvägar inom befintliga bostadsområden. Förvaltningen kan inte se att detaljplanen skulle förstöra några sådana befintliga förhållanden bara för att delar av Valebergsvägen kompletteras med ny gångbana. Förvaltningen förstår att nämnda lösningar i befintliga bebyggelseområden är trafiksäkra och bra för barn, men de befintliga lösningarna kan inte lösa trafiksäkerheten för gående till och från de föreslagna nya bostäderna söder om Valebergsvägen. Se även kommentar till punkt 1 i detta yttrande.

16. Fastighetsägare 3

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Kommentar:

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

17. Fastighetsägare 4

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Har också följande synpunkter:

1. Anser att detaljplanens syfte inte stämmer med stadens strategiska utbyggnadsplan och planeringsinriktning i nya Översiktsplanen (ÖP). Hänvisar även till yttranden och yrkanden i stadsbyggnadsnämnden.
2. Anser att detaljplanen även strider mot den fördjupade översiktsplanen för södra Askim (FÖP för Södra Askim) vilken anger att en mindre komplettering av 30 lägenheter är möjlig. De som bor på Vågnedalsvägen är besvikna och känner sig lurade. I det planavtalet står det att den huvudsakliga inriktningen skall vara den som anges i den fördjupade översiktsplanen för södra Askim, det vill säga 30 lägenheter.

Kommentar:

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

1. Se kommentar till yttrande 12, punkterna 1 och 7a.
2. Se kommentar till yttrande 12, punkt 4.

18. Fastighetsägare 5

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Kommentar:

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

19. Fastighetsägare 6

Delar de synpunkter som framförts från Lindåsbergets Samfällighetsförening, yttrande 12.

Har också följande synpunkt:

Hänvisar till Räddningstjänstens utlåtande i samrådet, att den föreslagna bredden på Valebergsvägen kommer att påverka deras framkomlighet och detta får direkt inverkan på oss "nedströms" Valebergsvägen, i händelse av olycka eller brand.

Kommentar:

Beträffande synpunkter som delas med Lindåsbergets Samfällighetsförening, se kommentar till yttrande 12.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

20. Fastighetsägare 7

Har likartade synpunkter som framförts i yttrande 14. Menar att de som bor närmast Valebergsvägen sannolikt kommer få en betydande skuggning med denna byggnation.

Kommentar:

Beträffande synpunkter som delas med yttrande 14, se kommentar till yttrande 14.

21. Fastighetsägare 8

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 30.

22. Fastighetsägare 9

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 30.

Övriga**23. Boende på adress 1**

Mycket kritisk till byggnationen avseende antalet byggnader och höjden på dessa. Menar att större hänsyn behöver tas till djurliv samt närheten till havet och naturreservatet. Hoppas att planen läggs ner. Den boendes synpunkter från det förra planförslaget har inte ändrats nämnvärt eftersom inget väsentligt har ändrats.

Kommentar:

Beträffande byggnadernas höjd, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

Avseende hänsyn till djurliv samt närheten till natur och hav, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

24. Boende på adress 2

Anser att markområdet borde lämnas orört och göras till naturreservat på grund av förekomsten av ovanliga fåglar och andra djur och för att bergsmiljön är unik. Har själv använt skogen för rekreation som svampplockning och menar att den orörda naturen är uppskattad och dämpar ljud.

Menar att vägen är för smal för att ha kapacitet för fler trafikanter och påpekar att trottoar saknas. Ställer sig frågande till hur det är tänkt att fotgängare från det nya området ska ta sig till busshållplatsen, genom radhusområdet? Påtalar också att ljud från byggnationen kommer upplevas som störande för boende i närområdet. Menar att den nya bebyggelsen kommer försämra boendemiljön för de befintliga bostäderna som idag ligger i ett lugnt och relativt tyst område. Menar att deras utsikt kommer att skymmas och att de kommer behöva titta på höga hus i stället för skog.

Kommentar:

Beträffande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a-c.

Störningar under byggtiden är inte en detaljplanefråga.

Det ingår i detaljplanen att en ny trottoar ska anläggas vid en sträcka av Valebergsvägen vilket medför en säkrare väg för fotgängare exempelvis till busshållplatsen. Trafikförslaget som har tagits fram har utformats så att framkomlighet säkerställs. Se även kommentar till yttrande 15 punkt 1.

Beträffande förändrad boendemiljö och olägenheter, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

25. Boende på adress 3

Menar att byggnationen innebär att möjligheten till fri lek i ett sammanhängande naturområde försvinner. Det ringa avståndet, nedåt 30-40 meter, till den befintliga bebyggelsen innebär markant skuggning och insyn för närboende samt på Västra Lindås Samfällighetsförenings grönytor.

Menar att de förråd och plank som idag omgärdar tomterna i radhusområdet på Valebergsvägen skyddar från insyn på marknivå. Området planerades och byggdes på 70-talet, radhusens enda fönster är i västlig riktning mot den tänkta nybyggnationen. Idag får insynen sägas vara försumbar trots att radhusen ligger tätt vilket är principen och tanken med så som området planerades. Det blir ett stort antal hus i området som får drastiskt förändrade förutsättningar avseende insyn och störande av den personliga integriteten. Att så dramatiskt förändra området med mer än 10 meter högre hus än vad som finns byggt i området skapar en stor obalans och kraftigt förändrat intryck av området som inte är önskvärt för oss som redan bor här.

Byggtiden kommer innebära negativ påverkan genom sprängning och tung trafik på en liten yta.

Kommentar:

Beträffande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Förvaltningen bedömer att föreslagen bebyggelse inte kommer att medföra någon betydande olägenhet avseende insyn. Se även kommentarer till yttrande 12 punkt 5. Beträffande skuggning se kommentar till yttrande 14.

Beträffande karaktär och skala, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

Störningar och framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13.

Beträffande sprängning, se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

26. Boende på adress 4

Anser att förslaget är bristfälligt anpassat till den omgivande miljön och nuvarande bebyggelse, lågbyggda radhus, småhus och glest placerade 1,5-plansvillor. Stadens politiker har haft fokus på att anpassning till den omkringliggande miljön ska ges mer hänsyn, till exempel med arkitekturstil, och det borde gälla även i Billdal. Menar att hög exploateringsgrad och hög höjd över havet har premierats vilket innebär att de nya huskropparna blir det klart dominerande inslaget i området. Nocknivån tillåts vara betydligt högre än dennocknivå som radhusen cirka 30 meter bort har. Det ger en dålig anpassning till landskapsbilden och strider därmed mot riksintresset för högexploaterad kust.

Menar vidare att det storskaliga sprängande och schaktande som krävs känns otidsenligt och onödigt. Området innehåller värdefull natur och betydande djurliv. Skogsområdet används idag som rekreationsområdet och utflyktsmål och är ett sådant grön- och skogsområde som är en av huvudanledningarna till att boende trivs i området. Den föreslagna höggradiga exploateringen innebär att delmålet *"Göteborgs stad säkrar en god tillgång till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster"* påverkas negativt.

Anser att området är olämpligt för högbyggda flerbostadshus. Det finns mer lämpliga platser inom några kilometers radie för att bygga höga flerbostadshus. Delmålet *"Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter"* påverkas negativt och planen leder till ökat bilberoende precis vid ett naturreservat eftersom varje hushåll kommer behöva en egen bil.

Menar att det saknas en tydlig motivering till varför det är så viktigt att driva igenom denna höggradiga exploatering, trots dålig anpassning till landskap och närliggande bebyggelse, precis i gränsen av ett naturreservat på en svårbyggd plats med betydande negativ inverkan för de nuvarande boende i närområdet. Det finns förståelse för att det behövs bostäder, men det finns andra mer lämpade möjligheter till denna typ av exploatering i närheten.

Menar vidare att den nya detaljplanen inte uppfyller vare sig definitionen av det nationella målet eller det lokala målet för en god bebyggd miljö. Detaljplanen behöver omarbetas från grunden för att kunna uppfylla dessa mål.

Den boende menar att underlag saknas eller behöver förbättras på tre punkter.

1. En konkret plan för hur antalet förskole- och skolplatser ska bli fler. Den utredning som pågår bedöms inte vara tillräckligt konkret. Det råder redan idag ett högt tryck.

2. Riskanalysen för översvämning av Valebergsvägen och närliggande radhusområde på grund av ökade skyfallsregnmängder i och med klimatförändringarna är inte tillfredsställande. Betydande yta som idag tar upp vatten bebyggs och försiktighetsprincipen borde råda för att inte öka översvämningsriskerna för omgivningen.

3. En utredning av hur de boende längre in på Valebergsvägen påverkas under byggnationen krävs. Nuvarande beskrivning av detta är inte trovärdig då gatan är smal och parkering sker längs med gatan, gatan är en återvändsgränd och vändplats saknas. Hur ska de stora mängderna transporter genomföras? Det finns barn som leker på gräsytor i direkt närhet till byggområdet.

Kommentar:

Beträffande anpassning och skala, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f. I planbeskrivning framgår en beskrivning av den avvägning som gjorts mellan olika intressen, däribland exploateringsintresset. Havssutsikt för de nya bostäderna har inte varit en prioritering i stadens avvägningar. Stilval för byggnadernas gestaltning är inte en detaljplanefråga. Beträffande påverkan på riksintresse och landskapsbild, se kommentarer till yttrande 12 punkt 2.

Beträffande sprängning och schaktning, se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

Beträffande natur- och rekreationsvärde, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande påverkan på miljömål, se kommentar till yttrande 14.

1. Beträffande förskoleplatser, se kommentar till yttrande 12 punkt 8.

2. Det ställs höga krav på att dagvatten- och skyfallshanteringen säkerställs. Dagvatten- och skyfallsutredningen utreder behov och föreslår lösningar. Vissa lösningar regleras av bestämmelser i plankartan. Andra konkreta lösningar, som i detaljplaneskedet inte är helt låsta till typ, placering och utformning, säkerställs i bygglov- och byggskedet. Den volym nederbörd som ansamlas inom kvartersmarken vid ett skyfall ska kunna magasineras inom området för att inte påverka nedströms liggande områden. Efter samrådet har planförslaget kompletterats med en skyfallsyta inom allmän plats, betecknad SKYDD₁, vilken syftar till att säkerställa yta för magasinering på allmän plats.

3. Störningar och framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. De ska inte uppstå några risker för de befintliga bostadsområdena. Se även kommentar till yttrande 13.

27. Boende på adress 5

Anser att det inte finns ett egenvärde att ett område måste kompletteras med lägenheter som dokumentet skriver. Har även följande synpunkter:

1. Saknar redogörelse för hur befintlig biltrafik tas hänsyn till under själva exploateringen, då Valebergsvägen kommer påverkas.

2. Saknar redogörelse för hur kommunen kommer att kompensera medborgarna som bor i området när grönområdet försvinner, anser att det ska bevaras. Området är inte bara ett fint område för rekreation, utan används även i undervisningssyfte för för- och grundskolor när de har exkursion etc.

3. Saknar redogörelse hur transportmöjligheterna för befintliga hushåll vid Vågnedalsvägen och Valebergsvägen, vilka är beroende av bil i vardagen, beaktas under byggtiden. Efterfrågar åtgärdsplan för hur det är tänkt att dessa hushåll ska kunna transporteras till sina fastigheter under byggtiden. Påpekar att Valebergsvägen är den enda möjligheten att komma ut på Gamla Särövägen för dessa fastigheter.
4. Anser att en detaljplan med utökat antal förskole- och grundskoleplatser bör antas innan detaljplanen för nya bostäder godkänns, för att minimera långa transportvägar för barn och ungdomar. Anser att det inte finns någon plan för att utöka antalet förskoleplatser och grundskoleplatser i området.
5. Saknar skrivning som tar höjd för ökad trafik till Västra Lindås och Valebergsvägen under sommarmånaderna, då hela Valebergsvägen innehåller parkerade bilar och situationen stundtals är kaotisk.
6. Anser att bullerutredningen är otillräcklig.
7. Anser att luftföroreningsutredning saknas och att det krävs för samråd för hus nära vägen.
8. Anser att ny resekalkyl behöver göras och att det inte är tillräckligt att räkna på år 2035. Anser att det idag är enorma trafikproblem från Billdal med en otrolig överbelastning varje dag vid rusningstid. Anser att det är det svårt att se att antalet bilar kommer minska i området. Anser att det också behövs en gedigen utredning av den ökade trafiken på Valebergsvägen och om den vägen kommer kunna hantera den.
9. Anser att vidare trafikutredning behövs genomföras för närområdet med ökad belastning på vägarna Valebergsvägen, Gamla Särövägen och 158:an.
10. Anser att det ej redovisas skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden.
11. Anser att rödlistade och skyddsvärda arter i området ej skyddas i tillräcklig utsträckning och att arter kommer försvinna från området. Anser att det behövs en ytterligare fördjupad artinventering för fladdermus, hasselsnok, svamparter, spillkråka etc. Anser att det är av yttersta vikt att artskyddsförordningen vidmakthålls.
12. Anser att den skog som finns i planområdet har stor betydelse för klimatet och att den spelar roll för att begränsa Sveriges klimatpåverkan. Påpekar att skogen binder koldioxid.
13. Anser att det behövs utförligare redogörelse om hur den tänkta gångbanan samt parkeringsplatser ska få plats på Valebergsvägen.
14. Påpekar att kommunen anger att "Även om de höga naturvärdena kommer försvinna inom planområdet så bedöms förslaget inte ge några stora konsekvenser för de utpekade värdena" och anser att denna skrivning är anmärkningsvärd, med tanke på de miljömål som kommunen har.
15. Påpekar att det anges att VA-systemet är underdimensionerat för brandvatten i dagsläget. Saknar redogörelse för hur säkerheten upprätthålls när fler bostäder ska byggas.

16. Påpekar att orörda naturvärden samt boendeplatser för djur- och växtliv förstörs.

17. Frågar hur det säkerställs att nederbörd inte skapar problem för befintlig bebyggelse, när vegetationen, som idag har naturlig uppsugningsförmåga, tas bort i det tilltänkta exploateringsområdet.

18. Anser att inga av hushållen på gatan har fått någon form av informationsblad i brevlådan om planärendet. Trodde att kommunen var skyldig att informera de folkbokförda hushållen vid stora förändringar i närområdet, i likhet med när en granne har sökt bygglov. Påpekar att många inte har tillgång till digital information. Frågar vilken informationsplikt kommun och byggherrar har.

Kommentar:

Beträffande boendeformer, se kommentar till yttrande 12 punkt 6.

1. Störningar och framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13.

2. Beträffande rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

3. Se kommentar till punkt 1 i detta yttrande.

4. Det finns inget krav på att den offentliga service som behövs ska vara formellt säkerställd eller utbyggd innan detaljplanen antas. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 8.

5. I planbeskrivningen redogörs för den tillkommande biltrafik som planen innebär. Ökningen av biltrafik bedöms vara liten. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 7 e-g beträffande situationen längs Valebergsvägen under sommaren.

6. Det bedöms inte behövas någon bullerutredning eftersom det är låga bullernivåer idag. Den ökning av biltrafik som tillkommande bostäder medför bedöms inte ge någon större påverkan på bullernivåerna. Detta beskrivs även i planbeskrivningen. Ingen av de remissinstanser som svarar för miljö- och hälsofrågor har gjort någon annan bedömning beträffande trafikbuller.

7. Luftkvaliteten i området klarar gränsvärdet med marginal enligt miljöförvaltningens beräkningar och bedöms inte behöva utredas vidare.

8-9. Förvaltningen bedömer att den resekalkyl som är utförd och redovisad för i planbeskrivningen fortsatt är aktuell och av tillräcklig omfattning. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 7b och 7c samt kommentar till yttrande 30.

10. Förvaltningen bedömer att den hänsyn som tagits till befintlig bebyggelse, äganderäts- och fastighetsförhållanden är skälig och har redogjorts för i planbeskrivningen i erforderlig utsträckning. Förvaltningen har i övrigt svårt att bemöta denna synpunkt eftersom det inte framgår vad som konkret åsyftas. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f beträffande påverkan på befintliga bostäder.

11. Se kommentarer till yttrande 12 punkt 2a och 2b.

12. Förvaltningen bedömer att den negativa påverkan på klimatet är av begränsad omfattning och att det allmänna intresset av och nyttan med fler bostäder är större.

13. Se trafikförslaget som har tagits fram i detaljplanearbetet och som återfinns som en bilaga samt beskrivs i planbeskrivningen.

14. Bedömning av projektets påverkan på kommunens miljömål redovisas i planbeskrivningen. Se även kommentarer till yttrande 12 punkt 2a och 2b.

15. Det är oklart vilket påstående som synpunkten hänvisar till. Enligt Kretslopp och vattens yttrande i samrådet uppfyller befintligt ledningsnät detaljplanens krav på brandvatten. Räddningstjänsten angav i samrådet att områdets brandvattenförsörjning behöver förtydligas, och anger i granskningen att deras synpunkter har beaktats och att de inte har något att erinra.

16. Beträffande påverkan på naturvärden och boendeplatser för djur och växter se kommentarer till yttrande 12 punkterna 2a-2c.

17. Beträffande hantering av översvämning och skyfall, se kommentar till yttrande 26 punkt 2.

18. De som bedöms vara närmast berörda får brev med information om samråd respektive granskning av detaljplanen. Vem som bedöms vara närmast berörd beror på var någonstans i området man bor. Det kan alltså vara olika för olika fastigheter och bostäder inom ett område. Vilka som i det här ärendet har bedömts vara närmast berörda, och som därmed har fått sådana brev, framgår av en fastighetsförteckning som hör till planförslaget. I samrådsskedet och granskningsskedet fanns planförslaget på webben men var också utställt fysiskt i stadsbyggnadsförvaltningens (tidigare stadsbyggnadskontoret) utställningshall på Köpmansgatan 20. Alla som vill kan inkomma med skriftliga synpunkter på planförslaget, oavsett var man bor.

28. Boende på adress 6

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 30.

29. Boende på adress 7

Delar merparten av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 30.

30. Boende på adress 8

Har i följande synpunkter:

- Planbeskrivningen är bristfällig
- Planen går emot Göteborgs stads ambition om att i mycket större utsträckning värna om högvärdiga naturområden
- Naturvärdesinventeringen (NVI) är bristfällig
- Naturvärdesklassen ska klassas om till 2 i planområdet
- Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är bristfällig
- Planen medför att tillgängligheten till naturreservatet från Valebergsvägen upphör
- Trafiksituationen på Valebergsvägen kommer att bli ohållbar och farlig

- Fel att som grund för beslut jämföra antalet lägenheter med beståndet som fanns år 2011
- Utredning av framkomlighet av utryckningsfordon/blåljuspersonal

Anser att detaljplanen inte är möjlig att genomföra och att nollalternativet ska väljas samt att detaljplanens område ska inkluderas i det angränsande naturreservatet.

Naturvärden

Anser att utredningen av naturvärden är otillräckliga för att utesluta betydande miljöpåverkan.

Anser att naturvärdesinventeringarna har missat flera viktiga naturvärden i planområdet, bland annat ett stort antal flerhundraåriga tallar, grova hålträd och ett flertal djur- och fågelarter, varav vissa rödlistade, vilka namnges i yttrandet. Anser att beståndet av gamla tallar gör att planområdet är unikt för närområdet. Anser att dessa stora fel i naturvärdesinventeringarna gör att alla bedömningar som görs utifrån dessa blir helt missvisande. Anser att beskrivningen av det intilliggande naturreservatet såsom innehållande liknande natur är fel, då beskriven speciella natur inte finns någonstans i närområdet.

Anser att miljökonsekvensbeskrivningen borde innefatta fler aspekter än enbart hasselsnok.

Undrar när man ska kunna bygga inom området då man ska ta hänsyn till hasselsnokens vintervila 1 oktober -31 mars, häckande fåglar 1 april – 31 juli och fladdermöss 1 april – 31 september.

Ungar från vattensalamandrar finns i våtmarken utanför planområdet. Risken vid sprängning är att den blir uttorkad på sommaren och att salamandrarna inte kan överleva.

Naturvärdesklass 3 som finns beskrivet i beslutsunderlagen inkluderar inte den tvåhundraåriga tallskogen, anser därför att klassningen bör ändras till naturvärdesklass 2.

Tillgänglighet till naturreservatet

Anser att detaljplanen har mycket omfattande lokal negativ påverkan för ett stort antal människor inom gångavstånd från platsen.

Oroväckande är att det enligt planen är fullt möjligt att sätta upp staket runt hela området och på så sätt stänga ute allmänheten från att nå naturreservatet från Valebergsvägen. Den stig som är utritad har inget med verkligheten att göra utan visar fågelvägen.

Läge

Anser att byggnationen enligt detaljplanen kommer innebära förvärrad trafiksituation och ökat bilberoende inom närområdet. Med ett avstånd till kollektivtrafik på 700 meter, 2,3 kilometer till närmsta mataffär och 20 kilometer till centrala Göteborg så kommer biltrafiken i området att öka vilket medför ökat behov av besöksparkeringar. Detta kommer innebära att belägningsgraden på redan hårt belastade pendelparkeringar i närheten kommer öka. Det kommer också påverka utryckningsfordonens framkomlighet då vägen smalnas av.

Påpekas bör att området är kategoriserat som ”Ytterområde med Dålig Tillgänglighet” och att andra planbesked har tidigare avslagits på grund av trafiksituationen.

Parkeringsproblemet vid pendelparkeringen vid Snipen kommer ytterligare accentueras för pendlare i närområdet sommartid då badplatserna besöks frekvent bland annat av boende öster om Billdal. Om pendelparkeringen är full finns risk att pendlare tar bilen till arbetet. Detta kommer då medföra ökad biltrafik in till Göteborg och belastning på väg 158 samt ytterligare negativ miljöpåverkan.

Sociala förutsättningar

Behovet av lägenheter i området ska inte baseras på information från 2011 vilket gjorts i detta fall. Det har sedan dess byggts många lägenheter i området sedan 2011, bland annat Nya Hovås. Yttrandet redogör för antalet lägenheter i området.

Kommentar:

Naturvärden

Beträffande påverkan på naturvärden och artskydd, se kommentar till yttrande 12 punkterna 2a-c.

Beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen, se kommentar till yttrande 12 punkt 3.

Det är olika åtgärder som ska undvikas i de olika tidsperioderna och det är därför möjligt att genomföra de arbeten som krävs för att genomföra föreslagen exploatering, men arbetena kan behöva göras i en viss ordning och på anpassat sätt. Till exempel så är det tunga markarbeten som ska undvikas under hasselsnokens övervintringsperiod, men avverkning av vegetation ska vara möjligt under den tiden.

Enligt det geotekniska och bergtekniska utlåtandet framgår att då området utgörs av berg kan grundvattennivån förväntas ligga djupt och kommer inte att påverkas av planerad byggnation. Grundvattennivån i naturmarken utanför planområdet bedöms därför inte påverkas av byggnationen.

Tillgänglighet till naturreservatet

Beträffande tillgänglighet till naturområde och påverkan på rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Läge

Beträffande avstånd till service, se kommentar till yttrande 12 punkt 7a.

I planbeskrivningen redogörs för den tillkommande biltrafik som planen innebär. Ökningen av biltrafik bedöms vara liten.

Beträffande trafik- och parkeringssituationen, se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g.

Beträffande tidigare planbesked som avslagits, se kommentar till yttrande 12 punkt 7a och 7d.

Beträffande trafiksituationen på väg 158, se kommentar till yttrande 12 punkt 7c.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

Sociala förutsättningar

Se kommentar till yttrande 12 punkt 6.

31. Boende på adress 9

Lämnar nedan synpunkter:

1. Anser att det är förvånande att projektet fortskrider med tanke på vikten i inkomna synpunkter från bland annat Länsstyrelsen och kommunala verksamheter. Anser att flertalet av deras synpunkter är av allvarlig karaktär som får betydande bestående konsekvenser på människa och natur för nuvarande och kommande generationer. Anser inte att inkomna synpunkter respekteras och omhändertas tillräckligt.

2. Anser att en exploatering av naturmarken strider mot alla tre målen i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram.

Uttrycker stor förvåning och ledsamhet att stadsbyggnadsförvaltningen trots detta driver projektet vidare. Anser att förlusten av naturmiljö blir påtaglig och fina naturvärden och djurarter kan gå förlorade för kommande generationer. En exploatering av detta naturområde skulle ge en stor bestående negativ påverkan på människan - de närboendes miljö, barns möjlighet till lek i naturen och möjligheter för rekreation i orörd natur. Anser att Göteborgs stad bör ta ansvar i frågan.

3. Motsätter sig kraftigt en sådan omfattande exploatering inom området om projektet fortskrider. Naturområdet anges i FÖP 2011 som utbyggnadsområde för en mindre komplettering av bostäder, ca 30 st. Motsätter sig planeringen i befintlig detaljplan som istället anger 70 bostäder om naturområdet kommer att exploateras. Detta är mer än en dubblering och medför en betydande förändring med stor påverkan på allmänna och enskilda intressen.

4. Motsätter sig kraftigt att vinstintressen och en förbättrad exploateringsekonomi motiveras som anledning till byggnation av fler bostäder än vad FÖP anger.

5. Motsätter sig att naturområden exploateras med motiveringen om ett angeläget intresse till att skapa lägenheter inom området. Siffror visar att flertalet lägenheter har byggts inom närområdet de senaste åren och att balansen är god mellan villor, radhus och lägenheter.

6. Anser att byggnationen medför mycket negativ påverkan för omgivningen. Många och stora huskroppar kommer att dominera området och förändra dess karaktär väsentligt. Detaljplanens förslag efterliknar en stadsmiljö, vilket i vårt tycke inte är tilltalande att föra in i befintlig villa- och radhusmiljö. Anser att den nya bebyggelsen inte anpassats till landskapet och redan befintlig miljö – eller att tillräcklig hänsyn tas till området som helhet och de närboende.

7. Anser att huskropparna är för höga och att befintlig solstudie är ofullständig och inte tillräckligt visar påverkan på omgivningen och fastigheterna i radhusområdet. Anser att befintlig solstudie bör kompletteras. Midsommar samt vår- och höstdagjämning ger inte en komplett eller rättvis bild av påverkan på boende på radhusen i Västra Lindås samfällighet.

8. Avståndet till service, livsmedelsbutik och busshållplats är långt och området förväntas bli bildominerat ytterligare. Detta påverkar Valebergsvägens område

negativt ur ett miljöperspektiv men även ur ett socialt hållbart perspektiv. Boendekvaliteten för närboende blir starkt påverkad med 70 lägenheter. Anser också att detaljplanen kommer att medföra påtaglig ökning av biltrafik på Valebergsvägen - med ökad trafik och ett påtagligt ökat buller. Anser också att luften kommer att försämrast. Förutom biltrafik för boende ökas trafiken ytterligare för tung trafik såsom sophämtning.

9. Anser att parkeringssituationen bör utredas ytterligare. Under sommarmånaderna är Valebergsvägen högt belastad. Under sommarmånaderna kommer inte utryckningsfordon ha den framkomlighet som behövs på Valebergsvägen, med tanke på hur parkering sker.

10. Detaljplanen anger att sprängning kan ske för carport i tilltänkt förslag. Planen anger att denna genomförs juni-sept för att ta hänsyn till hasselsnok. Uttrycker att även hänsyn bör tas till närboende och vill fråga hur sprängning kommer att ske med hänsyn till människors semesterperiod? Undrar också hur det garanteras att sprängning ej ger skador på närboendes fastigheter?

11. Ser inte hur den planerade nya gångbanan tillskrivs såsom en så stor positiv förbättring. Den kommer medföra att vägens bredd försämrast kraftigt med problem för parkering, mötande bilar, cyklister samt sophämtning och räddningstjänst. Eftersom boende på Vågnedalsvägen och i villor på Valebergsvägen västerut samt inom radhusområdet Västra Lindås huvudsakligen promenerar till och från skola/buss hållplats mm på VLSF:s gångväg genom radhusområdet så ser vi inga fördelar för oss med en gångbana på Valebergsvägen. Undrar om det finns någon annan lösning på gångbana?

12. Parkeringsytorna inom radhusområdet är för boende. Besökare till området hänvisas att parkera på Valebergsvägen. Hur kommer besökare kunna parkera framöver?

13. Bara vetskapen att det kommer att bli en påverkan på naturvärden anses vara negativt i en så här känslig miljö och borde medföra ett avslag eller större förändring av detaljplanen.

14. Framkomlighet, tunga fordon, sprängningar och byggnadsarbeten kommer ge en påtaglig påverkan och störande ljud/buller under byggnationen. Stora risker finns för en ohållbar situation för boende närmast bygget, då avståndet mellan byggplats och närmaste hus bara är ca 30-40 meter. Parkeringsplatser för byggprojektets anställda finns ej heller inom området. Hur löses hela denna situation?

Ytterligare frågeställningar som framkommer i synpunkterna:

1. Gällande kapacitetsbrister i närliggande spillvatten och uppdimensionering av detta samt omfattande utbyggnation av det allmänna VA-nätet samt förstärkning av dricksvattennätet. Utanför planområdet krävs en utbyggnad av ca 80 m i Valebergsvägen. När och hur ska detta hanteras? Hur blir påverkan på nuvarande boende i området?

2. Platser inom förskola och grundskola kommer ej finnas då byggnation avses vara färdig. Vart ska familjerna erbjudas detta? Sannolikt medförs en ökad biltrafik genom Billdal, Skintebo och Hovås för transport till andra

skolor/förskolor. Hur tas denna situation omhand och vilken miljöpåverkan medförs?

3. Hur ska Räddningstjänstens framkomlighet på Valebergsvägen säkras - om vägen görs smalare på grund av en gångbana - så boende samt badgäster kan känna sig trygga?

4. Både väg 158 och E6 till och från Göteborg är högst belastad med långa köer i rusningstrafik. Efter tillkomsten av bostäder i nya Hovås har framkomligheten på väg 158 förvärrats. Vilka parametrar visar att trafiken minskar framöver?

5. Kan ni garantera att dagvattenflödena framöver inte skadar den känsliga Askimsfjorden?

6. I underlagen uttrycks att det är god luft inom området, varför planeras byggnation med sådan placering som så uppenbart kräver bil och ger ökad miljöpåverkan?

Kommentar:

1. Det stämmer att några kommunala remissinstanser har framfört skarp kritik mot planförslaget utifrån värden på platsen. Stadsbyggnadsnämnden och stadsbyggnadsförvaltningen är kommunal planmyndighet med uppgift att göra avvägningar mellan många olika intressen, inklusive de enskilda och allmänna intressena att till skapa bostäder. Förvaltningen gör en helhetsbedömning och avvägning för alla synpunkter ifall de ska föranleda en förändring, komplettering eller ett förtydligande i detaljplanen. Se även beskrivning av avvägningen mellan olika intressen i planbeskrivningen.

I granskningsskedet har kommunala förvaltningar och Länsstyrelsen fått möjlighet att yttra sig på nytt. Endast miljöförvaltningen avstyrker förslaget. Länsstyrelsens synpunkter är omhändertagna och avstämde med Länsstyrelsen.

2. Beträffande bedömning utifrån stadens miljömål, se yttrande 14. Beträffande påverkan på natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

3-4. Beträffande antalet planerade bostäder i förhållande till FÖP 2011, se kommentar till yttrande 12 punkt 4.

5. Beträffande fördelningen mellan olika boendeformer och bostadsbehov, se kommentar till yttrande 12 punkt 6.

6. Beträffande påverkan på och anpassning till omgivningen samt byggnationens skala, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

7. Beträffande byggnadernas höjd, se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f. Beträffande solstudie och skuggning, se kommentarer till yttrande 14.

8. Det stämmer att avståndet till viss service är långt, exempelvis butik, och att ett vanligt färdmedel dit kan komma att bli bil. Kollektivtrafikhållplats, grundskola och förskola ligger däremot i närområdet. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 7a.

Beträffande trafikmängd, se kommentar till yttrande 30.

Beträffande buller och luft, se kommentar till yttrande 27 punkt 6 och 7.

9. Beträffande parkeringssituationen på Valebergsvägen, se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g. Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

10. Störningar under byggtiden är inte en detaljplanefråga. De markarbeten som krävs för exploateringen tillåts inte skada omgivande fastigheter och markområden. Det stämmer att exploateringen kommer att kräva sprängning och att denna kommer att vara styrd till vissa tidsperioder på grund av artskydd.

Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

11. Beträffande synpunkter gällande gångbana, se kommentar till yttrande 15 punkt 1.

Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13, punkt 6.

12. Se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g.

13. Noteras.

14. Störningar under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13. Beträffande sprängning, se kommentar till punkt 10 i detta yttrande.

1. Beträffande VA-frågor, se kommentar till yttrande 12 punkt 10.

2. Beträffande förskole- och grundskoleplatser, se kommentar till yttrande 12 punkt 8. Miljöpåverkan utifrån utbyggnadsordning hanteras inte av detaljplanen.

3. Beträffande framkomlighet för Räddningstjänsten, se kommentar till yttrande 13 punkt 6.

4. Förvaltningen tolkar det som att frågan gällande vilka parametrar som visar att trafiken minskar framöver har sin grund i texten i planbeskrivningen som beskriver stadens trafikstrategi: *”Andelen bilresor av det totala antalet resor med olika färdmedel beräknas enligt trafikstrategin minska kraftigt till 2035.”* För att tydliggöra beskrivningen har denna mening efter granskningen uppdaterats till *”Andelen bilresor av det totala antalet resor med olika färdmedel behöver generellt i staden minska kraftigt till 2035 för att trafikstrategins mål skall uppnås”*. Staden arbetar aktivt för att trafikstrategins mål ska uppnås med åtgärder på såväl systemnivå, exempelvis med bättre alternativ med hållbara färdmedel, samt åtgärder i detaljplaner, exempelvis mobilitetsåtgärder.

5. Detta har utretts noga och beskrivs i planbeskrivningen samt i dagvatten- och skyfallsutredningen. Kretslopp och vatten bedömer att med rening i biofilter är det möjligt att inte öka föroreningsmängderna i dagvattnet på ett otillåtet sätt. Avseende miljö kvalitetsnormer för vatten görs därmed bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Askims fjord negativt.

6. Beträffande luftkvalitet och biltrafik, se kommentar till yttrande 27 punkt 7 respektive kommentar till yttrande 30.

32. Boende på adress 10

Menar att naturområdet som nu riskerar att skövlas är unikt med sina grova tallar blandat med ekar och lätthet att gå omkring i och upptäcka. För barnfamiljer skulle konsekvensen av planförslaget bli att ett lättillgängligt naturområde med

möjlighet till lek och upplevelse av natur försvinner. Området har dessutom en närhet till naturreservatet med våtmarker och utkikspunkter över havet. I närområdet finns mer natur, men där är det svårare att ta sig fram och saknar dessa gamla tallar. Hänvisar också till EU:s förordning om restaurering av natur.

Anser att det är mycket märkligt att miljökonsekvensbeskrivningen endast omfattar påverkan på hasselsnok. I samband med att mark-, och miljödomstolen upphävde den gamla planen påtalades att artinventeringen var snävt avgränsad och därmed borde detta utredas vidare.

Anser att det är märkligt att det saknas utredning gällande geologin, dvs Vargklyftan med blocket. Det saknas utredning över vilket värde Vargklyftan med blocket har samt hur starka vibrationer det kan tåla av sprängningar. Menar att denna miljö riskeras att skadas av de sprängningar som får göras på mycket kort avstånd om planen antas.

Anser att bostäderna påverkar mycket mer natur än vad som tas i anspråk. I nuläget kommer man snabbt ifrån bebyggelse när man rör sig från Valebergsvägen in i skogen. Menar att det för flertalet boende kommer det bli en drastisk skillnad kopplat till upplevelsen av avskildhet/insyn. Anser att berörda fastigheter idag är i stort sett helt skyddade från insyn vilket kommer förändras drastiskt med flerbostadshus på så kort avstånd som detaljplanen beskriver.

Det finns ytor precis utanför planområdet som sluttar kraftigt ner i planområdet. Ställer sig frågande till om dessa ytor finns med i beräkningarna. Menar att dessa bör ingå i beräkningarna för att få ett riktigt underlag exempelvis för hur mycket dagvatten och skyfallsvatten som bildas och behöver fördröjas.

Valebergsvägen utgör idag besöksparkering för flertalet ditresande badgäster som vill nyttja möjligheten till naturnära bad. Anser att om Valebergsvägen byggs om minskar möjligheten till besöksparkering men även situationen för boende i området. Menar att en förtätning av området kommer innebära högre belastning på vägar och parkeringsmöjligheter. Kollektivtrafik kan inte antas svälja behovet av transport för alla de nya boende. Att anta att fler cykelparkeringar kommer lösa behovet hos boende av transport med bil och antagandet att parkeringstalet bedöms vara 1,1 för detaljplanens bostäder kan ifrågasättas utifrån hur verkligheten ser ut idag.

Ställer sig frågande till och tycker det är märkligt att Vågnedalsvägen har fått ge namn till detaljplanen och inte Valebergsvägen som berörs mångfalt mer.

Kommentar:

Beträffande påverkan på natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a. Beträffande synpunkt specifikt gällande tallar, se kommentar till yttrande 12 punkt 2c.

Beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen, se kommentar till yttrande 12 punkt 3.

Beträffande geologiska värden, se kommentar till yttrande 13 punkt 2.

Beträffande tillgänglighet till naturområdet, se kommentarer till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande insyn, se kommentar till yttrande 12 punkt 5.

I dagvatten- och skyfallsutredningen beskrivs den befintliga avrinningen i området. Modellerna i dagvatten- och skyfallsutredningen utgår från avrinningsområden som helhet, oavsett om de ligger utanför och/eller inom planområdet. Det innebär att vatten från de sluttningar som synpunkten hänvisar till är inkluderade i modellerna. Avrinningsområdena inom och i anslutning till planområdet visas i figur i utredningen.

Beträffande trafik och parkering längs Valebergsvägen, se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g.

Parkeringsstalet i projektet har beräknats utifrån Göteborgs stads gällande riktlinjer och anvisningar för mobilitet och parkering. Se mobilitets- och parkeringsutredning som är bilaga till planhandlingarna.

Förvaltningen förstår synpunkten gällande detaljplanens namn. Detaljplanens namn har funnits länge och det har bedömts bli ännu mer otydligt om ett byte av namn skulle ske under processen.

33. Boende på adress 11

Ställer sig frågande till kapaciteten på förskola och skola i närområdet. Lindeboskolan är idag full och Halland har stängt möjligheten för barn från VGR att söka sig till skolor i Halland. Menar att närhetsprincipen är redan idag svår att följa för nyinflyttade barn.

Ställer sig frågande till var barn ska leka utifrån att det inte visas någon lekplats i det nya området. Den befintliga samfällighetsföreningen lägger stora kostnader på att underhålla sin lekplats, som redan idag nyttjas av boende utanför samfälligheten, skola och förskola.

Anser att värde och ekonomiska aspekter för de befintliga boende kommer förändras drastiskt. Menar att många av de boende har valt att bosätta sig i området på grund av närhet till skogs- och havsmiljön, vilket bedöms påverkas radikalt utifrån ett citat från informationsmötet: ”det kommer att behöva skövlas en hel del skog”.

Ställer sig frågande till hur de boende i närområdet som nyttjar Valebergsvägen på ett säkert sätt ska kunna samsas med tung byggtrafik under lång tid och dessutom på en sträcka som många barn korsar över på väg till skolan. Har vid tidigare arbeten med ledningar i gatan upplevt att det genererats köer.

Påtar att området prisats för sin design då det endast finns fönster åt väster och att byggnationen skulle påverka de befintliga boendes integritet, insyn och skuggning.

Anser att byggnationen skulle skapa en stor miljöpåverkan då flertalet djur finns inom det unika området.

Ställer sig frågande till vem som är målgrupp för projektet. Menar att det saknas lekplatser för barnfamiljer och att det för äldre är långt att gå till buss eller närliggande kommunikationer.

Påpekar att det är lågkonjunktur och att nybildade föreningar kan ha svårt att klara ränteläget och frågar sig därför vilka som är potentiella köpare.

Kommentar:

Gällande förskole- och grundskoleplatser, se kommentar till yttrande 12 punkt 8.

Lekplats för små barn kan rymmas inom kvartersmarken vid de föreslagna nya bostadshusen. Naturen väntas bli en viktig lekmiljö för större barn. Det är ganska långt till kommunala lekplatser. Göteborgs stad kommer inte anvisa nya boende till att nyttja befintliga privata lekplatser.

Beträffande förändringar, förväntningar, värde och ekonomi vill förvaltningen påpeka att den föreslagna ändringen från naturområde till bebyggelseområde är beskriven i FÖP Södra Askim och har därmed varit känd länge. Beträffande förändrad karaktär och identitet se även kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f.

Framkomlighet under byggtiden är inte en detaljplanefråga. Se även kommentar till yttrande 13.

Beträffande skuggning, se kommentar till yttrande 14.

Beträffande insyn, se kommentarer till yttrande 12 punkt 5.

Beträffande miljöpåverkan och artskydd se kommentarer till yttrande 12 punkt 2b och punkt 3.

Det finns ingen särskilt utpekad målgrupp. Avsikten är att föreslagna bostäder ska vara attraktiva för så många grupper som möjligt. Barnfamiljer samt äldre som flyttar från villan är två exempel på målgrupper. Platsens topografi ger begränsningar i fysisk tillgänglighet i utemiljön och det är ganska långt till service, men i nya flerbostadshus med flera våningar kommer varje lägenhet ha hiss och lägenheterna kommer uppfylla gällande tillgänglighetskrav vilket kan bli ett värdefullt tillskott i området utifrån tillgänglighet för exempelvis äldre.

Detaljplanen hanterar inte sådana frågor om konjunktur och ekonomi som tas upp i yttrandet. Förvaltningen delar uppfattningen att konjunktur kan påverka ett bostadsprojekt.

34. Boende på adress 12

Anser att planförslaget strider mot lagar och avviker från miljömål. Anser därför att detaljplanen bör avbrytas och att området ska sparas som naturmark. Anser att en utökad miljökonsekvensbeskrivning med fler arter och aspekter bör göras om planarbetet fortsätter.

Anser att Vargklyftan bör vara skyddad enligt Riksintresset för högexploaterad kust och att den borde ha inkluderats i naturreservatet. Anser att krav enligt Plan och bygglagen och Miljöbalken ej uppfylls eftersom geologiska naturvärden ej har utretts och att det därför inte går att avgöra den mest lämpliga användningen av marken. Anser att planförslaget och kommande sprängningar innebär risk för påtaglig skada på värdefull natur och på Vargklyftan. Anser att geologiska naturvärden är kopplade till riksintresse och naturreservat. Anser att Vargklyftan bör värnas och uppger att SGU delar denna uppfattning, och anser att det även finns stöd för det i FN's globala hållbarhetsmål och i Sveriges friluftsmål.

Anser att planförslaget har justerats på ett positivt sätt men att bebyggelse fortfarande tillåts så nära grottan att den tappar mycket av sitt värde, och att planförslaget därför strider mot miljöbalkens krav på hänsyn och god

helhetsverkan. Bifogar foto med markering av plangränsen som delvis ligger mitt i den naturliga passagen upp från Vågnedalsvägen i ett stråk med blockterräng som enligt planhandlingarna kan hysa övervintrande hasselsnok. Påpekar att det blir möjligt att spränga ända till den gränsen. Föreslår att den västra detaljplanegränsen flyttas ännu mer för att tydligt spara på det naturliga stråket in i naturen och bibehålla den terrängen som övervintringsplats för Hasselsnok.

Anser att passage ut till befintliga stigar bör säkerställas genom planbestämmelser utöver vad som finns i granskningsversionen av planen. Bifogar kartbild över stråk där det är lätt att röra sig i terrängen.

Anser att det finns en brist i planen om inte en utökad miljökonsekvensbeskrivning genomförs. Miljökonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med alternativ lokalisering, geologiska värden, friluftsliv, naturreservat, strandskydd, p-platser vid Valebergsvägen, ålgräs, träd, hemfridszon, kattpredation, våtmark samt kulturmiljö beträffande vårdkase.

Anser att det är angeläget att en hydrogeolog bedömer om det är någon risk för påverkan på vattenflödet till våtmarken i söder utifrån aspekten att omfattande sprängningsarbeten ska genomföras inom planområdet.

Hänvisar till lagtexter, nationella miljömål, FN's globala mål och till SGU's generella formuleringar om geologiska naturvärden. Anser att det är en stor brist att inte planen har remitterats till SGU eller någon kunnig naturvårdsgeolog.

Bifogar också foton på träd inom planområdet.

Kommentar:

Gällande Vargklyftan och geologiska värden, se kommentar till yttrande 13 punkt 2 samt kommentar till yttrande 12 punkt 2d.

Beträffande påverkan på riksintresse se, kommentarer till yttrande 12 punkt 2.

Beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen se kommentar till yttrande 12 punkt 3. Beträffande träd se kommentar till yttrande 2c, parkeringssituation på Valbergsvägen se kommentar till yttrande 12 punkt 7e-g och kattpredation se kommentar till yttrande 13 punkt 3. Beträffande kulturvärden och vårdkasen så har kulturförvaltningen inget att erinra mot detaljplanen då de bedömer att inte några kulturhistoriska värden påverkas av den avsedda exploateringen. Se även kulturförvaltningens yttrande i granskningen, yttrande 1. Beträffande våtmark och grundvattennivåer utanför planområdet, se kommentar till yttrande 30.

Se även granskningsyttrandet från SGI, yttrande 10 med tillhörande kommentarer.

Beträffande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande passage till befintliga stigar, se kommentar till yttrande 13 punkt 4.

Beträffande snålt tilltagen passage i väster, se kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande risker för mark utanför planområdet till följd av sprängning, se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

35. Boende på adress 13

Menar att hänsyn inte tagits till synpunkterna framförda vid samrådet och bilägger därför dessa även i granskningen. Anser att detaljplanen skall avisas i sin helhet utifrån synpunkterna i samrådet samt med tilläggen nedan.

Menar att underlaget till detaljplanen hänvisar till är felaktigt och vilseledande bland annat avseende de femtiotalet särskilt skyddsvärda tallar som finns inom området. Menar att det ska anses vara ett borttagande av en hel nyckelbiotop och väsentlig ändring av naturmiljön enligt miljöbalken vilket Naturvårdsverket och Länsstyrelsen borde informeras om. Anser att detaljplanen inte möjliggör att spara natur.

Hasselsnok har observerats i planområdet försommaren 2023 och rapporterats in i Artportalen. Som tillägg till de tidigare nämnda fåglarna häckar även nötväcken och svarthättan i området. Anser också att rödlistade lavar, mossor och svampar saknas i inventeringen.

Har också synpunkter på kompensationsåtgärder, skador vid sprängning, elförsörjning, VA-försörjning, risker vid skyfall, beskrivning av bostadstyper, avstånd till service och kollektivtrafik, bebyggelsens karaktär och anpassning.

Delar även många av de synpunkter som framförts i yttrande 30.

Kommentar:

Förvaltningen noterar att ett fynd av hasselsnok inom planområdet har inrapporterats till Artportalen under 2023. Tidigare under planprocessen så har fynd av hasselsnok gjorts nära planområdet men inte inom själva planområdet. Förvaltningen bedömer att det nya fyndet bekräftar den tidigare slutsatsen att hasselsnok tidvis kan finnas inom planområdet. Slutsatserna att hasselsnok kan förekomma inom planområdet, även om förutsättningarna för arten är bättre inom de omgivande stora naturområden som bevaras, är tydliga och centrala i naturutredningarna och i den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram. Efter granskningen har ett PM tagits fram med bedömning av det nya fyndet av hasselsnok. Detta PM har bilagts i planhandlingarna och beskrivs i planbeskrivningen.

Att nötväcka möjligen häckar i planområdet konstateras i den fördjupade artinventeringen av fåglar och beskrivs i planbeskrivningen. Svarthätta har inte noterats i planområdet vid de inventeringar som har gjorts i samband med planarbetet, och det finns inte heller några inrapporterade fynd i Artportalen.

Förslag till kompensationsåtgärder enligt stadens rutiner har tagits fram av stadens förvaltningar och redovisas i planbeskrivningen. Skydds- och kompensationsåtgärder enligt miljöbalken har föreslagits i miljökonsekvensbeskrivningen, stämts av med Länsstyrelsen och beskrivs i planbeskrivningen.

Beträffande risker vid sprängning se kommentar till yttrande 12 punkt 2h-i.

Beträffande elförsörjning kommer planområdet att försörjas med elnät som är dimensionerat för den nya bebyggelsen. En ny nätstation behövs och möjliggörs i östra delen av planområdet, inom användningen E₁ transformatorstation.

Nätstationen och elnät till de nya bostäderna kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande.

Beträffande VA kommer uppdimensionering av befintliga pumpstationer för spillvatten i närområdet att göras i samband med genomförandet av detaljplanen. Parallellt pågår också planering för stärkning av ledningsnätet i ett mycket större område. Från detta område ska det inte vara något problem med bräddning av dagvatten som för med sig utsläpp av avloppsvatten, eftersom dagvattnet från planområdet kommer ledas bort i befintliga separerade dagvattenledningar.

Förutsättningar och risker beträffande skyfall beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Beträffande karaktär och anpassning se kommentar till yttrande 12 punkt 2e-f och 2g.

Specifik placering av sopkärl regleras inte av detaljplanen.

Se även kommentarer till yttrande 30.

36. Boende på adress 14

Yttrandet är i sin helhet detsamma som yttrande 35 ovan.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 35.

37. Ellevio

Ellevio har inget ytterligare att erinra än det som framhållits i samrådsprocessen.

Kommentar:

Noterat.

38. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen anser fortsatt att detaljplanen inte ska genomföras och att planarbetet bör avbrytas för att undvika att bygga på kanten till ett större befintligt naturområde med höga naturvärden. Naturområdets utbredning redovisas på kartbild. Anser att planförslaget strider mot ett flertal styrande dokument, inklusive översiktsplanen samt lokala, nationella och globala miljömål. Menar att planförslaget innebär en slösande, kostsam och ohållbar lösning och anser att staden istället ska bygga på redan ianspråktaga ytor. Föreningen menar att projektet inte innebär en hållbar stadsutveckling där hållbara färdmedel prioriteras, korta distanser till viktiga målpunkter säkerställs, naturvärden bevaras och redan befintlig infrastruktur utnyttjas till fullo. Menar att hållbar trafikplanering borde prioriteras.

Föreningen kvarstår fortfarande vid att det lokala miljö kvalitetsmålet "Levande skogar" är mycket aktuellt och ska användas som en faktor i Göteborgs detaljplaner, eftersom det annars löper större risk för att åldrande skogar tas bort till fördel för exploatering.

Naturskyddsföreningen i Göteborg uppskattar att staden väljer att bygga en mer varierad boendeform med lägenheter och tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning under 2021 samt ett antal kompensationsåtgärder. Föreningen uppskattar även att området i väst har minskat något. Dock kommer dessa åtgärder inte hindra planens totala påverkan på den befintliga naturen.

Menar att kompensationsåtgärderna kan ge en bättre förutsättning till större biologisk mångfald men inte ersätter de kvaliteter som platsens skog besitter idag. Anser att förslaget inte är en rimlig avvägning när ett område långt från viktiga målpunkter ska exploateras under en klimatkris med alltmer akut behov av biologisk mångfald.

Menar till att naturområdet har ett högt naturvärde och är en del av ett större sammanhängande område med stor potential att hysa fler arter. Påpekar att översiktsplanen utpekar omgivande områden som viktiga att bevara och anser att planområdet därför ska bevaras som en buffertzon.

Påpekar att planområdet ligger långt från service och kollektivtrafik, har bristande tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och kommer leda till starkt bilberoende. Menar att det redovisade avståndet till kollektivtrafik i planbeskrivningen är missvisande och bifogar kartbilder som visar detta. Menar att mobilitets- och parkeringsutredningen påvisar att platsen är olämplig för att erhålla en hållbar trafikutveckling.

Anser att exploateringen av det kuperade området kommer att innebära höga kostnader i form av geotekniska åtgärder för att anpassa det kuperade planområdet enligt gällande trafikutförningskrav och tillgänglighetsregler.

Kommentar:

Planen ingår i ett större sammanhang som har studerats i FÖP Södra Askim 2011. Se även kommentar till yttrande 12 punkterna 1 och 7a.

Bedömning av miljömålen har gjorts enligt stadens rutin för detta. Levande skogar är ett nationellt miljömål och var tidigare ett specificerat delmål i stadens miljömål. Miljömålen har bedömts utifrån stadens nya miljö- och klimatprogram och utifrån de utökade underlag och bedömningar som tagits fram. Projektets samlade effekt på miljömålen för naturen bedöms vara neutral, utifrån att det inte blir någon stor negativ påverkan på arters livsmiljö, vilket bedöms vara mycket väl utrett. Se även kommentar till yttrande 14.

Beträffande avvägningar rörande natur- och rekreationsvärden, se kommentar till yttrande 12 punkterna 2a och 2b.

Det stämmer att planområdet sträcker sig fram till det av översiktsplanen utpekade värdefulla natur- och friluftsområdet men mellan planområdet och naturreservatet bevaras en buffertzon med allmän naturmark. Se även kommentar till yttrande 12 punkt 2a.

Beträffande kollektivtrafik, se kommentar till yttrande 12 punkterna 7 och 7b.

Det finns möjlighet att cykla till pendelcykelnätet via lokalgator med blandtrafik, liksom i många liknande områden.

Beträffande avstånd till service, se kommentar till yttrande 12 punkt 7a.

Tillgänglighetskrav kommer att säkerställas i bygglovskedet, exempelvis för angöring.

Förvaltningen delar uppfattningen att det kommer krävas mycket sprängning och schaktning vilket är kostsamt.

Revideringar

Planförslaget har reviderats.

- Revideringen innebär att dagvatten- och skyfallsutredningen har förtydligats utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande samt att planbeskrivningen har kompletterats med motsvarande.
- Planbeskrivningen har förtydligats beträffande de skydds- och kompensationsåtgärder som avses utföras.
- Separat PM angående nytt fynd av hasselsnok har lagts till.
- Solstudien har uppdaterats med ytterligare datum och tidpunkter.

Utöver detta har mindre justeringar av texter och bilder gjorts i planbeskrivningen.

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

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planarkitekt

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande

Samrådsrets

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

Kretslopp och Vatten

Exploateringsförvaltningens geotekniker

Exploateringsnämnden/förvaltningen

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatinämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret, Avdelningen för planering och analys

Stadsområde 03 Sydväst

STATLIGA MYNDIGHETER ETC

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

SAKÄGARE

Utsänt enligt fastighetsförteckning

ÖVRIGA

Ellevio

Göteborgs ornitologiska förening

Naturskyddsföreningen i Gbg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (3)

Datum
2023-10-02

Ärendebeteckning
402-33876-2023

Göteborgs kommun
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade september 2023 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns en risk att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs. Kommunen behöver därmed hantera nedanstående synpunkter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Sedan samrådskedet har framtagen dagvatten- och skyfallsutredning reviderats. I nuvarande underlag finns en tydligare beskrivning av de reningsåtgärder som kommer att krävas för att inte öka mängden föroreningar till recipienten Askims fjord.

I den beskrivning av dagvattenhanteringen som finns i nu inlämnad version av planbeskrivningen beskrivs dagvattenreningen som att det

finns flera alternativ att välja mellan vad gäller hur biofiltren ska anläggas. I dagvatten- och skyfallsutredningen (rev. 2023-04-28) visas dock genom modellering att det endast är en typ av dagvattenrening som säkerställer att föroreningsmängderna inte ökar på ett otillåtet sätt. Det bör också vara denna som beskrivs i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen behöver alltså uppdateras med en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering. Om det ändå är så att kommunen vill öppna för att använda de andra beskrivna metoderna för biofilter så behöver det tydligare beskrivas hur de föroreningsmängder som i så fall tillåts öka påverkar miljökvalitetsnormerna för recipienten på kvalitetsfaktornivå.

Länsstyrelsen saknar utöver det fortsatt en utförlig beskrivning samt bedömning av påverkan på recipienten för dagvattnet i planbeskrivningen. Nuvarande bedömning är inte tillräckligt tydlig och beskrivning av recipienten är undermålig. För att planbeskrivningen ska fungera som ett vägledande dokument inför byggnation ska detta hanteras.

Askims fjord har miljökvalitetsnormer kopplat till att det är ett musselvatten. En bedömning ska därför också göras av påverkan på dessa.

Dagvatten kommer släppas i ett naturreservat Stora Amundön och Billdals skärgård. Det behöver säkerställas att det ökade flödet inte strider mot naturreservatets föreskrifter.

Synpunkter på granskningshandlingen

Skyfall

Kommunen har förtydligat hanteringen av vattnet vid ett skyfall för planområdet. Det framgår tydligare vilka volymer vatten som behöver fördröjas vid ett skyfall och en fördröjningsyta finns reserverad i plankartan. Fördröjning planeras även att ske på parkeringsytor på kvartersmarken. Riktlinjer ges även för planeringsnivåer för byggnader och placering av byggnader för att möjliggöra att vatten kan avledas på ett kontrollerat sätt utan att orsaka skada på bebyggelsen. Framkomligheten till området är också säkerställd via alternativa vägar.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har hanterat synpunkterna från samrådet på ett godtagbart sätt.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Vatten- och samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Nina Kiani Janson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Linda Tofeldt

Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson



Göteborgs
Stad



Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs Stad

2021-06-23

Jakobi
– Din naturliga miljökonsult

DENNA RAPPORT

Uppdrag	Miljökonsekvensbeskrivning – Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen
Beställare	Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad via Hifab AB
Konsult	Jakobi Sustainability AB
Rapport	Sarah Loukkola och Magnus Lundström
Inventering/ sakkunnig hasselsnok	Magnus Lundström
Kvalitetsgranskning	Marie Jakobi
Bild förstasida	Föreslaget planområde, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	5
1.1. Bakgrund och syfte	5
1.2. Metod	6
1.3. Allmän beskrivning av området	8
2. Alternativ	10
2.1. Nollalternativ	10
2.2. Huvudalternativ – detaljplan	10
2.3. Alternativ lokalisering	10
2.4. Alternativa utformningar	11
3. Miljökonsekvenser	12
3.1. Naturmiljö – hasselsnok	12
4. Samlad bedömning	20
4.1. Sammanfattande miljökonsekvenser	20
4.2. Avstämning mot miljömål	21
5. Referenser	23

SAMMANFATTNING

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att beskriva och bedöma de miljökonsekvenser som detaljplanen för bostäder vid Vågnedalsvägen i Västra Lindås kan ge upphov till med avseende på arten hasselsnok.

Inventeringar har genomförts inom området i olika omgångar sedan 2017 och ett fältbesök genomfördes i april 2021 i syfte att kartlägga potentiella övervintringsmiljöer för hasselsnok. Resultatet av fältbesöket visar att lämpliga övervintringsmiljöer finns inom utredningsområdet som består av hållmarker samt ytor med block och sten, vilket är habitat som hasselsnoken föredrar. Sannolikheten för att hasselsnoken finns inom området bedöms till 1–2 (liten-måttlig) särskilt då observationer har gjorts av hasselsnok runt omkring utredningsområdet. I område A och B som pekats ut som potentiella övervintringsområden för hasselsnok bedöms sannolikheten som 2 på skalan för hasselsnoken använder området som övervintringsområde.

Förslag till skyddsåtgärder har tagits fram i syfte att minska påverkan på hasselsnoken och dessa inkluderar bland annat bevarande av block- och stenstrukturer samt tidsrestriktioner för sprängning.

1. INLEDNING

1.1. Bakgrund och syfte

Stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad arbetar med att ta fram en ny detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen, se Figur 1. Detaljplanen innebär intrång i naturmark och exploateringen kommer att medföra viss påverkan på den biologiska mångfalden.

Syftet med detaljplanen är att åstadkomma 60–80 lägenheter i små flerfamiljshus med 2–4 våningar inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133. En del i markregleringen syftar även till att säkra allmänhetens tillträde till naturområdet. Bostäderna ska komplettera utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som idag främst består av radhus och villor. Större delen av planområdet består av ett naturområde som till största del utgörs av berg i dagen med områden med tunnare jordlager. Marken sluttar även kraftigt åt nordost.

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhör detaljplanen gällande bostäder vid Vågnedalsvägen. Syftet med denna MKB är att beskriva och bedöma miljökonsekvenserna av detaljplanen med avseende på hasselsnok. Vidare ska MKB utreda och fördjupa frågeställningen kring hur stor sannolikheten är att hasselsnoken tidvis finns inom planområdet. Detta har gjorts genom utredning av eventuella övervintringsplatser inom ett utpekat utredningsområde. I MKB-arbetet ingår även att arbeta för att minska planens påverkan på hasselsnoken genom att föreslå skyddsåtgärder.



Figur 1. Preliminär avgränsning av planområde för bostäder vid Vågnedalsvägen i stadsdelen Askim i sydvästra Göteborg.

1.2. Metod

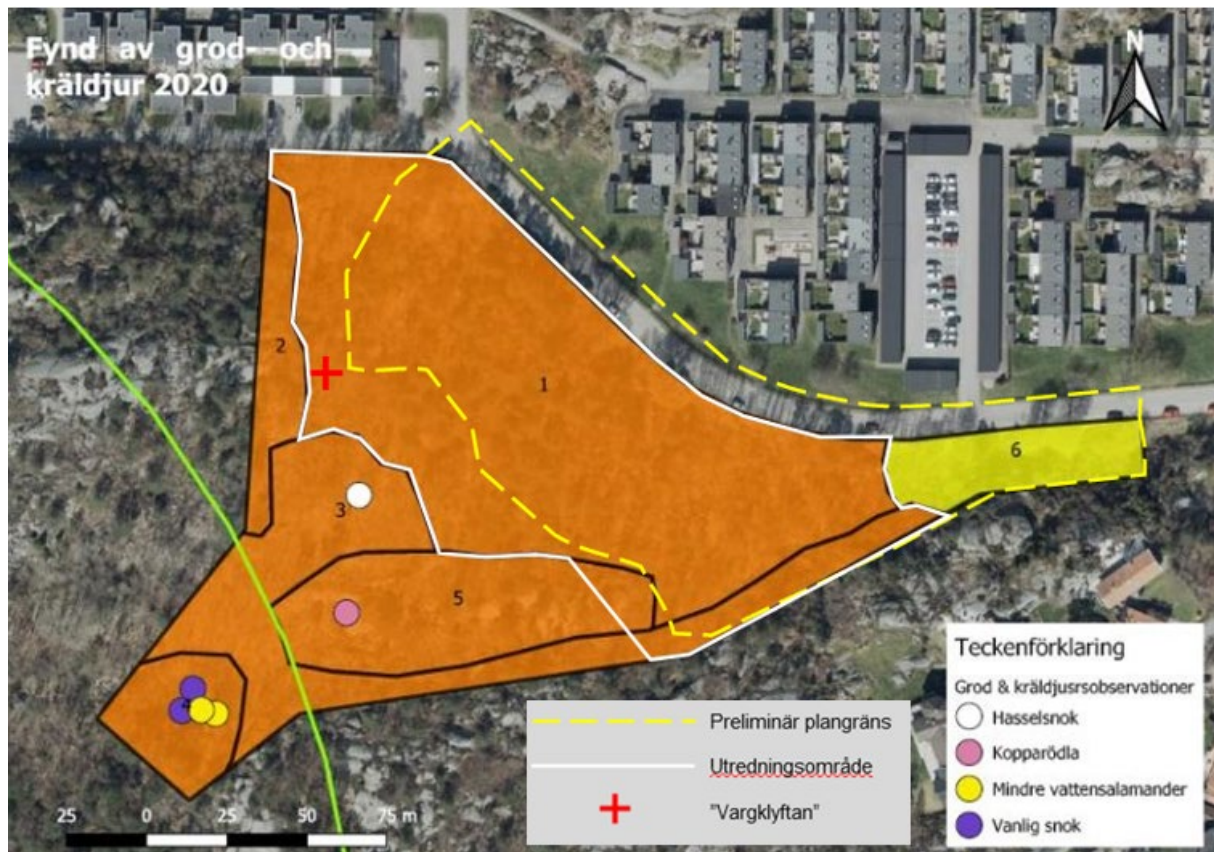
Kunskapsinhämtning har skett genom studier av underlagsmaterial samt genom ett fältbesök som genomfördes av en biolog i april 2021. Det underlagsmaterial som använts inkluderar tidigare utredningsmaterial, genomförda naturvärdesinventeringar, detaljplan, översiktsplan samt annat underlagsmaterial från länsstyrelsen, kommunen och Artdatabanken. Samtliga anges i referensförteckningen i avsnitt 5.

1.2.1. Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört en behovsbedömning enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § miljöbalken utifrån en omfattande naturvärdesinventering (slutförd 2020-11-24). Då detaljplanen berör frågor kopplade till naturmiljö har bedömningen gjorts att en MKB för detaljplanen behöver tas fram. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen. I länsstyrelsens yttrande framgår att fokus ska ligga på påverkan på hasselsnok.

1.2.2. Fältbesök

Ett fältbesök genomfördes den 28 april, inom utredningsområdet (planområdet samt delar av område 3 och 5), se Figur 2, i syfte att kartlägga eventuella övervintringsplatser för hasselsnok. Vid fältbesöket eftersöktes solexponerade hållmarker med stenmurar, rösen, gamla husgrunder samt övriga blockstrukturer med skrymslen och skrevor.



Figur 2. Preliminär plangräns samt det utredningsområde som besöktes i fält 2021 (karta baserad på Pro Naturas karta från grod- och kräldjursinventering 2020).

1.2.3. Upprättande av MKB

I den strategiska miljöbedömningen är miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) ett viktigt beslutsunderlag vid framtagande och antagande av planen. I 6 kap. 11 § miljöbalken anges vad en MKB ska innehålla, detta beskrivs även i plan- och bygglagen. MKB ska bl.a. redovisa miljöeffekter av planen samt de alternativ som har utretts. En MKB ska även identifiera, beskriva och bedöma den betydande påverkan som detaljplanen kan ge upphov till. Bedömning görs utifrån en skala, se Tabell 1, där miljökonsekvenserna tas fram genom en summering av intressets (miljöaspektens) värde och den effekt som planen ger upphov till.

Tabell 1. Konsekvensskala för bedömning av miljökonsekvenser.

Intressets värde	Effekt, ingreppets/störningens omfattning				
	Stor negativ effekt	Måttlig negativ effekt	Liten negativ effekt	Neutral effekt	Positiv effekt
Högt värde	Stor negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens	Neutral konsekvens	Positiv konsekvens
Måttligt värde	Stor negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens	Neutral konsekvens	Positiv konsekvens
Lågt värde	Måttlig negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens	Neutral konsekvens	Positiv konsekvens

1.2.4. Avgränsningar

MKB är begränsad till att omfatta enbart hasselsnok. MKB kommer att utreda och fördjupa frågeställningar kring eventuella övervintringsplatser för hasselsnok inom planområdet, liksom eventuella skyddsåtgärder som kan vara möjliga att utföra inom planområdet samt koppla detta till aktuell lagstiftning. Delar av delområde 3 och 5 samt delområde 1 (i denna MKB benämnt "utredningsområde"), se Figur 2, kommer att vara fokus för MKB och utredningen av eventuella övervintringsplatser.

1.3. Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger i Lindås (SDN Askim-Frölunda-Högsbo) ca 20 km sydväst om Göteborgs centrum, se Figur 1 och Figur 3. Området ligger inom allmän plats och marken ägs av kommunen och privat fastighetsägare. Ett samverkansavtal finns mellan fastighetskontoret och den privata fastighetsägaren.



Figur 3. Översiktskarta över planområdets läge i Göteborg Stad (Stadsbyggnadskontoret).

Landskapet runt planområdet består i norr och öster till stor del av bebyggda miljöer så som bostadshus och gator. Västerut, utanför planområdet, breder sig obebyggda kustmiljöer ut sig. Dessa är dels helt öppna hållmarker, dels bevuxna med gles hållmarkskog. Området i närheten av det utpekade planområdet ingår i ett utpekat naturreservatet Stora Amundö och Billdals skärgård som fortsätter norrut mot Stora Amundön och i söder mot Maleviksviken i Kungsbacka kommun.

Planområdet består av ett utpräglat västsvenskt kustlandskap med hållmarker som delvis är beskogade samt nedskurna dalgångar som brukar beskrivas som sprickdalsterräng. Vegetationen består av tallskog i hållmarksmiljöer med mindre inslag av lövträd såsom ek och björk. Östra delen av området består främst av ungskog.

Det område inom vilket planområdet är beläget är klassat som riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken, högexploaterad kust. Inga andra särskilda områdesbestämmelser finns. Inom området finns ett fåtal fynd av arter registrerade i Artportalen varav några är så kallade naturvårdsarter, se Figur 5. Området används idag även av omkringliggande förskolor samt som rekreationsområde för närboende.

2. ALTERNATIV

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska rimliga alternativ identifieras, beskrivas och bedömas med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd. I följande avsnitt beskrivs nollalternativet, det valda huvudalternativet samt de alternativa lokaliseringar och utformningar som har studerats och utretts under planprocessen.

2.1. Nollalternativ

Det scenario som beskriver utfallet om ingen planering kommer genomföras kallas för nollalternativ. Nollalternativet innebär att detaljplanen för bostäder vid Vågnedalsvägen inte genomförs. Planområdet behålls i befintligt skick och nuvarande markanvändning med naturliga hållmarksmiljöer finns kvar. Naturmiljöer och potentiella övervintringsmiljöer för hasselsnok förblir därmed orörda och kan fortsätta utvecklas. Berg och sprickdalsterrängen förblir intakt. Ingen upprustning eller nyanläggning av stigar och gångbanor genomförs. Området kan fortsättningsvis användas av omkringliggande förskolor samt användas som rekreationsområde för närboende.

Om detaljplanen inte kan genomföras vid Vågnedalsvägen behöver planerad bebyggelse uppföras på andra platser inom kommunen, då behovet av bostäder kvarstår.

2.2. Huvudalternativ – detaljplan

Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra en bebyggelse med ca 60–80 lägenheter i flerbostadshus inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133 vilka i dagsläget utgörs av naturmark. Bostäderna ska komplettera utbudet av boendeformer i området som i dagsläget främst består av villor och radhus. Vidare ska i detaljplanen tillgängligheten till naturen, och till befintliga stigar väster om planområdet, säkras.

2.3. Alternativ lokalisering

Området Västra Lindås, där planområdet är beläget, finns med i fördjupad översiktsplan (FÖP) för södra Askim som togs fram 2011-05-03. Området pekas ut som ett nytt mindre bebyggelseområde i ett område som består av befintlig bebyggelse omgivet av områden med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Det anges vidare att förutsättningarna för det nya utbyggnadsområdet är en kompletteringsmöjlighet, alltså att mindre mängd nya bostäder kompletterar det befintliga bostadsutbudet. Denna utbyggnad ger möjlighet att skapa bättre allmän tillgänglighet till badplatsen i Nordreviken, genom att samordna den nya bebyggelsen med parkeringsmöjligheter vid Valebergsvägen och en ny gångförbindelse därifrån till stranden.

Inga andra områden för nybyggnation föreslås inom Västra Lindås. Alternativa lokaliseringar för planområdet är därför bara aktuella inom det i FÖP:en utpekade området, som till ytan är relativt litet. Lokalisering av bebyggelse och tillkommande vägar inom det begränsade området har därför studerats noggrant under projektets gång för att bidra till minsta möjliga påverkan på de intressen som finns i området.

Lokalisering av planområdet har bl.a. gjorts med hänsyn till det nybildade naturreservatet som ligger väster om området. Alternativ som hamnat mindre än 50 meter från området har därför avfärdats. Den tillfartsväg som krävs för att möjliggöra byggnation av bebyggelsen och infart till de blivande bostäderna har även varit en styrande faktor. Vägen som planeras att anläggas in mot området från nordost blir en naturlig avgränsning. Det är inte möjligt att komma in till området från något annat håll med tanke på terrängen. Vägen har därför styrt lokalisering och vilka alternativ som har varit möjliga att utreda. Om vägen inte dras i denna sträckning är det inte heller möjligt att anlägga någon bebyggelse inom det föreslagna planområdet.

2.4. Alternativa utformningar

Utformningen av planområdet har styrts av tillgängligheten till den så kallade Vargklyftan vilket har lett till att planområdet har minskats i sydväst. Syftet är att bevara allmänhetens tillgänglighet till det angränsande naturreservatet och bevara den sänka som finns mellan olika höjder som annars skulle skäras av. Bevarandet av stråket mot naturreservatet bidrar till att dels bevara allmänplats och stråket i västra delen av området, dels till att områden som är lämpliga för hasselsnok inte bebyggs.

Avgränsningen av områdets utformning har även gjorts åt sydväst för att hålla sig under krönet, det vill säga att bebyggelsen inte ska gå upp på de närliggande bergknallarna utan hålla sig till markområdet. Något som även det bidrar till att bibehålla potentiella övervintringsmiljöer för hasselsnoken.

Vid utformning av den planerade bebyggelsen har hänsyn tagits till målet om att införa upplåtelseformer och boendeformer som det är brist på inom kommunen. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter i Lindås. Ur ett hållbarhetsperspektiv är en blandning av olika boendeformer att föredra utifrån sociala aspekter. Inga alternativa utformningar vad gäller boendeform har därför utretts, då detta hade stått i strid med framtagna mål. En studie har däremot gjorts vad gäller utformning av själva byggnaderna vad gäller avstånd mellan husen. Alternativ som att bevara en korridor med vegetation mellan bostäderna ner mot vägen har avfärdats av anledningar som nämns ovan, det vill säga möjligheten att ta sig in i området via en väg som endast kan uppföras från ett väderstreck. Däremot har olika utformningar studerats vad gäller att bevara vegetation och luft mellan byggnaderna.

3. MILJÖKONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivningen fokuserar på de effekter och konsekvenser som kan uppstå på arten hasselsnok till följd av detaljplanens genomförande.

3.1. Naturmiljö – hasselsnok

Hasselsnoken är fridlyst, i hela landet, enligt 4 kap 5 § artskyddsförordningen och upptagen i EU:s habitatdirektiv bilaga 4 samt rödlistad enligt kategorin sårbar (VU). Kategoriseringen baseras på att minskning av arten förekommer i kombination med att antalet reproduktiva individer är lågt.

Hasselsnoken anträffas främst i miljöer med stor andel block eller berg i dagen och biotoperna karaktäriseras av stenig mark i solexponerat läge eller tät markvegetation. Exempel på biotoper är lövskogsbryn, ljunghedar och hållmarker med gles tallskog. Övervintringslokalen ska helst ligga i solexponerat läge, vara torr och inte riskeras att fyllas med vatten under vintern, för att den ska vara lämplig för hasselsnoken. Arten har i övrigt inga höga krav på naturlighet och kan även övervintra inne i byggnader eller i gamla husgrunder.

3.1.1. Nuvarande förhållanden

I Artportalen finns noteringar av hasselsnok från bostadsområdena vid Vågnedalsvägen och området norr om dessa bostadsområden. Två naturvärdesinventeringar samt en fördjupad artinventering av hasselsnok har genomförts i området, under 2017 och 2020. I dessa har slutsatsen dragits att det finns miljöer i begränsad omfattning inom planområdet som är lämpliga för hasselsnok. Det finns däremot stora områden utanför inventeringsområdet, och därmed även utanför planområdet, som hyser miljöer som är mycket lämpliga för hasselsnoken.

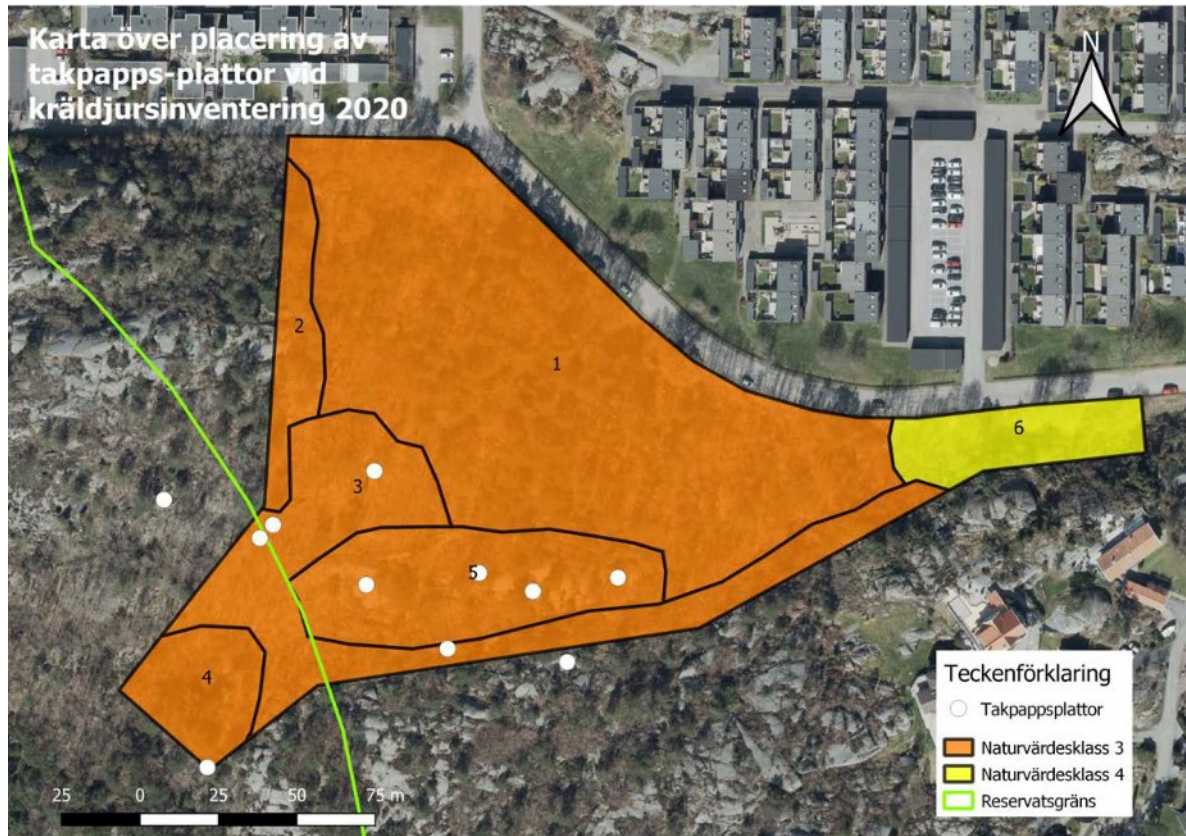
Ett fältbesök genomfördes även under våren 2021 för att kartlägga lämpliga övervintringsmiljöer för hasselsnok inom planområdet samt delar av delområde 3 och 5 som ska exploateras (i denna MKB benämnt "utredningsområde").

Resultat av genomförda inventeringar

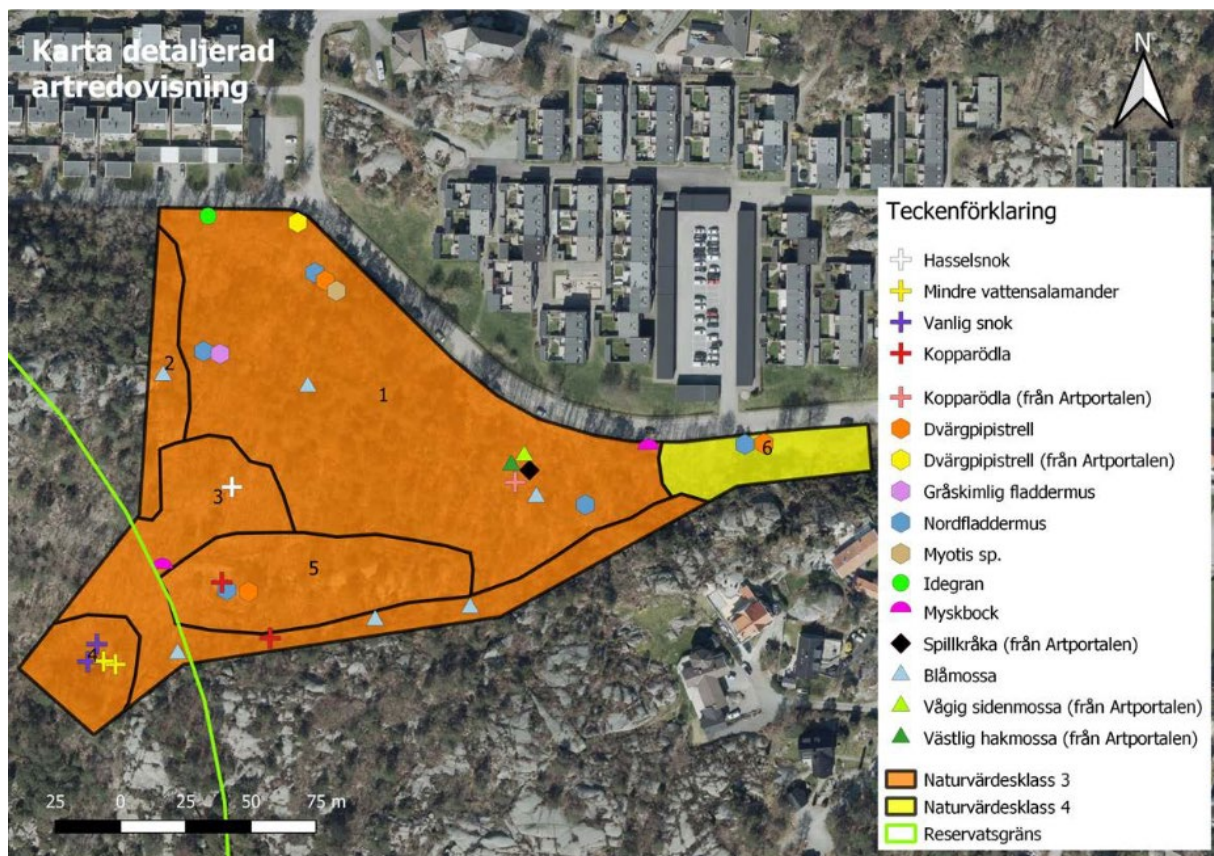
Under den fördjupade artinventeringen av hasselsnok i samband med naturvärdesinventeringen 2017 gjordes fyra besök i området. Ingen hasselsnok påträffades under dessa besök. Inventeringen genomfördes genom utplacering av plattor på platser inom inventeringsområdet som ansågs lämpliga. Hasselsnok eftersöktes sedan vid dessa platser vid flertalet tillfällen. Inga hasselsnoken observerades men då vissa biotopkvaliteter påträffades, såsom öppna solexponerade berghällar och block, övervintringsplatser samt förekomst av kopparödla (vilken är föda för hasselsnoken), kunde det dock inte uteslutas att området används av hasselsnoken under någon period under året.

En inventering av grod- och kräldjur, inklusive hasselsnok, genomfördes under 2020 för att komplettera den inventering som genomfördes under 2017.

Resultatet av inventeringen visade att ingen hasselsnok fanns inom område 1, inom vilket större delen av planområdet är beläget. En hasselsnok noterades däremot i angränsande område (område 3), se Figur 3 och Figur 4.



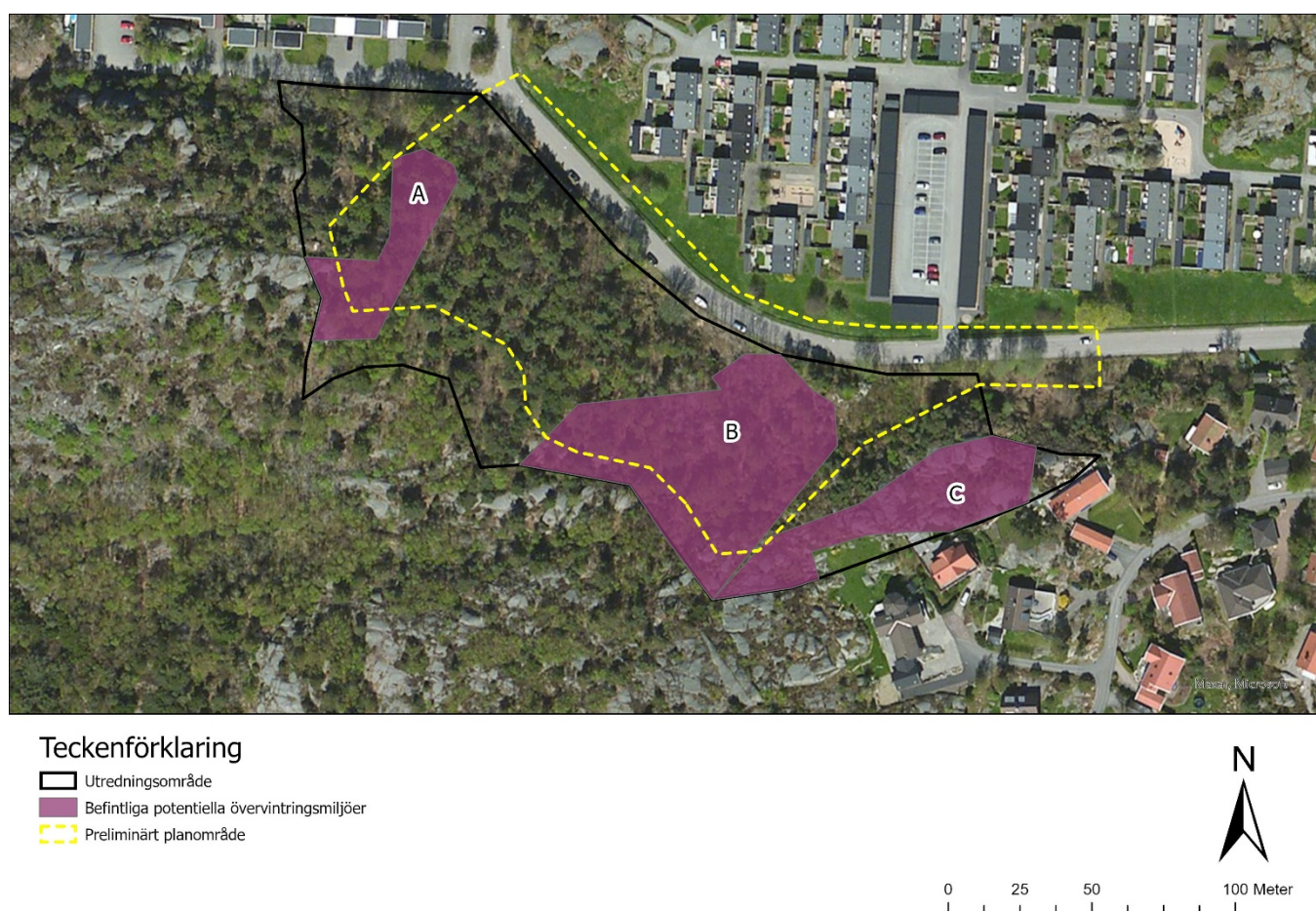
Figur 4. Karta över placering av utlagda takpappsplattor vid den genomförda inventeringen av kräldjur år 2020 (Pro Natura, 2020).



Figur 5. Detaljerad redovisning av artförekomst (Pro Natura, 2020).

Övervintringsmiljöer

I april 2021 besöktes utredningsområdet, se Figur 2, för att undersöka om det finns lämpliga övervintringsmiljöer för hasselsnok. Figur 6 visar var lämpliga övervintringsmiljöer finns inom utredningsområdet. Området består av hållmarker samt ytor med block och sten, se Figur 7 och Figur 8. Trädsiktet domineras över stora områden av tall tillsammans med björk eller med inslag av ek och asp. I områdets västra del finns en tydligt utbildad skura eller sprickdal och ovanpå denna ligger ett stort stenblock, vilken ofta benämns som "Vargklyftan" eller "Grottan" av närboende. Denna bildning ger delområdet en speciell karaktär. Området har till stor del en tät krontäckning men fläckvis finns glesare tallskog med öppna solexponerade ytor. Det finns en del block och sten med skrymslen och vrår mellan blocken och hållarna. Största delen av området slutar dock mot norr/nordost vilket inte är gynnsamt för hasselsnok som helst vill ha sydvända torra lägen för sin övervintring. Området bedöms kunna hysa övervintrande hasselsnok i de få sydvända lägen som finns. Det kan inte heller uteslutas att området även under andra årstider skulle kunna användas av arten vilket observationer i närområdet från inventeringen 2020 tyder på.



Figur 6. Identifierade möjliga övervintringsmiljöer (A, B och C) för hasselsnok inom utredningsområdet.



Figur 7. Lämpligt habitat och övervintringsmiljö för hasselsnok inom utredningsområdet (se lila områden i Figur 6).



Figur 8. Lämpligt habitat och övervintringsmiljö för hasselsnok inom utredningsområdet (se lila områden i Figur 6).

3.1.2. Effekter och konsekvenser av nollalternativet

För nollalternativet bedöms inga direkta eller indirekta negativa effekter för naturmiljön uppstå. Området kommer även fortsättningsvis kunna utgöra en potentiell lokal för övervintrande grod- och kräldjur.

3.1.3. Effekter och konsekvenser av detaljplanen

Hasselsnoken och dess övervintringsmiljöer riskerar att påverkas till följd av de arbeten som kommer att ske inom planområdet. Inom planområdet kommer arbeten utföras så som: avverkning av skog, sprängning av berg, byggnation av bostäder och anläggning av tillfartsvägar. Arbetena kommer att ge upphov till bl.a. buller och vibrationer samt fysiska intrång i naturmiljön så som hårdläggning av markytor och borttagande av habitat¹ och övervintringsmiljöer.

Genomförda inventeringar och utredningar anger att majoriteten av de biotopkvaliteter och arter som förekommer inom området skulle kunna försvinna helt i samband med en avverkning och byggnation av bostadshus enligt planförslaget. En eventuell byggnation som främst tar nordvända skogsområden (delområde 1 och 6) i anspråk bedöms inte ge märkbara effekter på hasselsnokens förekomster eller spridningsmöjligheter i närområdet. Ingen miljö som inventerats 2021 eller tidigare bedöms dock vara optimal för hasselsnokens föryngring, vilken därmed inte heller bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Ekologisk konnektivitet

I närområdet väster och söder om utredningsområdet finns stora sammanhängande miljöer med optimala förutsättningar för hasselsnokens fortplantning och övervintring. Spridningsmöjligheterna för hasselsnok bedöms efter byggnationen fortfarande vara möjlig åt söder, väster och nordväst men med begränsad möjlighet åt norr och nordost. Redan idag finns dock bebyggelse och hårdgjorda ytor i nord och nordost som försvårar spridningen, se Figur 1.

Effekterna på konnektiviteten knuten till hasselsnok och värdesystemen för ek och tall är osäkra, men bedöms vara små och negativa då stora sammanhängande miljöer kommer att finnas kvar och att spridningsmöjligheter norrut redan i dag är begränsade genom befintligt bostadsområde.

Kumulativa effekter

Ökad habitatförlust genom exploatering av suboptimalt habitat.

Förutsättningar för kumulativa effekter-antaganden:

- Hällmarker väster och söderut bibehålls som naturmiljöområden.
- Endast område 1 i nord, nordostvänt lägen bebyggs.

¹ En miljö där en viss växt- eller djurart kan leva.

På grund av svårigheten med att inventera hasselsnok (se metod) och då särskilt under övervintringen (utan att riskera att störa hasselsnok under en känslig period eller riskera att övervintringsplatsen blir förstörd) är det svårt att göra en säker bedömning av konsekvenserna. Baserat på de uppskattade effekterna, bedömt kommunalt värde av habitatet och storleken av dessa bedöms konsekvenserna bli små till måttliga och negativa.

3.1.4. Påverkan under byggskedet

De åtgärder som kommer att genomföras byggskedet bedöms orsaka buller och ökad tung trafik i området. Även vid sprängning och bortforsling av bergmassor kommer buller, vibrationer och damm uppstå i närområdet både momentant och löpande under tiden arbetet pågår.

Sprängning, borrhning, upplag av bergmassor och annan verksamhet i samband med större byggnationer ger ofta upphov till så kallat länshållningsvatten som kan utgöras av t ex regnvatten, inträngande grundvatten etc. I samband med sprängning kan länshållningsvattnet innehålla större mängder kväve och bör i första hand avledas till närmaste recipient.

3.1.5. Förslag till åtgärder

- Ingen sprängning eller schaktning får genomföras i området under hasselsnokens övervintringsperiod (1 oktober-31 mars).
- Skonsam sprängning ska tillämpas för att förhindra kraftiga vibrationer och höga bullernivåer.
- Block- och stenstrukturer i sydvänt läge samt spridningskorridorer till naturreservatet ska bevaras inom planområdet, se Figur 9.
- Inom detaljplaneområdet ska block- och stenstrukturer som inte kan bevaras på befintlig plats flyttas till annan plats inom planområdet i sydvänt läge. Ytan på det nya området kan vara mindre än det övervintringsområde som tas bort om kvaliteten på det nya övervintringsområdet är optimalt för hasselsnoken.



Figur 9. Föreslagna skyddsåtgärder.

4. SAMLAD BEDÖMNING

Nedan görs en samlad bedömning av de miljökonsekvenser som kan uppstå samt en bedömning av sannolikheten att hasselsnoken förekommer samt övervintrar inom utredningsområdet.

4.1. Sammanfattande miljökonsekvenser

Områdets främsta naturvärden är knutna till sprickdalen, gles tallskog, solexponerade ytor och till viss del av död ved. En byggnation kan komma att påverka potentiella övervintringsmiljöer. Flera av dessa får dock ses som suboptimala² då de ligger i nord/nordostvänt läge med tät skog. Högre värden för hasselsnok bedöms finnas utanför utredningsområdet, runt om i söder och väster samt nordväst. Förlusten av habitat för hasselsnok kan innebära negativa effekter, framför allt på övervintringsmiljöer. Effekterna ovan bedöms sammantaget vara små då det rör sig om en begränsad yta med suboptimala miljöer och att stora ytor lämpligare habitat blir kvar i närområdet. Vilket bevarandet av stråket mot naturreservatet är ett exempel på.

4.1.1. Sannolikhet för förekomst av hasselsnok och övervintringsmiljöer

För att avgöra sannolikheten för förekomst av hasselsnok inom utredningsområdet och potentiell övervintring används skalan 1–3 där 1 är liten, 2 är måttlig och 3 är stor sannolikhet.

Sannolikhet för förekomst

Inom hela utredningsområdet finns det en viss möjlighet att hasselsnok under någon gång på året utnyttjar området eller passerar igenom det. Miljön är inte optimal för föryngring men det finns inga strukturer eller direkt olämpliga miljöer som hindrar att arten inte skulle kunna vara i området åtminstone tillfälligtvis. Det finns viss marktäckning och det finns gles hållmarksskog. Sannolikheten bedöms till 1–2 särskilt då observationer har gjorts av hasselsnok runt omkring utredningsområdet som närmast 10 m väster om under hasselsnoksinventeringen utförd 2020. Sannolikheten för föryngring bedöms som 0–1, alltså låg sannolikhet då området bedöms som alltför skuggigt med sluten krontäckning. Snarare är det troligt att hasselsnoken föryngrar sig i kantzonerna till utredningsområdet.

Sannolikhet för övervintring

I område A och B som pekats ut som potentiella övervintringsområden för hasselsnok bedöms sannolikheten som 2 på skalan då det finns lämpliga blockstrukturer med håligheter och skrymslen, till viss del även i sydvänt läge även om största delen av området är beskuggat som helhet. I område C bedöms sannolikheten vara 1. Område C är väl solexponerat och med hållmark men det saknas gott om lämpliga rösen eller håligheter. Övriga områden inom planområdet bedöms vara 0–1 då de är skuggiga och saknar block och stenstrukturer som möjliggör övervintring.

² Mindre optimala.

4.2. Avstämning mot miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som ska nås. Miljökvalitetsmålen ska fungera vägledande för hela samhällets miljöarbete och ska ge en långsiktig målbild för miljöarbetet för såväl myndigheter och kommuner som näringslivet. De nationella miljökvalitetsmål som bedöms beröra den aktuella arten och planförslaget är:

- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Göteborgs Stad har även tagit fram tre lokala miljömål som staden fokuserar sitt arbete kring och som staden anser vara de största utmaningarna för att nå ett ekologiskt hållbart Göteborg. Under de lokala miljömålen finns vidare tolv delmål som fokuserar på Göteborgs Stads egen verksamhet.

Nedan redovisas det nationella och lokala målet samt en bedömning av om genomförandet av detaljplanen medverkar eller motverkar till att uppnå miljömålen.

4.2.1. God bebyggd miljö

Definition av det nationella målet

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Definition av det lokala målet med tillhörande delmål

Göteborgarnas hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen. Göteborg ska vara en grön och robust stad där ekosystemtjänster nyttjas för att tillgodose människors behov, nu och i framtiden.

- *Delmål 4:* Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.

Detaljplanen syftar till att öka tillgänglighet till närliggande grönområden men bidrar även till att ta ett område i anspråk som idag används för bl.a. rekreation. Sammantaget bedöms planförslaget innebära både en liten positiv påverkan på det nationella miljömålet God bebyggd miljö samt både en liten positiv och en liten negativ påverkan på det lokala målet med tillhörande delmål.

4.2.2. Ett rikt växt- och djurliv

Definition av det nationella målet

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Definition av det lokala målet med tillhörande delmål

Göteborg ska senast 2030 ha tillräckliga arealer av naturtyper och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster. Göteborgs Stad ska också bidra till den biologiska mångfalden regionalt, nationellt och globalt.

- *Delmål 1:* Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas.

Detaljplanen bedöms ge upphov till att miljöer som kan vara lämpliga som bl.a. övervintringsmiljöer för hasselsnok tas i anspråk för byggnation. Sammantaget bedöms planförslaget innebära en liten negativ påverkan på såväl det nationella miljökvalitetsmålet, ett rikt växt- och djurliv, som det lokala målet och delmålet.

5. REFERENSER

Artportalen. Artdatabanken. Statens Lantbruksuniversitet. URL: www.artportalen.se

Calluna (2017). *Naturvärdesinventering – Vågnedalsvägen, Göteborgs kommun 2017*. URL: [https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Lind%C3%A5s%20-%20Bost%C3%A4der%20vid%20V%C3%A5gnedalsv%C3%A4gen-Plan%20-%20granskning-Naturv%C3%A4rdesinventering/\\$File/Naturv%C3%A4rdesinventering.pdf?OpenElement](https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Lind%C3%A5s%20-%20Bost%C3%A4der%20vid%20V%C3%A5gnedalsv%C3%A4gen-Plan%20-%20granskning-Naturv%C3%A4rdesinventering/$File/Naturv%C3%A4rdesinventering.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad (2021). Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. URL: <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/4578bcdd-0a21-4d90-98c5-8ec4e68b366b/G%C3%B6teborgs+Stads+milj%C3%B6-+och+klimatprogram+2021-2030.pdf?MOD=AJPERES>

Göteborgs Stad – Stadsbyggnadskontoret (2018). *Detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen*.

Naturvårdsverket (2021). Sveriges miljömål. URL: <https://sverigesmiljomal.se/miljomalen>

Pro Natura (2020). *Naturvärdesinventering av ett område vid Vågnedalsvägen, stadsdelen Askim, Göteborgs Stad*. URL: [https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Lind%C3%A5s%20-%20Bost%C3%A4der%20vid%20V%C3%A5gnedalsv%C3%A4gen%20\(ny%20detaljplan\)-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20startskede-Naturv%C3%A4rdesinventering/\\$File/NVI_V%C3%A5gnedalsv%C3%A4gen_Gbg_rapport_201124.pdf?OpenElement](https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Lind%C3%A5s%20-%20Bost%C3%A4der%20vid%20V%C3%A5gnedalsv%C3%A4gen%20(ny%20detaljplan)-Plan%20ut%C3%B6kat%20f%C3%B6rfarande%20-%20startskede-Naturv%C3%A4rdesinventering/$File/NVI_V%C3%A5gnedalsv%C3%A4gen_Gbg_rapport_201124.pdf?OpenElement)

JAKOBI SUSTAINABILITY AB

Sven Hultins gata 9D 412 88 Göteborg
+46 (0)70-345 26 09 info@jakobiab.se

Jakobi
- Din naturliga miljökonsult