



ROBERTHÖJDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Robertshöjds samfällighetsförenings granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder och skola vid Robertshöjdsgatan/ Smörslottsgatan inom stadsdelarna Sävenäs och Delsjön i Göteborg - dnr 1429/15.

Robertshöjds samfällighetsförening har fått granskningshandlingar för ”detaljplan för Bostäder och skola vid Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan inom stadsdelarna Sävenäs och Delsjön i Göteborg” att yttra sig över under granskningstiden. Styrelsen har följande synpunkter att framföra.

Information om samfällighetens gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Robertshöjds samfällighetsförening förvaltar åtta gemensamhetsanläggningar. De två största är GA:21 och GA:22. Samfällighetsföreningen svarar för värme och varmvatten via ett kulvertnät där undercentralen finns i Smörslottsgatan 90. Föreningen svarar också för vattenledningar, avlopp och dränering inom området. Föreningen förvaltar också grönytor och parkeringsytor inom radhusområdet.

Synpunkter på förslaget som berör samfällighetens anläggningar

Flera av de synpunkter som Robertshöjds samfällighetsförenings styrelse framförde under samrådet kvarstår. Granskningsförslaget innebär fortfarande att en stor del av grönområdet mellan Robertshöjdsgatan och Smörslottsgatan kommer att behöva tas bort och att avsevärda sprängningar kommer att behöva genomföras för att kunna anlägga de parkeringar som krävs för de planerade bostäderna. Då samfällighetens fjärrvärmeanläggning finns på Smörslottsgatan 90 samt de fjärrvärmeledningar som försörjer radhusen med värme m.m. ligger inom det område som planeras, innebär sprängningar en stor risk för skada på systemet - detta kan inte styrelsen acceptera. De geotekniska förhållandena med berg kontra lera riskerar medföra att även radhusen skadas i form av sättningar och sprickor på grund av vibrationer. Planförslaget behöver därför arbetas om så att det vid exploatering inte kommer att krävas omfattande sprängningar. Samfällighetsföreningens styrelse vill också understryka att vi motsätter oss en flytt av fjärrvärmeledningarna.

Att den gröna kilen tas bort och ersätts med hårdgjorda ytskikt och parkeringsgarage under husen innebär också att infiltrationen och den naturliga dagvattenhanteringen försvinner. Eftersom gröstrukturen binder stora mängder vatten vid nederbörd och större träd kan ha en transpiration på cirka 400 liter per dag, tar de naturligt hand om vattnet. Trots detta är det idag tidvis problem med att vatten hamnar i kulvertarna där föreningens ledningsnät finns och dagvattensystemet har svårt att svälja allt vatten vid skyfall. Vissa delar av året är höga flöden också ett problem vid Långefjällsgatan och bäcken där. Därför poängterar styrelsen att det är viktigt att bevara så mycket vegetation som möjligt vid en eventuell exploatering.

Efter samrådstiden har flera möten genomförts mellan fastighetskontoret och samfällighetens styrelse. Vid dessa möten har frågorna som anges ovan diskuterats och styrelsen har framfört synpunkter om påverkan på samfällighetens anläggningar. Dessa



ROBERTHÖJDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

möten har varit positiva och fastighetskontoret har också tagit med sig och åtgärdat delar av de synpunkter som framförts. Bland annat har samfällighetens styrelse fått löfte om att fjärrvärmeanläggningen på Smörslottsgatan 90 ska vara tillgänglig för styrelsen och den entreprenör som samfälligheten har för skötsel av anläggningen. Detta både under byggtiden och därefter. Vidare har också fastighetskontoret lovat att iordningställa vegetation m.m. som påverkas om den planerade cykelvägen anläggs längs med Robertshöjdsgatan. Styrelsen vill betona att det är viktigt att vegetation och kantsten m.m. ska stämma överens med övriga materialval i samfälligheten.

Övriga synpunkter på förslaget

Under samrådet framfördes också några övriga synpunkter som samfällighetsföreningens styrelse vill skicka med även nu under granskningen, samt några kompletterande kommentarer.

För det första vill vi lyfta frågan om den påverkan som den ökade trafiken kommer att ge, inte bara den trafikökning som de nya bostäderna medför utan också, lika viktigt, den påverkan som byggtrafiken kommer att ha under byggtiden. Tung trafik på Robertshöjdsgatan kan riskera att skapa sättningsskador på samfällighetens ledningsnät genom vibrationer som även kan skada radhusen. Därför behöver styrelsen garantier om att transporterna till och från bygget planeras så att de inte trafikerar Robertshöjdsgatan.

För det andra är radhusområdet utformat med de gröna trädgårdarna ut mot gata och som stråk mellan huslängorna. Det förslag som presenteras i granskningshandlingen har en helt annan karaktär, även om förslaget justerats något sedan samrådet. Granskningsförslaget medger ett mindre indrag av husen från gatan, med möjlighet till en grön remsa, men detta är inte tvingande enligt plankartan och kan därför inte garanteras. Därför behöver förslaget arbetas om så att en grön zon mellan bebyggelse och gata säkerställs.

För det tredje, den föreslagna totala byggnadshöjden längs Robertshöjdsgatan i radhusens västerläge bör studeras och en lägre bebyggelse föreslås. Detta för att inte påverka den befintliga bebyggelsen och de boende på ett negativt sätt när det gäller sol- och dagsljusförhållande respektive insyn. Detta gäller även för hur punkthusen och den föreslagna skolan påverkar de boende i Robertshöjds samfällighetsförening.

Till sist, under samrådet påpekade styrelsen också att en dagsljusstudie behöver tas fram för att klargöra påverkan på den befintliga bebyggelsen samt den planerade. Detta har inte gjorts. Däremot har en utökad solstudie genomförts vilket är viktigt för att kunna förstå hur förslaget kan komma att påverka de boende i radhusen. Utifrån studien är det tydligt att den föreslagna bebyggelsen kommer medföra att flera av fastigheterna i samfällighetsföreningen får kortare tid med kvällssol under delar av året, vilket är negativt för de boende i husen.

Med vänlig hälsning,
Styrelsen
Robertshöjds samfällighetsförening