



2024-02-07

Planbesked för bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck

Förprovning- Inkomna yttranden

Ärendet har sänts på intern remiss för eventuellt yttrande.
Följande yttranden har inkommit som bifogas härfter:

1. Göteborg Energi AB
2. Kretslopp och Vatten
3. Kulturförvaltningen
4. Miljöförvaltningen
5. Stadsledningskontoret
6. Stadsområde centrum

Sänder Göteborg Energi AB:s samlade remissvar i rubricerat ärende.

Remissvar

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss.

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda 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>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inga invändningar mot ett positivt planbesked. Vi ser goda förutsättningar att försörja tillkommande byggnader.

Kontaktperson för GENAB angående remissvaret är:

Louise Lönn, 031 - 626808

Louise.lonn.a@goteborgenergi.se

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

Göteborg Energi fjärrvärme

Vi har driftsatta fjärrvärmeledningar i området men de ser inte ut att beröras nämnvärt av förslaget.

Göteborg Energi fjärrkyla

Inget att erinra, inga fjärrkyleledningar i området.

Göteborg Energi gas

Vi har gasledningar som tagits ur drift i området som behöver beaktas.

Kontaktperson angående remissvaret är:
Maja Andersson, 031 - 63 65 66
maja.andersson1@goteborgenergi.se

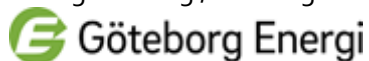
Göteborg Energi GothNet AB.

Vi har ett fiberstråk som är svårt att se om det hamnar precis utanför området i norr.

Kontaktperson angående remissvaret är:
Johnny Wassmuth, 031-62 65 38
johnny.wassmuth@goteborgenergi.se

All kommunikation gällande remisser sker genom diariet@goteborgenergi.se om inget annat avtalats. Normal handläggningstid är 10 arbetsdagar om inte annat avtalats.

Vänlig hälsning / Kind regards



Sofi Lindell

Remissamordning
P, P, Karta och Rättigheter

All kommunikation gällande remisser sker genom diariet@goteborgenergi.se om inget annat avtalats. Normal handläggningstid är 10 arbetsdagar om inte annat avtalats.

Göteborg Energi AB
Box 53, 401 20 Göteborg
Besöksadress: Johan Willins gata 3
www.goteborgenergi.se
Vi är en del av Göteborgs Stad



Handläggare avfall: Oskar Bjarnehed
031-368 74 57
Oskar.bjarnehed@kretsloppochvatten.goteborg.se
Handläggare VA: Elias Olofsson
031-368 71 17
Elias.olofsson@kretsloppochvatten.goteborg.se

Datum: 2024-01-29

KoV dnr: 0057/24

Synpunkter inför beslut om planbesked för bostäder vid Kallebäcksvägen (SBN dnr SBF-2023- 00938)

Stadsbyggnadsförvaltningen har i mejl ank. 2024-01-18 begärt yttrande från Kretslopp och vatten, gällande bostäder på fastigheten Kallebäck 8:1.

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande frågor behöver beaktas i ett kommande planarbete:

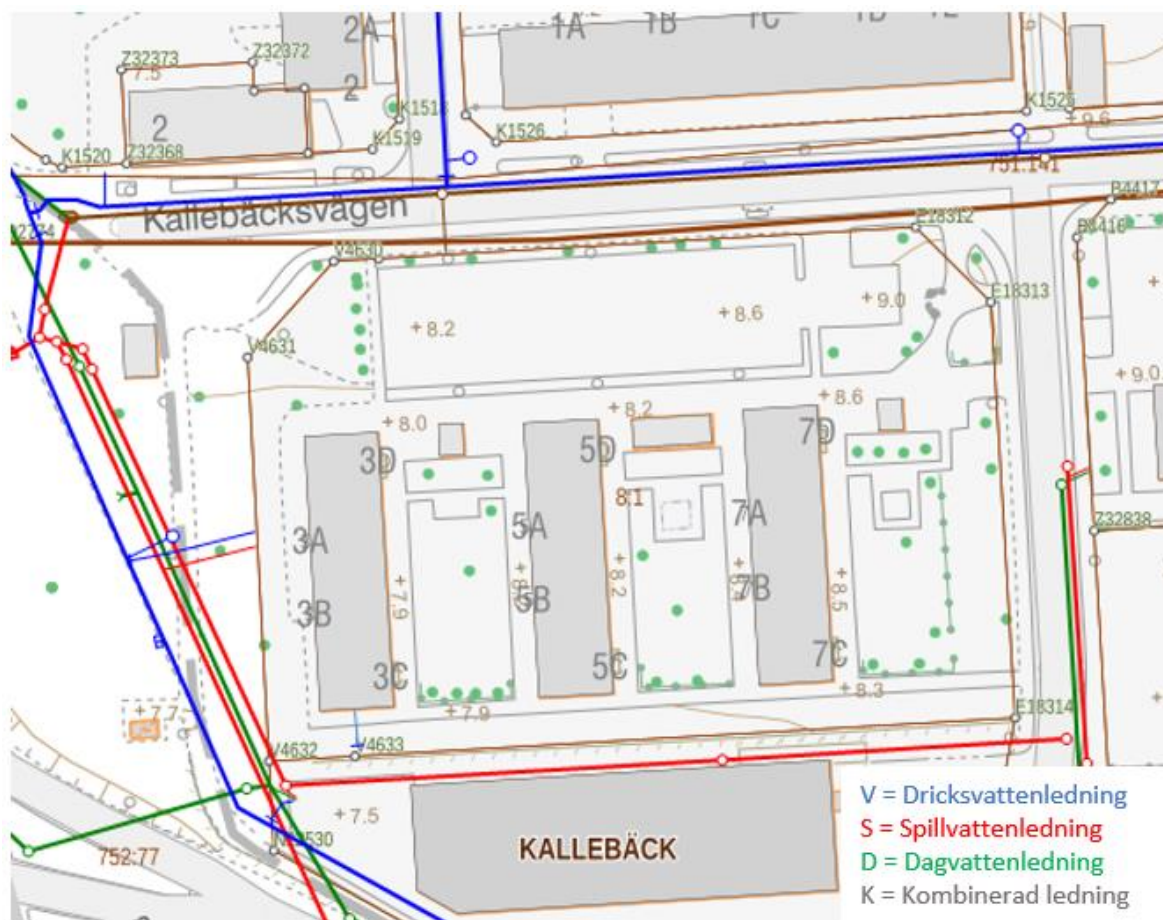
- Hur planområdet påverkas av stående vatten och höga ytvattenflöden i samband med ett skyfall behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande frågor behöver beaktas i kommande planarbete:

- Hur avfallsinsamling och tillhörande angöring för sopbil ska ordnas på ett säkert vis. Sopbil tillåts inte köra i gårdsmiljö och befintlig angöring kommer inte att kunna användas framöver.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar



Figur 1, Befintligt VA-ledningsnät kring planområdet

Allmänt VA-ledningsnät finns väl utbyggt kring det föreslagna planområdet. Utbyggnad av det allmänna VA-ledningsnätet bedöms inte behövas för planens genomförande.

Kapaciteten på dricksvattennätet bedöms vara god kring planområdet medan den för spill- och dagvatten bedöms vara delvis begränsad nedströms planområdet. Kapaciteten på VA-ledningsnätet behöver dock utredas mer noggrant i ett kommande planarbete. För dricksvattennätet blir detta särskilt viktigt om det finns en önskan från fastighetsägaren att ansluta brandvatten, exempelvis sprinkler, via det allmänna VA-ledningsnätet.

Fastigheten Kallebäck 8:1 har befintliga servisanslutningar till dricks- och spillvatten från väster samt en servis till det kombinerade ledningsnätet norrut i Kallebäcksvägen. Dessa servisanslutningar kan fortsätta användas efter genomförd exploatering men uppdimensionering kan vara nödvändig för att ett högre flödesbehov ska kunna tillgodoses.

Planförslaget bedöms i nuläget inte påverka det befintliga VA-ledningsnätet på ett sådant sätt att åtgärder likt exempelvis flytt av befintliga VA-ledningar är nödvändigt.

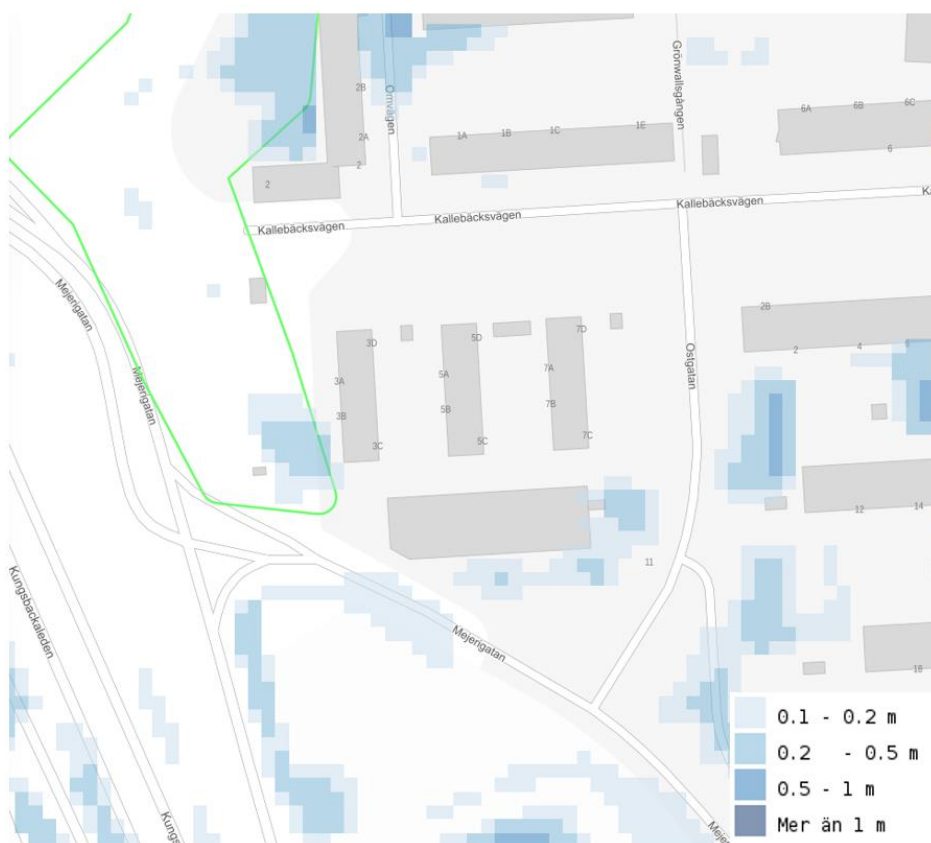
Skyfall

Planområdet påverkas inte i någon större utsträckning av stående vatten vid händelse av ett klimatanpassat 100-årsregn (figur 2). Den totala översvämningsvolymen inom planområdet vid ett skyfall uppskattas till knappt 100 m³. Delar av planområdet påverkas av höga ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn (figur 3). Problematiken är som störst sydöst om planområdet på kringliggande gator. Det är viktigt att detta beaktas vid planering av planområdet och placering av byggnader för att förhindra att vattnets naturliga flödesvägar blockeras vilket kan leda till skador på bebyggelsen inom och omkring planområdet.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Hur planområdet påverkas av stående vatten och höga ytvattenflöden i samband med ett skyfall behöver utredas mer noggrant i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Direkt väster om planområdet finns en utpekad strukturplaneåtgärd i form av en skyfallsyta. Hur detta eventuellt påverkar planområdet behöver även det utredas vidare i ett kommande planarbete.



Figur 2, vattennivåer vid planområdet i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn. Grönt område markerar utpekad skyfallsyta



Figur 3, ytvattenflöden vid planområdet i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn. Svart pil markerar vattnets flödesriktning

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds till Mölndalsån som är klassad som en känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Rening av dagvattnet är nödvändig enligt Göteborg stads riktlinjer för dagvatten. Recipienten har ett markavvattningsföretag vilket innebär att dagvattenflödet till markavvattningsföretaget inte får förändras.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Ekonomisk bedömning

Kostnader för eventuell uppdimensionering av fastighetens befintliga servisanslutningar beräknas i ett senare skede om det blir aktuellt.

Avfall

Den befintliga bebyggelsen på Kallebäcksvägen 3 – 7 har avfallsinsamling i fristående miljöhus placerat mellan nummer 5 och 7. Idag behöver vår entreprenör backa dit från Ostgatan. Det är inte en bra lösning sett till chaufförens arbetsmiljö - vid nybyggnation tillåts inte backning annat än vid vändning. Att tung trafik backar in mot bostadsentréer och gårdsmiljö är inte en säker lösning för personerna som vistas på platsen.

Vid behov har fastighetsägaren bokat utställning av container för grovavfall i anslutning till parkeringsplatsen söder om Kallebäcksvägen. Då har angöring skett via Kallebäcksvägen.

Om nybyggnation görs enligt skiss skapas en mer utpräglad gårdsmiljö. Kretslopp och vatten tillåter inte att avfallsfordon kör i gårdsmiljö vid nybyggnation. Befintlig backningsmanöver kommer alltså inte att vara ett alternativ framöver.

Exploator behöver ta fram ett förslag på avfallsinsamling för befintlig och tillkommande bebyggelse som möter följande kriterier:

- Insamlingsplatsen ska nås av sopbil utan att backning är nödvändig. Vid vändning är backning okej.
- Körning får inte förekomma i gårdsmiljö.
- Det bör vara max 50 meter dörr till dörr från insamlingsplats (ex miljöhus) till bostadsentréer. Detta enligt Boverkets byggregler (BBR avsnitt 3:4, [Krav på driftutrymmen - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)).
- Insamling av mat- och restavfall, förpackningar samt grovavfall. Grovavfall kan antingen samlas in på avsedd yta i miljöhus eller liknande, eller i container som ställs

vid fastigheten vid behov. Containers uppställningsplats behöver möta Kretslopp och vattens riktlinjer.

- Insamlingen ska vara dimensionerad så att ingen fraktion behöver hämtas mer än en gång i veckan.

Förslaget stäms av med Kretslopp och vattens avfallshandläggare. I dokumentet Gör rum för miljön ([Gör rum för miljön 091019.pdf \(goteborg.se\)](#)) finns riktlinjer och krav samlat för hur insamling och angöring ska ordnas. Ta gärna kontakt med avfallshandläggaren vid frågor.

Med vänlig hälsning

Kretslopp och vatten
Stadsutvecklingsavdelningen
Stadsplaneringsenheten



Tjänstemannayttrande

Utfärdat 2024-01-23

Diarienummer 0089/24

Ulf Ragnesten

Telefon: 031-36 83 614

E-post: ulf.ragnesten@kultur.goteborg.se

Till

Stadsbyggnadsförvaltningen

Att: Anna Ulrika Samuelsson

Ert dnr SBF-2023-00938

Angående Planbesked för bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck i Göteborg

Ärendet

Göteborgs kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. I ärendet har även bebyggelseantikvarie Anette Lindgren deltagit.

Beskrivning av ärendet

Framtiden Byggtutveckling söker planbesked för nyproduktion av bostäder på Kallebäck 8:1. Fastigheten ägs av Poseidon och innehåller idag tre friliggande landshövdingehus från 1930-talet samt en yta för markparkering. Även ny plats för parkering föreslogs, men togs tillbaka i ny situationsplan.

Påverkan på kulturmiljön

Den närmaste kulturmiljön i förhållande till den planerade byggnationen utgörs av Kallebäck gamla byplats (Göteborg 306:1, L1969:2471). Den betecknas som övrig kulturhistorisk lämning i kulturmiljöregistret. Den har därmed inget lagskydd enligt kulturmiljölagen. Den ligger dessutom på ett avsevärt avstånd från den planerade exploateringen.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen har inget att invända mot den planerade byggnationen, då den inte påverkar äldre kulturhistoriska lämningar eller miljöer.

GÖTEBORGS STADS KULTURFÖRVALTNING

Dennis Axelsson

Ulf Ragnesten

Enhetschef, Kulturmiljöenheten

Arkeolog, Kulturmiljöenheten



Datum 2024-01-29
Diarienummer 2024-1558

Stadsbyggnadsförvaltningen
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Anna Ulrika Samuelsson
anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsförvaltningen över förslag till planbesked (SBF 2023- 00938) - bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck

Miljöförvaltningens yttrande

Miljöförvaltningen bedömer att luftmiljön kan utgöra hinder mot fortsatt planarbete, se mer under rubriken "luftmiljö".

Synpunkter

Luftmiljö

Luftkvaliteten på platsen är kraftigt försämrad på grund av närheten till stora trafikleder och det finns en avsevärd risk att miljökvalitetsnormerna överskrids. Att få planen genom samråds- och granskningsprocessen kommer sannolikt kräva avancerade luftutredningar och möjligen även åtgärder för att skärma bort luftföroreningar.

Andra utredningar som bör göras:

Dagvatten

En dagvattenutredning behöver göras.

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att en bullerutredning behöver tas fram för de nya bostäderna. Bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) klaras. Om uteplats ska anordnas bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA och den maximala ljudnivån bör inte överskrida 70 dBA.

Markmiljö

En översiktlig markmiljöundersökning behöver göras.

Miljö-och klimatprogrammet 2021-2030

Det behöver utredas hur detaljplanen kan bidra till att uppnå målen i Göteborgs Stads miljö-och klimatprogram. Är det till exempel möjligt att utforma taken så att det sedan är möjligt att anlägga solpaneler?

Handläggare:

Emelie Leesment
Miljöutredare

E-post: emelie.leesment@miljo.goteborg.se
Telefon: 031-368 39 35

Datum: 2024-01-25

Diarienummer: SLK-2024-00107

Remissvar

Stadsbyggnadsförvaltningen har begärt ett remissvar från Stadsledningskontoret avseende planansökan för bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1) inom stadsdelen Kallebäck, SBF 2023-00938.

Ansökan omfattar två lamellhus i fyra till fem våningar och skulle innebära cirka 70 lägenheter.

Utifrån ett volymnyckeltalsperspektiv skulle bostäderna innebära ett behov av cirka 10-14 förskoleplatser och 14-21 grundskoleplatser där det lägre nyckeltalet avser innerstaden och det högre övriga staden.

Stadsledningskontoret bedömning är att denna planansökan ej enskilt driver lokalbehov men behöver sättas i ett sammanhang och värderas tillsammans med övrig planering. Utifrån att det i planansökan förutsätts att behovet av förskoleplatser kan lösas i befintligt bestånd bör förskolan såväl som grundskolan och stadsfastighetsförvaltningen involveras i en behovsbedömning utifrån befolknings- och elevprognos dvs. för att värdera behovet av platser inom åtta år.

Med vänliga hälsningar
Lina Lif Reinhardt

Stadsledningskontoret
E-post: lina.lif.reinhardt@stadshuset.goteborg.se
Telefon: 031 - 368 03 24



Svar på förvaltningsremiss

Datum 2024-01-29

Diarienummer N164-0081/24

Handläggare: Emma Persson, Mariella Petersson

Telefon: 031-367 9283

E-post:

mariella.petersson@socialcentrum.goteborg.se

Remissvar för planbesked för bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck

Beslut

Socialförvaltningen Centrum svarar på förvaltningsremiss gällande planbesked för bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck till stadsbyggnadskontoret enligt yttrande.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har fått in en ansökan om planbesked gällande bostäder vid Kallebäcksvägen i Kallebäck. Socialförvaltningen har fått ärendet på remiss och har tio arbetsdagar att svara.

Ansökan föreslår cirka 70 nya bostäder i flerbostadshus utmed Kallebäcksvägen samt Ostgatan. Den föreslagna bebyggelsen syftar till att förtäta på ytor som till största delen består av markparkering. Bebyggelsen består av två lamellhus i fyra till fem våningar som placeras längs de två lokalgatorna, vilket bidrar till att skapa en stadsmässig karaktär med entréer ut mot gatorna. Bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen av landshövdingehus och tar hänsyn till stadens riktlinjer om god arkitektur. De nya bostäderna blir preliminärt hyresrätter i varierande storlek. Parkering kommer hanteras inom befintligt bestånd i närliggande område.

Planområdet ligger i den västra delen av Kallebäck, söder om Kallebäcksvägen och öster om Ostgatan. I väster finns ett mindre grönområde med gång- och cykelbana som gränsar mot Mejerigatan och E6/Kungsbackaleden. Söder om planområdet, på Ostgatan, finns en livsmedelsbutik. Norr om planområdet finns en förskola. I övrigt är utbudet av service begränsat i området, förutom frisör och några mindre verksamheter.

Fastigheten ägs av Poseidon och innehåller idag tre friliggande landshövdingehus från 1930-talet samt en yta för markparkering. I den östra delen av planområdet finns en grönyta som till viss del försvinner i och med exploateringen. På platsen fanns tidigare ett fjärde landshövdingehus som revs på 1960-talet.

Primärområdet

Den föreslagna platsen för ansökan är belägen inom primärområdet Kallebäck. I dag bor drygt 5172 personer (2022) i Kallebäck, vilket är en siffra som kommer öka kraftigt i och med tillkommande bostäder som byggs vid Smörgatan. Bostadsområdet i Kallebäck återfinns i den västra delen av primärområdet och består främst av fristående skivhus, lamellhus samt punkthus. Många av husen i Kallebäck är byggda på 1960-talet i en storskalig stil med höga hus i räta vinklar. Vissa av de äldre husen saknar tillgång till hiss. Den vanligaste bostadsstorleken är lägenheter som är mindre än 40 kvadratmeter. I flerbostadshusen är den vanligaste lägenhetstypen två rum och kök. I Kallebäck bor det i genomsnitt 1,8 personer per hushåll och drygt 70 procent av bostäderna är hyresrätter. Jämfört med övriga Göteborg har området en förhållandevis stor andel invånare mellan 20–35 år. Medelinkomsten för primärområdet är lägre än snittet för både stadsområdet i stort och Göteborgssnittet.

Riksväg 40, E6 och Västkustbanan går genom Kallebäck och utgör barriärer mellan Kallebäck och övriga stadsområdet. Motorlederna orsakar buller och dålig luftkvalitet i områdena närmast vägarna. Det finns en in- och utfart för biltrafik till Kallebäck förutom Gamla Boråsvägen som går via tunnel mot Delsjöområdet. Riksväg 40, E6 och Västkustbanan går genom Kallebäck. Det innebär att även kollektivtrafiken endast kommer in och ut ur området via en väg. Det finns flera gång- och cykelkopplingar in till Kallebäck från Krokslätt och Skår. Dock går samtliga via tunnlar under trafiklederna.

Förvaltningens överväganden

Socialförvaltningen Centrum ser positivt på den föreslagna utvecklingen av området, utifrån vad som beskrivs i det remitterande underlaget.

Området, kvarteret och platsen

Utifrån remitterat underlagsmaterial ser förvaltningen att förslaget har begränsad påverkan på befintlig bostadsbebyggelse. Förvaltningen ser att placeringen av den nya bebyggelsen är god ur ett bullerperspektiv för de tillkommande bostäderna. Förvaltningen ser det också som positivt att byggnadernas placering bidrar till begränsad skuggbildning på grönytor och befintligt bestånd. Vidare ser förvaltningen positivt på att planansökan överensstämmer med översiktsplanen som anger blandad stadsbebyggelse i mellanstaden. I mellanstaden finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras.

Socialförvaltningen bedömer att det remitterade förslaget bör ges **social komplexitetsnivå 2** vid ett eventuellt framtida planarbete då planen innehåller färre än 100 bostäder samt saknar betydande målkonflikter.

Kommunal service

Kallebäck har ett geografiskt läge med trafikleder som utgör barriärer mot övriga staden. Därför är det viktigt att det finns ett varierat serviceutbud inom området, vilket saknas idag. Förvaltningen ser positivt på att förslaget om bostäder i planansökan ger ett ökat befolkningsunderlag som kan möjliggöra utökad service i området. Förvaltningen vill uppmärksamma att det finns en utpekad brist av förskoleplatser i förskolnämndens lokalbehovsplan 2023 på förskoleplatser i närtid i mellanområdet Kallebäck-Skår-Kärralund. Tillkommande bostäder kommer påverka bristen av förskoleplatser negativt. Vidare vill förvaltningen uppmärksamma projektet Mutual Benefits som socialförvaltningen Sydväst driver med utgångspunkt i Kallebäck och förvaltningens vård- och omsorgsboende i området. Kallebäcks boende riktar sig till äldre med beroendeproblematik som är i behov av särskild omsorg. Projektet arbetar för att alla ska känna att Kallebäck ska vara tryggt och trivsamt, för både tillkommande boende i området och brukarna på Kallebäcks boende. I samverkan med aktörer på platsen utvecklar projektet en platssamverkansmodell kring sociala boenden. I delprojektet stadsutvecklingsprocess arbetar projektet med hur staden kan uppmärksamma hemlösa i stadsutvecklingsprojekt och planera staden för att förebygga otrygghet och konkurrens mellan sociala utsatta personer och allmänheten. Förvaltningen vill därför uppmuntra erfarenhetsbyte med projektet.

Vistelsezoner

De hinder som förvaltningen ser rör framför allt påverkan på de totala friytorna i Kallebäck. Området går redan igenom en kraftig förändring med tillkommande bostäder utmed Smörgatan som väntas fördubbla befolkningen i Kallebäck. Det är därmed svårt att tillgodose grönyta för både nyinflyttade och nuvarande befolkning och det riskerar bli högre slitage på de närliggande grönytor som lämpar sig till vistelse. I nära anslutning till det tilltänkta planområdet mellan Poseidons hyreshus ligger Omvägens lekplats. I park- och naturförvaltningens Stadsdelsvisa Grönplan för Örgryte-Härlanda (2019) beskrivs det under bristanalysen att den kommande planeringen med ca 1500 tillkommande bostäder kommer medföra ett ökat tryck på Omvägens lekplats samt ett behov av en stadsdelspark i primärområdet.

Socialförvaltningen Centrum

Michael Ivarson
Förvaltningsdirektör

Beslutet skickas/expedieras till

Stadsbyggnadskontoret