



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Upprättat 2017-10-06
BN-datum: 2017-10-24
Diarienummer: 0723/14
Aktbeteckning: 2 -5425

Maria Lejon
Telefon: 031-368 18 49
E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Distansgatan/Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av BoStad2021

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 23 maj 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 7 – 28 juni 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 7 – 28 juni 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak att planområdet inte är lämpligt för bostäder med tanke på hälsa och säkerhet (geoteknik och markmiljö) och att statliga vägnätet som är av riksintresse riskerar att påverkas negativt. Vissa mindre justeringar har gjorts i planförslaget, vilket visar att platsen är lämplig för bostäder. Planbestämmelser och text i planbeskrivning har justerats för att ytterligare reglera hälsa och säkerhet. Efter granskningen har staden sett över och bearbetat de tidigare trafikberäkningarna. Stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är mycket begränsad och att utbygganden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresse för kommunikation. Synpunkter angående placering och utformning av E- och u-områden har framförts. Dessa har tillgodosetts. Kontoret har bedömt att det med dessa ändringar är lämpligt att anta planförslaget.

Kvarstående erinringar från boende rör främst önskemål om bevarande av samtliga biotopskyddade träd, bevarande av befintliga parkeringsplatser och sänkning av de nya husen på grund av risk för insyn och skuggning.

Kontoret bedömer att skuggning och insyn från ny exploatering inte kommer innebära påtaglig olägenhet för närliggande bostäder, då skuggningen är mycket begränsad under sommarhalvåret och avstånd och befintliga träd begränsar insynen. Parkeringsplatserna som tas bort ska ersättas med platser i ett parkeringshus. Detta innebär en ökad parkeringskostnad för enskilda boende. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till parkeringar för enskilda.

Det framgår av inlämnade synpunkter från boende att det varit svårt att särskilja vilka konsekvenser som följer av detta planförslag och vilka konsekvenser som följer av andra pågående och redan laga kraftvunna detaljplaner i området. Bland annat påverkas inte trafikmängder på Nymilsgatan och Svängrumsgatan eller grönytor i Flatås park av den aktuella planen.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

2. Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo

Tillstyrker detaljplanen. Bedömer att byggnadsnämnden i granskningshandlingen tagit hänsyn till stadsdelsnämndens synpunkter i rimlig omfattning.

Kommentar:

Noteras.

3. Göteborgs Stads Parkerings AB

Har inga synpunkter. Bifogar generella ståndpunkter när det gäller parkering.

Kommentar:

Noteras. Generella ståndpunkter vidarebefordras till byggaktören för beaktande i genomförandet.

4. Lokalförvaltningen

Har inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

5. Kretslopp och vatten

Ser behov av ändringar på plankartan:

- U-området väster om parkeringshuset behöver utökas på grund av behov av valedningar inom området.
- Flytt av dagvattenledning öster om parkeringsgaraget finns inte med som beskriven text i planhandlingarna.

Har inga synpunkter på granskningshandlingarna vad gäller avfall.

Kommentar:

Genomförandemöten efter granskningen har lett fram till att inga ledningar behöver dras mellan p-huset och östra kvarteret, och att den aktuella dagvattenledningen inte behöver flyttas. Därför har u-området väster om p-huset tagits bort, och den befintliga dagvattenledningen istället säkrats med u-område.

6. Miljöförvaltningen

Ljudmiljö: Planlösningarna för de bostäder som inte klarar bullerriktvärdena bör ses över. Viktigt att bullernivåer följs upp under bygglovsskedet och att bullerdämpande åtgärder övervägs.

Dagvatten: Enligt beräkningar i dagvattenutredningen överskrider föroreningshalter miljöförvaltningens riktvärden för fosfor, TOC och till viss del kväve. Miljöförvaltningen anser att det behövs en grundligare redogörelse om möjligheter till ökad reningsgrad, med särskild fokus på fosfor. För att bedöma om det är rimligt ur ett kostnadsperspektiv behöver det även finnas med uppgifter om vad olika möjligheter innebär i ökade kostnader.

Markmiljö: I samband med sanering bör en fördjupad provtagning utföras. Miljöförvaltningen bedömer inte att den översiktliga markundersökningen förhindrar fortsatt planläggning.

Kommentar:

Ljudmiljö: Detaljplanen reglerar inte planlösningarna. Bullernivåer regleras på plankartan och följs upp i bygglovsskedet. Efter granskningen har en ny bullerförordning trätt i kraft. Inom kvarter 2 och 3 bedöms att samtliga lägenheter kan planeras så att de uppfyller de nya riktvärdena. I kvarter 1 finns fortfarande risk att enstaka lägenheter inte kommer klara riktvärdena, för dem skulle bullerdämpande åtgärder kunna övervägas i bygglovsskedet. Då bebyggelsestrukturen har anpassats för att skapa så goda ljudmiljöer som möjligt bedöms dessa avsteg godtagbara.

Dagvatten: I syfte att tillgodose en bra dagvattenhantering inom planarbetet hölls ett möte mellan TK, KoV, PoNF och SBK den 7/7 2017. Detta möte var givande och ledde fram till en rad förslag på åtgärder som alla medverkande förvaltningar kände sig nöjda med.

- Möjligheter till att använda ytor kring cirkulationsplats Marconigatan/Arm-längdsgatan. Öppen lösning föredras framför nedgrävd sådan.
- Undersöka möjligheter till att använda öppen avledning längs med Marconigatan.
- Kasettmagasin alternativt makadammagasin på var sin sida om Nymilsgatan.
- I sista hand använda oss av makadammagasin inom parkeringsplatser (korttids-parkeringar) längs Marconigatan.

Sammantaget bedöms att de utökade ytorna för dagvattenhantering kan klara av att tillgodose stadens krav på fördröjning och rening på ett bättre sätt än enligt dagvattenutredningens slutsatser. De föreslagna åtgärderna kommer studeras vidare i planens genomförande.

Markmiljö: Administrativ bestämmelse har införts på plankartan om sanering av marken innan startbesked. Se även svar till Länsstyrelsen, nr 9.

7. Göteborg energi

Göteborg Energi Nät AB

Äger 10 kV kabel och 0,4 kV kabel inom planområdet.

Detaljplanen innebär att nya ledningar och ny transformatorstation behövs inom planområdet. Preciserar krav på utformning och placering av E- och u-områden.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Har inga synpunkter på detaljplanen.

Göteborg energi Goth Net AB

Har inget ytterligare att erinra i ärendet.

Kommentar:

E- och u-områden har bearbetats i samråd med Göteborg Energi Nät AB till antagandehandlingen.

8. Park- och naturförvaltningen

Anser att förvaltningens synpunkter i samrådet har tillgodosetts till största del.

Vill att beteckningen "GATA a₁ träd" på Marconigatan, som innebär att marklov krävs för fällning av träd, ska ändras till "GATA n₁ träd" vilket föreskriver att träd skall finnas eftersom det idag inte finns några träd.

Kommentar:

Beteckningen "träd" föreskriver redan att träd ska finnas. Beteckningen n₁ har samma betydelse som "träd", men gäller för kvartersmark. Beteckningen a₁ innebär att de träd som kommer planteras skyddas av marklov efter att planen genomförts, så länge planen gäller.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och att den därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar att

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt med avseende på E6.20 Västerleden
Länsstyrelsen har inte fått kännedom om att arbetet med ÅVS Södra Mellanstan går framåt och genomförs. Därför måste den aktuella detaljplanen redovisa och hantera eventuell påverkan på E6.20 Västerleden, hänvisar även till trafikverkets yttrande.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor med avseende på geoteknik och förorenad mark.

Efterfrågad redovisning av tillåten markbelastning, fyllnadshöjder etc som stabilitetsbedömningen baseras på saknas fortfarande. Hänvisar till SGI's yttrande.

Det eventuella oljespill som påträffats i en punkt bör utredas vidare för att ta reda på omfattning och utbredning innan antagande. Det ska finnas en planbestämmelse på plankartan om att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges.

Synpunkter enligt annan lagstiftning:

Artskydd: Länsstyrelsen bedömer att ingen dispens krävs för borttagande av getlav i det aktuella fallet.

Biotopskydd: Göteborgs stad har ansökt om dispens för att ta bort 65 biotopskyddade träd Längs Marconigatan och Nymilsgatan. Dispensärendet är inte avgjort ännu. Dispensansökan, plankarta och planbeskrivning måste stämma överens avseende ingrepp i skyddade trädmiljöer.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Riksintresse:

Se svar till Trafikverket, nr 10.

Geoteknik:

Se svar till Statens Geotekniska Institut, nr 11.

Förorenad mark:

Det är klarlagt att det krävs åtgärder för att marken ska bli lämplig för föreslagen användning. En villkorad planbestämmelse kommer säkerställa att nödvändiga åtgärder blir genomförda. Läget för den provtagningspunkt som indikerat eventuell påverkan av oljespill ligger inom den yta och jordvolym som kommer att hanteras vid fortsatt efterbehandling. Kommande åtgärder innebär att asfalt och delar av underliggande jordlager kommer att avlägsnas och inför det utförs mer detaljerad provtagning för klassificering av massor. Risken att resterna av ett oljespill skulle ha avgörande inverkan på åtgärdernas omfattning eller kostnader är liten och kommunen anser därför att planen ska kunna antas utan vidare undersökningar.

Artskydd: noteras.

Biotopskydd: Efter granskningen har Länsstyrelsen fattat beslut i ärendet. Planbeskrivningen har uppdaterats efter beslutet. Bestämmelse "träd" och "a₁" vid Nymilsgatan har flyttats för att passa med placeringen av ersättningsträd istället för träd som enligt dispensen får tas ner.

10. Trafikverket

Påtar att det fortfarande är av stor vikt för detaljplanerna inom Södra Mellanstaden att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs och att åtgärder föreslagna genom denna genomförs och följs upp. Trafikverket anser att detta bör göras innan planförslaget kan gå till antagande.

För att trafikverket ska kunna ta ställning till den enskilda planens påverkan på E6.E20 Västerleden behöver en bedömning om vilken trafikmängd som genereras till leden redovisas. Om denna redovisning visar att påverkan inte är för stor, eller att tillräckliga åtgärder föreslås för att minimera påverkan, kan planen antas innan ÅVS Södra Mellanstaden. Åtgärdsvalstudien kommer dock behövas för att finna större åtgärder som ligger utanför detaljplaners avgränsningar.

Det anges att i väntan på ÅVS:en blir färdigställd är inriktningen att varje detaljplan ska redovisa vad den bidrar med för omställningen av trafiksystemet. Detta är goda ambitioner men det innebär inte att planförslaget inte kommer att bidra till en trafikökning på statliga vägar som i dagsläget redan är kraftigt belastade. Av denna anledning anser Trafikverket att en avsiktsförklaring, som säger att staden åtar sig att genomföra åtgärderna som framkommer av ÅVS Södra Mellanstaden, ska skrivas under innan planen kan gå till antagande.

Kommentar:

Trafikkontoret har analyserat planförslaget och dess påverkan på Västerleden i *Distansgatan Trafikanalys*. Utredningen drar slutsatsen att den nya bebyggelsens biltrafik huvudsakligen kommer att belasta Marconimotet och Dag Hammarskjöldsleden, främst i riktning norrut. På Västerleden väster om Järnbrottsmotet förväntas det bli ett tillskott på drygt 100 fordon per dygn, vilket motsvarar ca 10 fordon under maxtimmen. På Söderleden öster om Järnbrottsmotet blir ökningen knappt 300 fordon per dygn, vilket motsvarar ca 30 fordon under maxtimmen. Trafikanalysen biläggs planhandlingarna och har arbetats in i planbeskrivningen.

Stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är marginell och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

Staden gör vidare den generella bedömningen att bostadsutbyggnad i Göteborg, även i de fall bebyggelsen lokaliseras nära en statlig väg, i lägre grad kommer att bidra till trafikbelastningar på de statliga vägarna än vad som skulle ske om motsvarande mängd bostäder skulle byggas längre från regionens kärna som utgörs av Göteborgs centrum. Utbyggnader i Göteborg är att föredra med hänvisning till att boende i Göteborg har betydligt lägre bilanvändning än vad som är fallet i andra delar av regionen. Bilanvändningen bland göteborgarna kommer också ytterligare minska genom att staden har uttalade mål för arbete med mobilitetsplanering för minskat bilresande. Inom BoStad2021 förstärks trovärdigheten i detta arbete av de 10-åriga mobilitetsavtal som kommunen skriver med exploatörerna, och som ålägger båda parter att aktivt arbeta med frågorna.

11. Statens geotekniska institut

Anser att inga förändringar gjorts mellan samråd och granskning, samrådssynpunkterna kvarstår därför. Förtydliganden behövs gällande vilken tillåten markbelastning, fyllnadshöjder etc. som stabilitetsbedömningen efter exploatering baseras på. Förtydliganden måste göras i detaljplanen avseende planerade förhållanden inom planområdet och de konsekvenser det kan ha på stabiliteten samt eventuella restriktioner. Anser att planläggning är möjlig förutsatt att synpunkterna beaktas.

Kommentar:

Efter granskningen har kontoret haft kontakt med SGI, för att klargöra vilka åtgärder som behövdes och varför. Förtydliganden om befintliga förhållanden och planerade åtgärder har gjorts, och införts i planbeskrivningen. SGI har därefter ansett att geotekniken är tillräckligt utredd för planskedet.

Huvudsakliga klargöranden gäller att markens lutning är 1:45, och att inga markuppfyllnader och tillkommande laster planeras.

12. Lantmäteriet

- a) För egenskapsbestämmelse balkong på allmän plats behöver användning anges, för att fastighetsbildning för att säkerställa rådigheten för balkongerna ska kunna göras.

- b) Utformningsbestämmelse f_1 bör uppmärksammas vid fastighetsbildning och bygglovsgivning, då den i viss mån både styr och begränsar hur fastigheter och byggnader kan utformas i förhållande till gård och gata.
- c) Utnyttjandegraden vid byggande kan komma att påverka fastighetsbildningen. Det finns ingen tvingande bestämmelse om respektive del av kvarteret som omfattas av e_1 , e_2 , och e_3 . Om kvartersdelarna delas upp i flera fastigheter bör uppmärksammas att inte någon del av kvarteren konsumerar all tillgänglig byggrätt.
- d) Uppmärksammar att det kan vara lämpligt med en största tillåten byggnadsarea i procent, eller minsta tillåtna fastighetsarea för att säkerställa att inte någon fastighet blir utan byggrätt.
- e) Plankartan ger inte någon ledning ifall det är tänkt att fastighetsbildning ska utföras på visst sätt.
- f) Det bör upplysas i planbeskrivningen att Järnbrott 758:574 eller de fastigheter som bildas inom planområdet kan komma att belastas av ledningsrätt.
- g) Det bör uppmärksammas att berganläggning kan medföra restriktioner vid markarbeten. Det är otydligt vilka delar av planområdet som kan omfattas av restriktioner, detta hade kunnat framgå genom att del av planområdet hade kunnat beläggas med restriktion med största tillåtna schaktdjup.

Kommentar:

- a) Formuleringen på plankartan har ändrats.
- b) Noteras.
- c) Varje kvarter kommer markanvisas till en byggaktör, som själv får ansvara för att byggrätten fördelas på lämpligt sätt. Bestämmelse finns även om att bebyggelse ska utformas som kvarter.
- d) Varje kvarter kommer markanvisas till en och samma byggaktör, som kommer söka bygglov för hela kvarteret. Därför bedöms inte bestämmelse om fördelning av byggrätten vara nödvändig.
- e) Planen styr inte hur fastighetsreglering inom kvartersmarken ska göras, däremot innebär planen att regleringar mellan kvartersmark och allmän plats längs Nymilsgatan och Marconigatan ska göras.
- f) Informationen införs i planbeskrivningen.
- g) Berganläggningens läge är sekretessbelagt, varför det inte är lämpligt att tydliggöra placeringen på kartan. Plankartan har en upplysning om berganläggningen, frågan bevakas i bygglov.

13. Räddningstjänsten Storgöteborg

Har inget att erinra mot planförslaget. Synpunkterna från samrådet har arbetats in i planbeskrivningen.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

14. Riksbyggen ekonomiska förening

Har synpunkter på planförslaget. Yttrandet kommer kompletteras.

Ingen komplettering har inkommit, frågorna har istället hanterats i arbetsgruppen för detaljplanen.

Föreningen motsätter sig detaljplanen av följande skäl

- Kommentar:**

- a) Kommunen har gjort avvägningen att det allmänna intresset att skapa bostäder i kollektivtrafiknära läge, och i enlighet med stadens styrdokument, väger tyngre än det enskilda intresset att behålla parkeringsplatser. Enligt tomrättsavtalet är kommunen fritagen från skyldigheten att lösa byggnad eller annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Det är alltså inte en planfråga.
- b) Ökning av trafik kommer främst ske på Distansgatan mellan Armlängdsgatan och Svängrumsgatan, eftersom de flesta parkeringsplatserna kommer finnas i parkeringshuset i östra planområdet. Intill föreningens fastigheter bedöms trafikmängden förändras marginellt. Planen möjliggör att alla p-platser som byggs bort kan ersättas i p-huset.
- c) Planförslaget tar inga planlagda grönytor i anspråk. Länsstyrelsen avgör om det är tillåtet att fälla träd som omfattas av generellt biotopskydd och vilka kompensationsåtgärder som i så fall krävs, i det här fallet har Länsstyrelsen beviljat dispens, med krav på att varje träd som tas ner ersätts.
- d) Påverkan av insyn bedöms begränsad, då avståndet mellan de nya och befintliga bostäderna blir 25 meter, och skiljs av en tät rad med uppvuxna träd. Påverkan på dagsljusinsläpp är också begränsad, då en liten del av föreningens fastigheter är berörda, och endast under en begränsad period.
- e) Påverkan på det befintliga områdets karaktär är begränsad, då principen med parkeringar i utkanten av området bevaras, och ingen förändring sker inom föreningens fastigheter.
- f) Paragrafena som hänvisas till handlar om när kommunen har rätt att lösa in mark. I det här fallet är kommunen redan ägare till marken som både enligt gällande och föreslagen detaljplan är kvartersmark. Bostadsrättsföreningen har idag endast hyresavtal på marken för parkeringsändamål. Behovet av parkering kommer även i fortsättningen kunna tillgodoses inom området.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

16. Boende på Svängrumsgatan 5

Efterfrågar information om det som byggs vid skolan/spårvagnshållplatsen Nymilsgatan.

Kommentar:

Berör inte detaljplanen. Länk till information skickad till boende.

17. Boende på Svängrumsgatan 5

Anser att träd som ska fällas längs Marconigatan stämmer dåligt med Göteborgs policy att vara en grön stad.

Har synpunkter på att Nymilsgatan och Svängrumsgatan öppnats upp för mer trafik.

Anser inte att kollektivtrafiken är god, det är trångt och kommer bli ännu trängre med fler boende i området.

Anser att lägenheter vid Distansgatan kommer bli mörkare.

Kommentar:

Varje träd som fälls ska ersättas med ett nytt träd. Planförslaget bedöms inte strida mot stadens styrdokument.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon större påverkan på trafikmängden på Nymilsgatan och Svängrumsgatan, synpunkten bedöms beröra andra detaljplaner i närområdet som redan antagits.

Bedömningen om kollektivtrafiken är god eller inte grundar sig på tiden det tar att ta sig till vissa målpunkter, snarare än hur många som reser med kollektivtrafiken. På sikt kan kollektivtrafiken komma att förbättras bland annat genom längre spårvagnar och hållplats för expressbuss vid Marconimotet.

Boende på Svängrumsgatan 5 påverkas inte av skuggning från ny bebyggelse.

18. Två boende på Svängrumsgatan 50

Anser att pågående byggnationer vid Nymilsgatan och Flatås Park täcker behovet av nya bostäder i denna del av Göteborg. Att den nya bebyggelsen ska bidra till Marconigatans framtida utveckling till en attraktiv stadsgata och att stadsstrukturen mellan Frölunda Torg och Marklandsgatan blir mer sammanhängande verkar inte vara ett bärande argument för denna bebyggelse.

Kommenterar att parkeringstalet minskas med 10%, jämför med vad som händer med befintligt behov av BRF Flatås 1.

Kommentar:

Området har pekats ut för bostadsbebyggelse i program år 2013, och i pågående Stadsdelsprogram för Frölunda, och förslaget stämmer väl överens med de strategiska dokument som styr planeringen, så som översiktsplanen och *Strategi för utbyggnadsplanering*.

Planen kräver inte att BRF Flatås reducerar sitt antal parkeringsplatser, p-huset kan rymma samtliga platser som tas bort.

19. Boende på Svängrumsgatan 50

- a) Protesterar mot förtätning i området. Beskriver innehåll i detaljplaner för Nymilsgatan, Flatås Park och aktuell detaljplan. Sammanlagt ca 1300 lägenheter. Med planer vid Tunnlandsgatan och Pennygången i Högsbo blir det över 2000 lägenheter. Anser att det får vara nog.
- b) Påpekar att bostadshusen i Flatås är utformade med utgångspunkt att parkering sker i utkanten av området och prisbelönades ur Alma och Per Olssons fond. Anser att exploateringsgraden medför väsentlig ökning av trafikrörelser på Distansgatan, Nymilsgatan och Svängrumsgatan.
- c) Flatåsområdet berövas på grönområden och aktivitetsytor samtidigt som befolkningen i området ökar.
- d) BRF Flatås 1 kommer få ökade kostnader för parkering.
- e) Föreslår att byggnationen istället placeras på södra sidan av Marconigatan tillsammans med parkeringar för att avlasta Svängrumsgatan och Nymilsgatan.
- f) Befintliga bostäder kommer minska i värde, inte minst för att parkeringsmöjligheten reduceras till närmare hälften.
- g) Hur ska kollektivtrafiken klara ökningen av resenärer?
- h) Bevara principen att gående och cyklister inte ska blandas med korsande biltrafik.
- i) På grund av sovrummens placeringar kommer boende störas av ökad trafik.

Kommentar:

- a) I Göteborgs stads *Strategi för utbyggnadsplanering* anges förväntat antal nya bostäder i stråket mellan Frölunda torg och Marklandsgatan, där områdena som nämns ingår, till ca 2 600–3 000 fram till år 2022. Därefter anges en utbyggnadspotential på 3 000–4 100 ytterligare bostäder i området. I området kan alltså en fortsatt bostadsutbyggnad förväntas.
- b) Planförslaget förändrar inte principen att parkering sker i utkanten av området, i och med att parkeringar samlas i ett parkeringshus, och påverkar inte utformningen av de befintliga bostadshusen. Den aktuella planen bedöms inte innebära ökad trafikmängd på Svängrumsgatan och Nymilsgatan, detta beror på andra pågående projekt i området som inte kan hanteras i denna plan. Trafikflödena på Distansgatan bedöms inte påverka bostadsmiljön för boende på Svängrumsgatan 50, då avståndet är ca 400 meter.
- c) Planförslaget tar inga planlagda grönytor i anspråk. Den gräsyta som finns norr om Marconigatan ligger inom trafikområde enligt gällande plan. Belastningen på grönytor som Flatåsparken kommer öka när befolkningen ökar, men parken har nyligen rustats upp för att klara en ökad befolkning.
- d) Detaljplanen reglerar inte kostnaden för parkering. Kommunen har gjort avvägningen att det allmänna intresset att skapa bostäder i kollektivtrafikhärläge, och i enlighet med stadens styrdokument, väger tyngre än det enskilda intresset att behålla parkeringsplatser.
- e) I Marconigatans framtida omvandling till stadsgata, som aktuell detaljplan är ett steg i, planeras bebyggelse även på södra sidan av Marconigatan.
- f) Planen möjliggör att samtliga parkeringsplatser som tas bort ersätts i parkeringshuset.

- g) På sikt kan kollektivtrafiken komma att förbättras bland annat genom längre spårvagnar och hållplats för expressbuss vid Marconimotet.
- h) Planförslaget innebär inte att trafik tillkommer på gator där det inte är trafik idag. Nya gång- och cykelvägar minskar antalet sträckor i det övergripande nätet där gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik.
- i) Planförslaget ger ingen ökad trafik i anslutning till Svängrumsgatan 50 och bedöms inte medföra störning i sovrum.

20. Boende på Svängrumsgatan 16

Begär att parkeringshuset byggs innan p-platser rivs.

Anser att det är galet att såga ner 62 lindar. Bygg på p-platserna men låt träden leva!

Kommentar:

Några p-platser måste flyttas tillfälligt för att kunna bygga p-huset, i övrigt är avsikten att p-platserna ska få vara kvar tills p-huset är byggt. Etapputbyggnaden har förtydligats i planbeskrivningen under "tidplan".

För att bidra till den utveckling av Marconigatan till attraktiv stadsgata som eftersträvas är det viktigt att bebyggelsen kommer närmare gaturummet, vilket inte är möjligt om träden bevaras. Samtliga nertagna träd ersätts med nya träd.

21. Boende på Svängrumsgatan 30

Anser att

- a) Det är obegripligt och korrupt att man förespråkar en grön stad och samtidigt låter byggherrar sätta sig över lagar och förordningar gällande biotopskydd.
- b) Parkeringshuset har återigen fått reducerat platsantal och inga indikationer på förvaringsutrymmen för mc. Man behöver inte bara bibehålla antalet p-platser utan öka eftersom invånarantalet ökar.
- c) Undrar vad centrumändamål betyder, och vilken tidshorisont "framtida utveckling" innebär.

Kommentar:

- a) Länsstyrelsen är den instans som avgör om det är tillåtet eller inte att fälla träden, och vilka kompensationsåtgärder som i så fall krävs. Byggherrarna och staden, liksom andra markägare, har möjlighet att ansöka om dispens från biotopskyddet, och måste rätta sig efter Länsstyrelsens beslut. I detta fall har Länsstyrelsen beviljat dispens.
- b) Parkeringshuset har inte fått reducerat platsantal. Sedan samrådet har planen ändrats så att parkering även kan ske på taket på p-huset, vilket innebär ett till plan parkering. Reduktionen av parkeringstalet som beskrivs i planbeskrivningen handlar bara om de nybyggda bostäderna. Totalt ökar antalet parkeringsplatser, då de befintliga ersätts och nya platser för de nya bostäderna skapas. Detaljplanen reglerar inte hur ytorna inne i parkeringshuset används, det är tillåtet att skapa förvaringsutrymmen för mc.
- c) Användningen centrumändamål betyder att lokaler för handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå är tillåtna. Det finns inget krav att parkeringshuset blir något annat än

parkering, men om behovet av parkeringar i framtiden skulle minska innebär bestämmelsen att det finns en möjlighet för ägaren att bygga om delar till något annat istället för att ha ett tomt parkeringshus.

22. Två boende på Svängrumsgatan 42

- a) Det får inte bli för dyrt med parkering/garage
- b) Vill inte att träden söder om parkeringen tas ner.

Kommentar:

- a) Detaljplanen reglerar inte kostnaden för parkeringar. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till billiga parkeringar.
- b) För att bidra till den utveckling av Marconigatan till attraktiv stadsgata som eftersträvas är det viktigt att bebyggelsen kommer närmare gaturummet, vilket inte är möjligt om träden bevaras. Samtliga nertagna träd ersätts med nya träd.

23. Boende på Sjömilsgatan 5

Anser att planen att ta ner lindallén strider mot stadens policy att bli en grön stad. Området är viktigt för hundägare. Den hundrastgård som finns är svår att ta sig till och där kan andra hundar finnas.

Kommentar:

Planförslaget bedöms inte strida mot stadens policydokument. Hundrastgården ligger inte inom planområdet, och planen bedöms inte påverka möjligheten att ta sig dit negativt. Ny gång- och cykelväg längs Nymilsgatan kan snarare innebära en mer trafiksäker väg till hundrastgården.

24. Boende på Svängrumsgatan 24

- a) Byggnad på grönytor har stor inverkan på miljön kring befintliga bostäder.
- b) Svängrumsgatan och Nymilsgatan har öppnats upp för mer biltrafik, de var inte avsedda för det från början.
- c) Håller inte med om att kollektivtrafiken är god, det är trångt på spårvagnarna till och från Frölunda Torg.
- d) Att ta ner gamla träd och ersätta med mindre stämmer dåligt med Göteborgs policy att vara en grön stad.
- e) Lägenheterna längs Distansgatan blir mörkare.

Kommentar:

- a) Planförslaget tar inga planlagda grönytor i anspråk. Den grönska som finns norr om Marconigatan ligger inom trafikområde enligt gällande plan och inte i direkt anslutning till några bostäder.
- b) Den aktuella planen bedöms inte innebära ökad trafikmängd på Svängrumsgatan och Nymilsgatan, detta beror på andra pågående projekt i området som inte kan hanteras i denna plan.

- c) Bedömningen om kollektivtrafiken är god eller inte grundar sig på tiden det tar att ta sig till vissa målpunkter, snarare än hur många som reser med kollektivtrafiken. På sikt kan kollektivtrafiken komma att förbättras bland annat genom längre spårvagnar och hållplats för expressbuss vid Marconimotet.
- d) Planförslaget bedöms inte strida mot stadens policydokument.
- e) Boende på Svängrumsgatan påverkas inte av skuggning från ny bebyggelse.

25. Två boende på Sjömilsgatan 2

Anser att förslaget är oacceptabelt på grund av:

- a) Åttavåningshus är inte bättre än tioåningshus.
- b) De andra husen är ett helt kvarter egentligen och på en så liten yta.
- c) Husen tar sol och luft från de boende.
- d) Bilträngsel är redan ett problem nära Lidl-butiken.
- e) Känner sig orättvist behandlade och omringade av nybyggda hus.

Kommentar

- a) Huset ligger så långt ifrån bostaden på Sjömilsgatan 2 att det inte bedöms ha direkt påverkan på de boende. Avståndet är ca 200 meter. Höjden har sänkts ytterligare 4 meter till antagandet.
- b) Ja, den nya bebyggelsen består av tre bostadskvarter.
- c) Boende på Sjömilsgatan 2 påverkas i viss grad av skuggning från den nya bebyggelsen under vinterhalvåret. 12 februari skuggas fasaden delvis på förmiddagen. Under perioden ca april-oktober når skuggan inte fram till bostadens fasad, därför bedöms inte påverkan vara betydande. Utsikten mot Distansgatan kommer förändras, men bedöms inte ha negativ påverkan på boendet.
- d) Trafiknätet i området bedöms klara de tillkommande trafikrörelser som planen medför.
- e) Det är förståeligt att enskilda boende kan uppleva att det händer mycket i områdets närhet. Staden är i en expansiv fas och arbetar med förtätning vilket kan innebära förändring jämfört med dagens situation. Förslaget ligger i linje med de styrdokument som planeringen utgår från.

26. Boende på Svängrumsgatan 30

- a) Oacceptabelt att över 60 lindar och två enorma björkar ska tas ner. Stoppa exploatering på grönområden, bygg på parkeringsplatserna. Svårt att tro att planen följer "Grönstrategi för en tät och grön stad". Grönområdet används av många, särskilt hundägare.
- b) Det bör framgå i planhandlingen att man ämnar bygga parkeringshuset innan parkeringarna rivs. Orolig att bygglov söks även för centrumändamål, betyder det att ingen garanti ges för byggnation av parkeringshus? Hur blir det med MC-garage?
- c) Anser inte att kollektivtrafiken är god på grund av trängsel.
- d) Önskar redogörelse hur man ska försäkra sig om att lindallén längs Distansgatan ska bevaras. Träd i Flatås park som skulle bevaras togs sedan ner, hur säkerställs att inte samma sak händer igen?

Kommentar

- a) För att bidra till den utveckling av Marconigatan till attraktiv stadsgata som eftersträvas är det viktigt att bebyggelsen kommer närmare gaturummet, vilket inte är möjligt om träden bevaras. Samtliga nertagna träd ersätts med nya träd. Det finns flera gator i området med breda gräsytor som bör kunna vara lämpliga för rastning av hundar, det finns även en hundrastgård i närheten.
- b) Etapputbyggnaden har förtydligats under "Tidplan" i planbeskrivningen, så att det framgår att p-huset ska byggas innan övrig mark kan bli tillgänglig för byggnation. Detaljplanen tillåter centrumändamål, men kräver det inte. Det går att söka bygglov för endast parkering, vilket just nu är det troligaste. Om behovet av parkeringar skulle minska i framtiden innebär bestämmelsen att det finns en möjlighet för ägaren att söka bygglov för att ändra delar till något annat istället för att ha ett tomt parkeringshus. Detaljplanen reglerar inte hur ytorna inne i parkeringshuset används, det är tillåtet att skapa förvaringsutrymmen för mc.
- c) Bedömningen om kollektivtrafiken är god eller inte grundar sig på tiden det tar att ta sig till vissa målpunkter, snarare än hur många som reser med kollektivtrafiken. På sikt kan kollektivtrafiken komma att förbättras bland annat genom längre spårvagnar och hållplats för expressbuss vid Marconimotet.
- d) Träden skyddas med planbestämmelser i plankartan. Tillvägagångssätt och riktlinjer för hantering under byggprocessen beskrivs till viss del i planbeskrivningen, och riktlinjer finns även i trafikkontorets *Teknisk handbok*. Påverkan på träden kommer även regleras i genomförandavtal mellan kommun och exploaterer genom vite.

27. Två boende på Distansgatan 55

- a) Exploateringen i aktuell plan och närliggande områden innebär att området kommer ändra karaktär.
- b) Syftet med planen är att förmå boende i Riksbyggens BRF Flatås 1 att åka mer kollektivt och cykla mer för att minska behovet av bilparkering.
- c) Planförslaget innebär ett ingrepp i fastighetsförhållanden på fastigheten Järnbrott 758:574, då Fastighetskontoret sagt upp den tomträtt BRF Flatås 1 haft och den aktuella detaljplanen ger byggrätt inom fastigheten till Riksbyggen. Hänvisar till lagar om avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, markinlösen m.m. enligt plan och bygglagen (1987:10) ÄPBL. Anser inte att Fastighetskontorets beslut att säga upp tomträtten på fastigheten Järnbrott 758:574 är lagenlig då området enligt planen inte ska användas för allmänt ändamål med kommunen som huvudman, samt strider mot regeringsformens krav på objektivitet, opartiskhet och likabehandling
- d) Ifrågasätter om detaljplanen utformats så att de fördelar som kan vinnas överväger de olägenheter som planen orsakar boende i BRF Flatås 1, framförallt boende utmed Distansgatan. Avvägning mellan kommunala och boendes intressen har inte beskrivits av kommunen.
- e) Jämför med två domar:
 - Dom 2013- P 11104, Mark- och miljööverdomstolen fastställde Kommunfullmäktiges i Partille kommuns beslut att anta detaljplan som innebar att kvartersmark ianspråktogs för allmänt ändamål.
 - Dom i mål 3189 – 12 Högsta förvaltningsdomstolen, detaljplan med expropriativa effekter.

- f) Enligt ÄPBL är huvudregeln att detaljplaner ska antas av kommunfullmäktige, inte som nu skett av fastighetskontoret. Därför borde detaljplanearbetet avbrytas.
- g) Framför synpunkter på samarbetet mellan BRF Flatås 1 och Riksbyggen kring ett område som i startskedet ingick i planarbetet, men utgick innan samrådet.
- h) Framför synpunkter på hur BRF Flatås 1 styrelse hanterat uppsägningen av tomträttsavtalet.

Kommentar

- a) Planförslaget kommer påverka karaktären vid Distansgatan. Den befintliga boendemiljön inne i BRF Flatås område bedöms dock inte förändras. Utvecklingen är i enlighet med de styrdokument som staden tagit fram, bland annat *Strategi för utbyggnadsplanering*.
- b) Syftet med planen är inte att tvinga boende i BRF Flatås 1 att ändra resvanor, utan att förättra möjligheterna för dem som väljer att gå och cykla. Planen möjliggör att samma antal parkeringsplatser som föreningen har idag ersätts i parkeringshuset.
- c) Tomträttsavtalet sades upp innan detaljplanen påbörjades, enligt jordabalkens 13 kap 14 §, frågor kring beslutet kan inte hanteras i detaljplanen. Den aktuella fastigheten ägs av Göteborgs stad och hyrs ut till BRF Flatås 1.
- d) Avvägningar har beskrivits under "Överväganden och konsekvenser" i planbeskrivningen. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge på kommunal mark väger tyngre än det enskilda intresset av att behålla parkeringsplatser. Samtliga av föreningens parkeringsplatser kan ersättas.
- e) Domstolsavgörandena är inte jämförbara med den aktuella detaljplanen, då kommunen i det här fallet redan äger marken och den även i fortsättningen kommer att vara kvartersmark.
- f) Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige. Fastighetskontorets beslut om uppsägning av tomträtten fattades innan detaljplanearbetet påbörjades och är inte knutet till antagandet av planen.
- g) Stadsbyggnadskontoret har inte insyn i eventuella avtal mellan Riksbyggen ekonomisk förening och BRF Flatås 1, detta berör inte heller aktuell detaljplan då området utgått och BRF Flatås 1 dragit tillbaka sin ansökan om planbesked för det aktuella området.
- h) Frågorna rör inte detaljplanen.

28. Boende på Distansgatan 47

Protesterar mot bostäder på parkeringarna på grund av

- a) Investeringar som föreningen gjort på garage, carportar m.m.
- b) Upp till tiodubblad ökning av parkeringskostnader, många kommer inte ha råd att bo kvar.
- c) Marknadsvärdet på lägenheterna sjunker.
- d) Vill att föreningen ska få fortsätta arrendera marken eller köpa loss den.
- e) Sämre miljö med parkeringshus mitt framför bostaden istället för fina träd.

Kommentar

- a) Frågor kring investeringar reglerades i tomträttsavtalet som sagts upp och kan inte hanteras i detaljplanen.
- b) Detaljplanen reglerar inte kostnaden för parkeringar. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till parkeringar för enskilda.
- c) Stadsbyggnadskontoret ser inte att planen innebär en sådan förändring att marknadsvärdet påverkas negativt.
- d) Frågan hanterades i och med uppsägning av tomträttsavtal hösten 2015.
- e) Mittemot Distansgatan 47 kommer inte parkeringshus uppföras, utan bostäder. Träden mellan gatan och de nya bostäderna ska bevaras.

29. Boende på Distansgatan 47

- a) Minskning från 450 till 430 bostäder är en meningslös förändring.
- b) Vill behålla parkeringar och gröna ytor runt parkeringarna.
- c) Vill inte ha ökad hyra för parkeringar. Undrar vem som ska stå för värdeminskningen på föreningens lägenheter.
- d) Vill att föreningen ska få köpa marken.
- e) Påpekar att det från början var tänkt att bygga radhus.

Kommentar

- a) Planbeskrivningen anger ungefärligt antal bostäder, det exakta antalet kan ändras beroende på vilka lägenhetsstorlekar som byggs.
- b) Genomförandet av planen innebär att parkeringar flyttas och att grönytan på trafikmark tas i anspråk.
- c) Detaljplanen reglerar inte kostnaden för parkeringar. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till parkeringar för enskilda.
- d) Frågan hanterades i och med uppsägning av tomträttsavtal hösten 2015.
- e) Bakgrunden till den förändrade strukturen finns beskriven i planbeskrivningen under rubriken Överväganden och konsekvenser, sida 45.

30. Boende på Distansgatan 47

Vill inte ha någon bebyggelse på parkeringsplatserna, eller få skydd utsikt.

Vill ha ersättning för investeringar i befintliga parkeringar.

Kommentar

Då Distansgatan idag kantas av stora uppvuxna träd som är lika höga som befintliga hus bedöms påverkan på utsikten inte omfattande.

Frågor kring investeringar reglerades i tomträttsavtalet som sagts upp, är inte en fråga för detaljplanen.

31. Boende på Distansgatan 47

Godtar inte förslaget.

Bifogar Riksbyggens BRF Flatås 1 synpunkter i samrådet.

Kommentar

Noteras. Se även svar till Riksbyggens BRF Flatås 1 i samrådsredogörelsen, nr 17.

32. Boende på Distansgatan 47

Godtar inte förslaget.

Kommentar

Noteras.

33. Boende på Distansgatan 47

Godtar inte förslaget.

Kommentar

Noteras.

34. Boende på Distansgatan 47

Motsätter sig förslaget på grund av

- a) Värdeminskning på befintliga bostäder.
- b) Rykten om ny kostnad för parkering på ca 1500 kr.
- c) Vill fortsätta arrendera eller köpa marken.
- d) Undrar om man bara kan köra bort dem från marken.

Kommentar

- a) Stadsbyggnadskontoret ser inte att planen innebär en sådan förändring att marknadsvärdet påverkas negativt.
- b) Detaljplanen reglerar inte kostnaden för parkeringar. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till parkeringar för enskilda.
- c) Frågan hanterades i och med uppsägningen av tomträttsavtalet hösten 2015.
- d) Kommunen äger marken och tomträtten har sagts upp enligt förutsättningarna i tidigare gällande tomträttsavtal. I detaljplanen planeras ett p-hus, som innebär att bostadsrättsföreningens behov av parkeringsplatser även i fortsättningen kan tillgodoses inom området, men i parkeringshus istället för som tidigare markparkeringar, carportar och garage. Förslaget innebär en effektivare markanvändning, och det allmänna intresset av att skapa ett stort antal bostäder har bedömts väga tyngre än det enskilda intresset att ha parkeringar.

35. Boende på Distansgatan 47

Godtar inte förslaget.

Kommentar

Noteras.

36. Två boende på Svängrumsgatan 4

- a) Vill inte att den nya bebyggelsen ska bli högre än befinlig på Distansgatan på grund av begränsat ljusflöde.
- b) Ytan som ska bebyggas används för att rasta hundar. Många kommer få bära sina hundar till rastplatsen.
- c) Biltrafiken kommer öka i området, vilket märkts redan sedan bygget vid Nymilsgatan påbörjats.

Kommentar

- a) Solstudier visar att bostäder vid Svängrumsgatan 4 inte påverkas av skuggning mellan vår- och höstdagjämning. Påverkan under vinterhalvåret är svår att undvika, även om höjderna skulle sänkas. Bedömningen är därför att intresset av att tillskapa många bostäder väger tyngre än en marginell minskning av skuggpåverkan under vinterhalvåret, som en sänkning av byggnaderna skulle innebära.
- b) Det finns flera gator i området med breda gräsytor som bör kunna vara lämpliga för rastning av hundar. Planförslaget innebär också en ny gångbana i anslutning till hundrastgården.
- c) Byggtrafik i andra projekt kan inte hanteras i denna detaljplan. Aktuell detaljplan bedöms inte medföra någon betydande trafikökning på Svängrumsgatan.

37. Två boende på Nymilsgatan 3

Håller med bostadsrättsföreningens kritiska yttrande.

Kommentar

Se kommentar till BRF Flatås 1, nr 15.

38. Boende på Sjömilsgatan 30

Förtätning vid Flatås Park har medfört mer trafik och mer buller. Anser att detta projekt är tillräckligt inom området. Aktuella detaljplanen skulle öka biltrafiken ytterligare och med det mer buller.

Kommentar

Den aktuella planen bedöms inte innebära ökad trafikmängd vid Sjömilsgatan 30, detta beror på andra pågående projekt i området som inte kan hanteras i denna plan.

39. Boende på Nymilsgatan 9

Säger nej.

Kommentar

Noteras.

40. Två boende på Svängrumsgatan 24

Protesterar mot detaljplanen då den kommer att försämra boendemiljön och boendekostnader.

Kommentar

Planen bedöms inte påverka miljön i direkt anslutning till bostaden.

41. Två boende på Sjömilsgatan 2

- a) Beskriver skuggpåverkan på kvarteret Distansgatan 45-49, och hävdar att befintlig bebyggelse blir helt skuggad tre månader av året och delvis skuggade ytterligare tre månader.
- b) Anser att det finns för lite folk för att bottenvåningarna ska kunna användas för kommersiella ändamål.

Kommentar

- a) Boende på Sjömilsgatan 2 påverkas i viss grad av skuggning från den nya bebyggelsen under vinterhalvåret. 12 februari skuggas fasaden delvis på förmiddagen. Under perioden ca april-oktober når skuggan inte fram till bostadens fasad, därför bedöms inte påverkan vara betydande.
- b) Planen möjliggör lokaler i alla bottenvåningar, men kräver det endast i en liten del av varje kvarter, baserat på vad som kan antas rimligt i detta läge. Befolkningen i området kommer också att öka, och fler passera på de nya gång- och cykelbanor som tillkommer, vilket förbättrar underlaget för verksamheter.

42. Boende på Sjömilsgatan 9

Jämför parkeringskostnader i Flatås med villaområden i Örgryte och Skår. Slutsats: ju burgnare medborgare, desto billigare parkeringsmöjligheter. Önskar fler parkeringsalternativ än ett kostbart parkeringshus, exempelvis även parkeringsmöjligheter på säckgatorna.

Kommentar

Parkeringskostnader i andra områden kan inte hanteras i aktuell detaljplan. Synen på parkering och biläggande har varierat under det senaste århundradet, vilket har speglats i stadsbyggandet. Idag går inriktningen mot att boende- och besöksparkeringar även i villa- och radhusområden i första hand ska finnas på kvartersmark.

En av huvudprinciperna när området byggdes ut var att minimera biltrafiken inne i bostadsområdet och samla parkeringar i utkanten. Denna princip värderas högt av många som bor i området, och ambitionen från stadens sida har varit att behålla trafiken i utkanten av befintliga området i så stor grad som möjligt, genom att samla dem i parkeringshuset.

43. Boende på Svängrumsgatan 14

Vill behålla grönytor och träd. Vill inte betala mångdubbla parkeringskostnader.

Kommentar

Genomförandet av planen innebär att grönytan på trafikmark tas i anspråk och att ett stort antal träd tas ner. Träden kommer ersättas med nya. Detaljplanen reglerar inte kostnaden för parkeringar. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till parkeringar för enskilda.

44. Boende på Distansgatan 47

Vill behålla parkeringsplatser och trädallé.

Påpekar att föreningen har investerat i garage och carportar.

Anser att platsen är trygg idag, argumentet att platsen skulle bli tryggare med fler bostäder faller därmed.

Planen medför värdeminskning på befintliga bostäder vid Distansgatan på grund av ökad insyn istället för trädallén som finns idag.

Vill inte ha högre kostnad för parkering.

Kommentar

Genomförandet av planen innebär att parkeringar flyttas och att grönytan på trafikmark tas i anspråk.

Frågor kring investeringar reglerades i tomträttsavtalet som sagts upp och kan inte hanteras i detaljplanen.

Trygghet är en subjektiv känsla, en del kanske upplever platsen som trygg idag, medan andra inte gör det. Generellt brukar fler ögon på platsen innebära att fler upplever platsen som trygg.

Träden ska bevaras, vilket innebär att insyn från de nya bostäderna blir mycket begränsad.

Detaljplanen reglerar inte kostnaden för parkeringar. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till billiga parkeringar.

45. Boende på Svängrumsgatan 12

Är emot förslaget på grund av

- a) Ökad trafik i området.
- b) Begränsad utsikt och solen försvinner från balkongen.

Kommentar

- a) Planförslaget bedöms inte ge ökad trafik på Svängrumsgatan.
- b) Bostäder på Svängrumsgatan 12 påverkas inte av skuggning från de nya bostäderna. Påverkan på utsikten blir begränsad, då avståndet till de nya bostäderna är ca 100 meter, och det finns befintliga byggnader mellan.

46. Boende på Svängrumsgatan 42

Stöder förslaget. Förtätning gagnar dem som redan bor här, potentiellt tätare turer med spårvagn, större underlag för lokala butiker m.m.

Kommentar

Noteras.

47. Boende på Svängrumsgatan 36

Anser att husen är för höga och kommer ta bort ljus i lägenheterna.

Anser att risk för bilinbrott, skadegörelse m.m. ökar i ett parkeringshus jämfört med parkering i markplan.

Kommentar

Den nya bebyggelsen påverkar inte ljusförhållanden vid Svängrumsgatan 36.

I ett parkeringshus är möjligheten att begränsa tillgängligheten för obehöriga större än på en markparkering, vilket innebär bättre möjligheter att förebygga bilinbrott och skadegörelse.

48. Boende på Sjömilsgatan 21

Anser att planförslaget är farligt på grund av närhet till vägar, med avgaser och buller.

Kommentar

Planförslaget uppfyller krav på luftmiljö och gällande riktlinjer för bullernivåer kan uppnås för alla bostäder, med enstaka undantag. Förslaget kommer inte orsaka ökade bullernivåer eller försämrad luftkvalitet vid Svängumsgatan 21.

49. Boende på Sjömilsgatan 22

Föreslår rondeller för bättre flyt när trafikmängderna ökar.

Kommentar

De korsningsutformningar som finns bedöms hantera den trafikmängd som blir efter att förslaget är genomfört. En cirkulationsplats skulle dessutom motverka planens syfte att bidra till Marconigatans utveckling till stadsgata.

50. Två boende på Nymilsgatan 3

- a) Höjden borde reflektera höjden på befintliga hus för att sol och allmän sikt inte ska förvärras.
- b) Störningar under byggfasen kommer påverka värdet på lägenheterna
- c) Spårvagnstrafiken behöver byggas ut, vagnarna är redan idag fulla.
- d) Önskar detaljerad plan för vilka slags verksamheter som planeras längs Marconigatan, rädd att massa lokaler kommer stå tomma.
- e) Det vore bättre att bygga på stora tomma områden utanför staden

Kommentar

- a) Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka sol och sikt på ett betydande sätt.
- b) Bostäder på Nymilsgatan 3 bör inte drabbas påtagligt av störningar under byggfasen, då det ligger i utkanten av området med en byggnadskropp mellan bostaden och planområdet, även om byggarbetena säkert kommer märkas. Eventuella störningar är även tidsbegränsade.
- c) Frågan hanteras inte inom detaljplanen.
- d) Planen möjliggör för flera olika typer av verksamheter. Det ställs endast krav på en mindre del lokaler i varje kvarter, utifrån vad som bedöms rimligt i detta läge.
- e) Enligt Göteborgs stads översiktsplan är inriktningen för bostadsbyggandet en kraftig utveckling i centrala Göteborg och komplettering i mellanstaden och strategiska knutpunkter. Översiktsplanen visar möjligheter för en utbyggnad av 2500 bostäder per år fram till 2025 inom den byggda staden. Utbyggnad av nya större bebyggelseområden i stadens ytterområden måste samplaneras med nya regionala kollektivtrafikförbindelser och bedöms därför möjliga att bygga ut först senare.

51. Boende på Distansgatan 55

- a) Ifrågasätter hur föreningen kan bli bortkörd från marken. Föreningen borde ha förköpsrätt till marken eller få förlängt arrende på 50 år.

- b) Vill inte bli av med utsikt, ser horisonten från öst till väst i sydlig riktning.
- c) Vill inte ha mer trafik utanför fönstret.
- d) Vill inte tvingas göra sig av med sin extrabil på grund av att det inte finns plats eller blir för dyrt.
- e) Vill ha bilen tillgänglig 20 meter utanför porten.
- f) Vill inte ha en byggarbetsplats utanför fönstret.
- g) Vill inte att träden längs Marconigatan ska tas bort, anser att det inte finns några träd eller grönska i området.
- h) Anser att förslaget visar samma dåliga förstånd som på 60-talet när Göteborg förstördes första gången.
- i) Föreslår att alla byggnader i Flatås istället höjs två våningar och området görs vackrare.
- j) Har valt att bo utanför stan, vill inte få staden påtvingad.
- k) Föreslår att det istället byggs i östra Göteborg och på Hisingen.

Kommentar

- a) Frågan hanterades i och med uppsägning av tomträttsavtal hösten 2015.
- b) Utbyggnadsplaneringen för Göteborgs stad från 2014 specificerar vilka områden i staden som är lämpliga för exploatering, där är det aktuella området utpekade som lämpligt område för förtätning. I och med den rådande bostadsbristen finns ett starkt mål om att skapa ett stort antal nya bostäder. Utbyggnadsplaneringens inriktning är att ta tillvara på befintlig infrastruktur och försöka spara bevaransvärd naturmark varför det på många platser planeras en högre och tätare bebyggelse än vi är vana vid i Göteborg. Den allmänna nyttan av nya bostäder måste alltid vägas mot det enskilda intresset som finns. Stadsbyggnadskontoret anser att byggnadshöjderna i förslaget är lämpliga och har gjort bedömningen att föreslagen bebyggelse inte ger betydande påverkan på angränsande bebyggelse.
- c) Trafikmängden vid Distansgatan 55 bedöms inte öka betydligt av planförslaget, eftersom gatan är avstängd för genomfartstrafik, det redan idag är trafik på gatan till befintliga parkeringar, och de flesta parkeringarna enligt förslaget kommer finnas längre österut i parkeringshuset.
- d) Samma antal parkeringsplatser möjliggörs i parkeringshuset. Detaljplanen reglerar inte kostnaden. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till parkeringar för enskilda.
- e) Enligt Boverkets byggregler ska handikapparkering finnas inom 25 meter från porten. Enligt staden bedöms ett acceptabelt avstånd till bostadens parkering vara ungefär samma avstånd som till hållplats för kollektivtrafik. Mellan Distansgatan 55 och parkeringshuset blir avståndet ca 150-170 meter, vilket får anses acceptabelt, då avståndet till kollektivtrafik är längre.
- f) Planens genomförande innebär att byggnation kommer pågå under några år på platsen.

- g) Samtliga gator inom BRF Flatås 1 område kantas av träd och stora gräsytor. Träden längs Distansgatan ska bevaras. Träden som tas ner kommer ersättas med nya träd längs Marconigatan.
- h) Bostäderna inom BRF Flatås 1 byggdes på 60-talet, och boendemiljön är mycket uppskattad av de boende i området.
- i) Gällande detaljplaner i området tillåter inte påbyggnader. Fastighetsägare/tomträtthavare i området kan söka planbesked för att ändra detaljplanerna om man vill möjliggöra påbyggnad på befintliga.
- j) Göteborgs stad har valt att växa genom förtätning i framförallt mellanstaden där aktuellt område ingår.
- k) Det pågår ett flertal detaljplaner för nya bostäder både på Hisingen och i östra Göteborg.

52. Boende på Distansgatan 57

Vill inte att det byggs mer i Flatås. Vill ha kvar parkeringar och lindar.

Kommentar

Det är förståeligt att enskilda boende kan uppleva att det händer mycket i områdets närhet. Staden är i en expansiv fas och arbetar med förtätning vilket kan innebära förändring jämfört med dagens situation. Förtätning av Flatås ligger i linje med de styrdokument som planeringen utgår från. Genomförandet av planen innebär att parkeringar flyttas och att lindar måste tas ner. Varje träd som tas ner kommer ersättas med ett nytt.

53. Boende på Armlängdsgatan 15

Frågar om information om planförslaget.

Kommentar

Länk till informationen på Göteborgs Stads hemsida skickad via e-post.

54. Boende på Sjömilsgatan 17

Har inga synpunkter på förtätningsprojektet.

Önskar information så snart som möjligt om när det ska ske och vad det innebär för boende under den perioden.

Kommentar

Noteras. När planens genomförande påbörjas kommer information finnas på platsen.

55. Boende på Distansgatan 53

Vill inte att p-platser och träd ska tas bort. Vill inte ha ett 10-våningshus utanför fönstret. Kallar förslaget betongpark.

Kommentar

Planförslaget tillåter inget 10-våningshus. I kvarteret mittemot Distansgatan 53 tillåts högst 6 våningar. Risken att projektet ska upplevas som en betongpark bedöms som liten då träden vid Distansgatan bevaras, fasadmateriäl regleras till tegel- eller putskaraktär och samtliga träd som fälls ersätts med nya träd.

56. Boende på Svängrumsgatan 26

Protesterar mot planerna att bebygga parkeringsplatserna.

Kommentar

Noteras.

57. Boende på Nymilsgatan 9

- a) Nya hus kommer förstöra nuvarande gröna område.
- b) Ökad trafik orsakar luftföroreningar.
- c) Nya hus är högre än befintliga.
- d) Nya hus medför mer folk vilket kollektivtrafiken inte kommer klara.

Kommentar

- a) Planförslaget tar inga planlagda grönytor i anspråk. Den gräsyta som finns norr om Marconigatan ligger inom trafikområde enligt gällande plan. De träd som fällt ersätts av nya träd.
- b) Planförslaget bedöms inte orsaka mer trafik på Nymilsgatan. Västra delen av Distansgatan bedöms inte få ökad trafik i betydande grad, då gatan är avstängd för genomfartstrafik och redan idag är trafikerad till befintliga parkeringar.
- c) Boende vid Nymilsgatan 9 bedöms inte direkt påverkade av husens höjd, då de inte påverkas av skuggning eller insyn, och i liten grad av förändrad utsikt.
- d) Detaljplanen hanterar inte kollektivtrafikens kapacitet.

58. Boende på Sjömilsgatan 8

Vill inte att parkeringarna ska bebyggas alls. Har dessutom invändningar mot tre aspekter av planförslaget:

- a) Vill att den nya bebyggelsen ska vara fyra våningar, alternativt tre till fem. Vill att höjden regleras genom våningsantal eller byggnadshöjd istället för nockhöjd, anser att angivna nockhöjder tillåter sju till åtta våningar, samt ett tio våningshus.
- b) Vill att ca 150 platser av befintliga parkeringsbehovet ska ersättas med markparkering på befintliga säckgator i området för att undvika överdimensionering av parkeringshuset.
- c) Hänvisar till samrådsredogörelsen där det beskrivs att det inte är lämpligt att öppna upp strukturen mot Distansgatan då det skulle försämra ljudnivån på gårdarna. Undrar om inte befintliga boende på Distansgatan blir utsatta för samma buller?

Kommentar

- a) Stadsbyggnadskontoret har bedömt att den föreslagna exploateringen är lämplig på platsen, med hänsyn bl.a. till påverkan på befintliga boende och utvecklingen av Marconigatan till stadsgata. Höjdregering genom våningsantal är olämpligt i områden med sluttande mark, då det ofta uppkommer tolkningssvårigheter i bygglovskedet, bland annat avseende sutterrängvåningar. Det innebär också en osäkerhet i hur höga byggnaderna faktiskt blir, då våningshöjd, bjälklagstjocklek, takvinkel m.m. kan variera. I det här fallet har nockhöjd bedömts som den reglering som tydligast reglerar påverkan på befintlig bebyggelse.
- b) En av huvudprinciperna när området byggdes ut var att minimera biltrafiken inne i bostadsområdet och samla parkeringar i utkanten. Denna princip värderas högt av många som bor i området, och ambitionen från stadens sida har varit att

behålla trafiken i utkanten av befintliga området i så stor grad som möjligt, genom att samla dem i parkeringshuset.

- c) Svaret syftade på bullernivåer på gårdarna, inte vid bostädernas fasader. De boende på norra sidan av Distansgatan har tillgång till gårdar med goda ljudmiljöer på sina befintliga gårdar. Bullernivåer vid Sjömilsgatan kommer inte överskrida riktvärden som en följd av planförslaget.

Övriga

59. Boende på Skogsmilsgatan 9

Motsätter sig byggande på grönområden och att man planerar att fälla ett 60-tal lindar.

Kommentar:

Den gräsyta som tas i anspråk ligger inom trafikområde i gällande detaljplan. Varje träd som tas ner kommer ersättas med ett nytt.

60. Skrivelse utan angiven adress

Vill inte att parkeringarna bebyggs. Mer biltrafik ger sämre luft och mer buller.

Kommentar:

Genomförandet av planen innebär att parkeringar flyttas. Planförslaget uppfyller krav på luftmiljö och gällande riktlinjer för bullernivåer kan uppnås för alla bostäder, med enstaka undantag.

61. Skrivelse utan angiven adress

Godtar inte förslaget.

Kommentar:

Noteras.

62. Skrivelse utan angiven adress

Säger nej till omarbetade förslaget.

Kommentar:

Noteras.

63. Två skrivelser utan angiven adress

Vill ha kvar parkeringar och gröna ytor.

Kommentar:

Genomförandet av planen innebär att parkeringar flyttas och att gräsytor inom trafikområde tas i anspråk.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att följande ändringar i planhandlingarna:

- Plankartan kompletteras med administrativ bestämmelse om sanering av mark.
- Ändrad placering av E – transformatorstation och ändring av u-områden.
- Planbestämmelse om tillåtna bullernivåer justeras utifrån ny bullerförordning, text i planbeskrivning om buller uppdateras.
- Procentandelen för höjderna i de två västra kvarteren har justerats något.
- Planbestämmelser om högsta nockhöjd sänks för östra kvarteret, skapar mer harmonisk höjdtrappning i området.
- I mittenkvarteret höjs den lägsta av nockhöjdsgränserna med en meter. Samtidigt sänks andelen av bebyggelsen som får vara +47 meter. Totalt innebär det att 330 m² BTA sänks med 2 meter, från +47 till +45, och 550 m² tillåts höjas med en meter, från +44 till +45.
- För det västra kvarteret justeras procentandelen för höjderna något. 750 m² BTA sänks därmed från +49 till +47 m.
- Bestämmelse a1 och träd justeras vid Nymilsgatan för att stämma överrens med beviljad biotopskyddsdispens.
- Trafikförslaget har justerats för att inte göra intrång på fastigheten Järnbrott 758:620 eller påverka träd inom fastigheten. Plankarta och planbeskrivning justeras utifrån förändringen.
- Texter i planbeskrivningen justeras gällande geoteknik, biotopskyddsdispens, och påverkan på Västerleden, samt mindre redaktionella ändringar.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

Bilaga 1 - Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Askim-Frölunda-Högsbo
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Hyresgästfören. Region V Sverige
Hyresgästföreningen Frölunda

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsfören.i Gbg
Swedegas
Tillgänglighetsrådgivare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Anna Hendén

Planarkitekt

010-224 43 65

anna.henden@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-06-28

Diarienummer
402-19589-2017

Sida
1(2)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Distansgatan/Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott, i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade maj 2017 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 att den därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt med avseende på E6.20 Västerleden
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor med avseende på geoteknik och förorenad mark

Riksintresse för kommunikation- E6.20 Västerleden

Det är av stor vikt att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs och att åtgärder föreslagna genom denna genomförs och följs upp. Det är att föredra att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen har inte fått kännedom om att arbetet med ÅVS Södra Mellanstaden går framåt och genomförs. På grund av detta måste det aktuella detaljplanen redovisa och hantera eventuell påverkan på E6.20 Västerleden. Se vidare i Trafikverkets yttrande 2017-06-22, som bifogas.

Geoteknik

Ingen komplettering har gjorts av planhandlingen avseende den i samrådet efterfrågade redovisningen av den tillåtna markbelastningen, fyllnadshöjder etc som stabilitetsbedömningen efter exploatering baseras på. Våra synpunkter kvarstår därmed fortfarande. Se yttrande från SGI daterat 2017-06-22 som bifogas.



Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram. Länsstyrelsen delar Göteborgs Stads syn på att det eventuella oljespill som påträffats i en punkt bör utredas vidare för att ta reda på omfattning och utbredning innan antagandet av planen. Då det finns föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden inom området, ska de finnas en planbestämmelse på plankartan om att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges i enlighet med 4 kap. 14 § punkten 4 PBL.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

Med ledning av Mark- och miljööverdomstolens tolkning av bestämmelserna i artskyddsförordningen (M 11317-14) bedömer Länsstyrelsen att ingen dispens krävs för borttagande av getlav i det aktuella fallet. Länsstyrelsen har den 15 juni 2017 därför beslutat att avvisa Göteborgs Stads ansökan om dispens från artskyddsförordningen för att ta bort den fridlysta arten getlav (dnr 522-39710-2016). Att ärendet avvisas innebär att ansökan inte tas upp till prövning.

Biotopskydd

Göteborgs Stad har ansökt om dispens för att ta bort 65 biotopskyddade träd längs Marconigatan samt två träd längs Nymilsgatan (dnr 521-39706-2017). Dispensärendet är inte avgjort ännu. På plankartan till granskningsskedet har en planbestämmelse, som i tidigare skede endast funnits längs Distansgatan och Marconigatan om att träd ska finnas, även införts på en sträcka längs Nymilsgatan. Motiv till ändringen finns inte i planbeskrivningen. Planbeskrivning, plankarta och ansökan om biotopskyddsdispens behöver stämma överens avseende ingrepp i skyddade trädmiljöer.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare Christina Gustafsson efter föredragning av Anna Hendén. I den slutliga handläggningen har även Helena Irenesson och Robert Ernstsson från Tvärgrupp Göteborg samt Mikael Adrian från vattenavdelningen medverkat.

Christina Gustafsson

Anna Hendén

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2017-06-22.

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2017-06-22.

Kopia utan bilaga till:

SGI Björn Dehlbom; Trafikverket Martin Ingvert; Länsstyrelsen/ Miljöskyddsavdelningen Robert Ernstsson; Naturavdelningen Helena Irenesson; Vattenavdelningen Mikael Adrian