



Handling 2023 nr 16

Antagande av detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 11 januari 2023 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa, upprättad 2022-06-21 och reviderad 2022-10-28, antas.

Göteborg den 8 februari 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-11

Diarienummer 1317/22

Handläggare

Lena Risfelt

Telefon: 031-368 03 61

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

Antagande av detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa, upprättad 2022-06-21 och reviderad 2022-10-28, antas.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för nya bostäder, äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen i området, om cirka 1500 kvadratmeter lokalyta. Planförslaget innehåller cirka 220 nya bostäder fördelat i två nya bostadsbyggnader om 6-12 våningar samt ett äldreboende om cirka 5-6 våningar. Planförslaget innehåller även en teknisk anläggning och en mindre del allmän plats gata.

I samrådredogörelsen och granskningsutlåtande lyfts yttranden från allmänheten som i huvudsak berör byggnaders volymer och utbredning gällande omgivningspåverkan kopplat till frågor som rör skuggning, dagsljus, naturvärden, kulturmiljö och landskapsbild med mera. Kommunala förvaltningars yttranden berör främst skyfalls- och översvämningsproblematik, avfallshantering samt planens påverkan på möjligheten att nå målen i miljö- och klimatprogrammet. Länsstyrelsens bedömning är att planen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas ifall att detaljplanen bearbetas/kompletteras vad gäller prövningsgrunden hälsa och säkerhet vilket i detta fall rör översvämningsrisk/skyfall, och geoteknik (markstabilitet och risk för blocknedfall).

Byggnadsnämnden har bedömt att förslaget kan tillstyrkas efter mindre justeringar vid granskning. Detaljplanen har efter tillstyrkande av byggnadsnämnden översänts till kommunfullmäktige för antagande på grund av att detaljplanen under större delen av planprocessen stred mot delar i den gamla översiktsplanen 2009-02-26 § 10 medan detaljplanen är förenlig med den nyligen antagna översiktsplanen 2022-05-19 § 26.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets syfte är att få till ytterligare bostäder och på så sätt bidra till en minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder i en kollektivtrafiknära plats. Projektet förväntas inverka positivt på invånarnas och stadens ekonomiska situation utifrån innehåll och läge i staden.

Kommunens exploateringsekonomi

Fastighetsnämnden¹ får utgifter för ombyggnation av del av gata, flytt av belysningscentral samt lantmäteriförrättning. Totalt beräknas projektutgifterna uppgå till cirka 930 tkr.

Exploateringsbidrag samt ersättning från exploatör kommer att bekosta samtliga åtgärder inom kvartermarken som är utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, ledningsflytt, anslutningsavgifter för el-, tele- och va-ledningar med mera och där projektinkomsterna landar på cirka 680 tkr.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av de nya VA-ledningarna. Kretslopp och vattennämndens kostnader för byggnation av en ny brandpost och uppdimensionering av drickvattenledning finns med i nämndens investeringsplan. Inga andra investeringsbehov har uppmärksamats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen har en påverkan på omkringliggande naturmiljö, mestadels i den västra delen medan den östra delen inte har samma påverkan på platsen som ska bebyggas. Byggnadsnämnden gör bedömningen att naturvärdena inom planområdet är direkt kopplade till träden vid platsen. Vissa av träden, som bedöms ha ett högt naturvärde, kommer bevaras alternativt flyttas medan andra kommer behöva tas ned för att ge plats för bebyggelsen. Bedömningen är att detaljplanen därmed har viss negativ påverkan på delmålen Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön och Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. De naturvärden som tas i anspråk vid genomförandet av planförslaget bedöms kunna kompenseras. Området planeras även kompletteras med nya träd när markarbeten och byggnation är utförda. Bevarade träd skyddas i plankartan.

En bullerutredning har tagits fram inom ramarna för detaljplanearbetet som visar att det är möjligt att uppnå en god ljudnivå för de planerade bostäderna. Vidare visar utredning genomförd i planarbetet att luftmiljön inte påverkas negativt till följd av planens genomförande. Vilket ger möjlighet till en hälsosam livsmiljö med god luftkvalitet samt god ljudmiljö för kommande invånare i området.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet för uppförande av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, med ett flertal kollektivtrafiklinjer samt gång- och cykelväg längsmed området. Placeringarna av bostäderna ger invånare möjligheter till val som bedöms ha en möjlighet att positivt påverka delmålet Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen möjliggör för bostäder, äldreboende och verksamhet bland annat i den bevarade panncentralen och förslaget kan bidra till en ökad blandning av funktioner i området. Målbilden är att skapa tillgängliga attraktiva och levande miljöer där människor kan mötas. Friytor planeras i anslutning till bostadsbebyggelsen med både sittplatser, lek och andra vistelsezoner som kan främja barns och vuxnas möjlighet till aktiviteter ute och

¹ Exploateringsnämnden, ny nämndorganisation för stadsutveckling 2023

rekreation i sitt närområde vilket bedöms ha en positiv påverkan på hälsan. Barn bedöms kunna ges stor plats att röra sig i sitt närområde. Målpunkter i området såsom skogspartierna i närområdet är positiva ur ett socialt perspektiv eftersom de redan idag befolkas av både barn och vuxna. Skogarna används bland annat av förskolebarn för utflykter. Det kommer även att finnas närhet till andra målpunkter i Göteborg som nås genom gång, cykel och kollektivtrafik vilket bedöms ha en positiv påverkan på det sociala livet för de boende i området.

Inom det direkta närområdet till den nya bebyggelsen råder inte staden över förskolor då de förskolor som idag finns i området drivs av privata verksamhetsutövare. Detta ger en viss osäkerhet kring de boendes kommande närhet till förskoleplats vilket bedöms negativt kunna påverka vardagssituationen för både barn och vuxna. Det behövs också tillgodose behovet av dagligvaruhandel och liknande vardagliga målpunkter i området, vilket det idag råder brist på. Detta har detaljplanen inte haft möjlighet att lösa. Dock finns möjlighet till mindre handelsverksamhet i panncentralen men någon större handel bedöms inte kunna bedrivas inom aktuell byggnad.

Bilagor

1. Byggnadsnämndens handlingar, 2022-11-22 § 612
2. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
3. Planbeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande

Alla utredningar finns att läsa på webben. Samtliga handlingar i detaljplaneärendet finns tillgängliga i planpärm på stadsbyggnadskontoret², Köpmansgatan 20. Handlingarna är även möjliga att ladda ned från: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Genomförande- och/eller exploateringsavtal finns tillgängligt på fastighetskontoret,³ Postgatan 10.

² Stadsbyggnadsförvaltning, ny nämndorganisation för stadsutveckling 2023-01-02

³ Exploateringsförvaltningen, ny nämndorganisation för stadsutveckling 2023-01-02

Ärendet

Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa, upprättad 2022-06-21 och reviderad 2022-10-28 samt tillstyrkt av byggnadsnämnden 2022-11-22 § 612. Detaljplanen översänds till kommunfullmäktige för antagande då detaljplanen under större delen av planprocessen stred mot delar i den gamla översiktsplanen 2009-02-26 § 10 medan detaljplanen nu är förenlig med den nu gällande översiktsplanen 2022-05-19 § 26.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2017-04-25 Upprätta detaljplan

2019-01-22 Godkänna startplan för år 2019 där detaljplanen ingår som ”Detaljplan för bostäder och konsthall vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa”

2021-02-09 Samråd om detaljplanen

2022-06-21 Granskning om detaljplanen

Gällande detaljplan akt 1480K-II-4767 anger K - *Kontor* och J- *Industri som ej stör angränsande bostäder* (västra området). Genomförandetiden har gått ut. Gällande detaljplan akt 1480K-II-4706 anger CEJ - *Centrumverksamhet, fjärrvärmeanläggning, icke störande småindustri* (östra området). Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Nämnden finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 § 26.

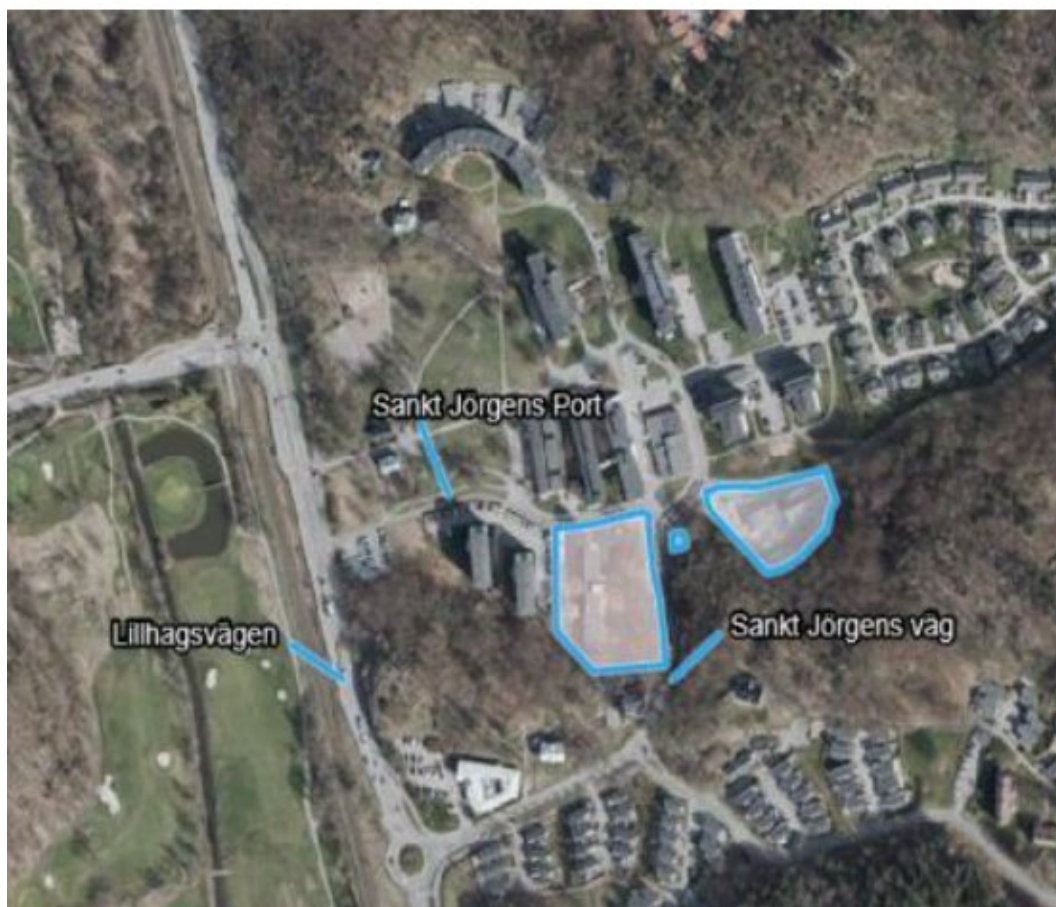
Planens syfte, innehåll och utformning

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för totalt 220 nya bostäder (70+70 bostäder), ett äldreboende (80 bostäder) samt ny verksamhet i den före detta panncentralen, vars byggnad avses bevaras och utgör cirka 1500 kvadratmeter lokalyta. Nya bostäder är fördelade på två nya bostadsbyggnader om 6–12 våningar samt ett äldreboende om 5–6 våningar. Planförslaget innehåller även en teknisk anläggning (transformatorstation) och en mindre del allmänplats gata.

Då planområdet är beläget i en kulturhistoriskt intressant miljö (ingår i bevarandeprogrammet) är syftet också att anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang, där friliggande byggnader i parkmiljö bedömts vara den starkaste bärande karaktären och kvalitén.

I samband med att byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ärendet bifölls ett yrkande i nämnden om att stadsbyggnadskontoret i planarbetet skulle pröva om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kunde byggas om i stället för att rivas helt. Detsamma gällde för verkstadsdelen vid den före detta panncentralen i östra delen av

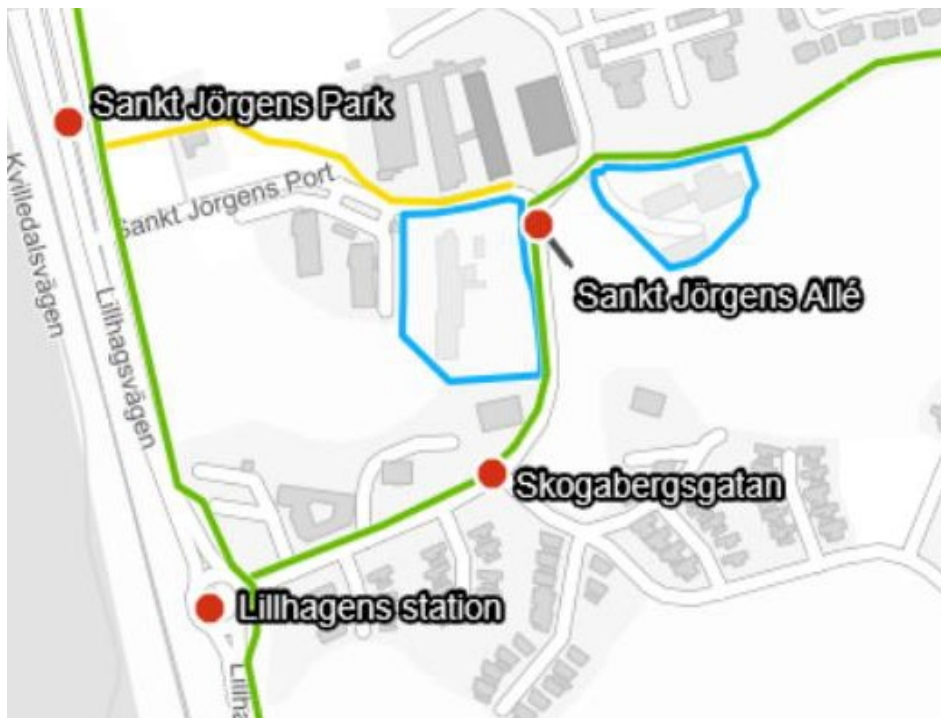
planområdet. Verkstadsdelen har dock i ett senare skede beviljats rivningslov och således prövas inte ett bevarande av verkstaden i planarbetet.



Bildtext: Planområdet (blå figurer vid Sankt Jörgens väg)

Planområdet är beläget vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa. Området ligger i övriga mellanstaden i ett bebyggt bostadsområde. Detaljplanen är att betrakta som en komplettering av befintlig bebyggelse. Omkringliggande detaljplaner medger i huvudsak bostäder, med något undantag.

Med den nya planen blir området mer utpräglat ett bostadsområde. Projektets syfte är att få till ytterligare bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.



Bildtext: Angöring/tillgänglighet till planområdet (blå figurer). Röda punkter avser kollektivtrafikhållplatser, gröna linjer gång- och cykelbanor och gul linje gångväg.

Samrådsredogörelse/granskningsutlåtande

I samrådsredogörelsen konstateras att inkomna yttranden i huvudsak berör byggnaders volymer kopplat till omgivningspåverkan, naturvärden, skyfall, trafik, befintliga ledningar, geoteknik, föroreningar, miljömål och planuppdragets omfattning och avgränsning. Allvarligaste invändningen gäller byggnadsvolymers skugg- och dagsljuspåverkan samt påverkan på befintlig kulturmiljö och landskapsbild, naturvärden, dagvatten och skyfall, geoteknik, föroreningar och trafikproblem på områdesnivå. Yttrandena berör även exploaterings påverkan på befintliga lekplatser och parkmiljö, bristande tillgången på kommunala förskole- och skolplatser, trafikpåverkan, parkeringar med mera.

I granskningsutlåtandet slås fast att inkomna yttranden från allmänheten i huvudsak berör byggnaders volymer och utbredning gällande omgivningspåverkan kopplat till frågor som rör skuggning, dagsljus, naturvärden, kulturmiljö och landskapsbild. Yttrandena berör även exploaterings påverkan på befintliga lekplatser och parkmiljö, trafikpåverkan, parkeringar med mera. Vidare berör yttrandena den i närområdet bristande tillgången på kommunala förskole- och skolplatser, lekplatser samt annan service med mera.

Kommunala förvaltningars yttranden berör främst skyfalls- och översvämningsproblematik, avfallshantering samt planens påverkan på möjligheten att nå målen i miljö- och klimatprogrammet.

Länsstyrelsen menar i samråd att handlingarna behöver bearbetas/kompletteras vad gäller prövningsgrunden hälsa och säkerhet för att inte riskera att prövas vid antagande vilket i detta faller rör översvämningsrisk, föroreningar och geoteknik. I granskningsyttrande slår Länsstyrelsen fast bedömningen att med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och då kända förhållanden kan planen inte accepteras och den kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen menar att handlingarna behöver

bearbetas/kompletteras vad gäller översvämningsrisk/skyfall, och geoteknik (markstabilitet och risk för blocknedfall).

Byggnadsnämndens överväganden i sammandrag

Byggnadsnämnden har bedömt att förslaget kan tillstyrkas efter mindre justeringar efter granskning. Planbeskrivning och geotekniska utredningar har förtydligats. Plankartan har reviderats för att säkerställa geotekniska aspekter med översvämnings-, skyfalls och dagvattenhantering. Nämnden bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget efter granskning att detaljplanen kan antas.

Inkomna yttranden från allmänheten berör i huvudsak byggnaders volymer och utbredning gällande omgivningspåverkan kopplat till frågor som rör skuggning, dagsljus, naturvärden, kulturmiljö och landskapsbild. Synpunktslämnare har önskemål om att exploateringsgraden ska minska, främst byggnadshöjderna för att omgivningspåverkan ska minska i grad. Önskemålet har inte tillgodosetts då byggnadsnämnden bedömer att den uppkomna omgivningspåverkan kan accepteras och inte utgör en betydande olägenhet. Planen har enligt beräkning bedömts, utifrån tidiga skeden, generera ett behov av cirka 50 skolplatser och cirka 30 förskoleplatser. Synpunkter om bristande tillgång på kommunala förskole- och skolplatser har inkommit och beaktats utifrån att behovet av skolplatser kan tillgodoses i den kommunala Skogomeskolan. Däremot bedöms ingen plats för förskola finnas inom planområdet. Närliggande förskolor drivs av privata aktörer vilket kan innebära att närhetsprincipen inte används. Detta gör förskolesituationen osäker eftersom staden inte har rådighet i det direkta närområdet. Kommunala förskolor finns dock i det större omlandet. Vald lösning är avstämd med stadsledningskontoret, utifrån lokalförsörjningsperspektiv, vilka bedömer att detaljplanen genererar ett för litet antal barn för att en ny kommunal förskola ska kunna byggas.

Byggnadsnämnden bedömer att kommunala förvaltningars yttranden, som berör främst skyfalls- och översvämningsproblematik, avfallshantering samt planens påverkan på möjligheten att nå målen i miljö- och klimatprogrammet, har tillgodosetts.

Byggnadsnämnden bedömer att synpunkter som lämnats av Länsstyrelsen som berör att handlingarna behöver bearbetas/kompletteras avseende översvämningsrisk/skyfall, och geoteknik (markstabilitet och risk för blocknedfall) har tillgodosetts innan tillstyrkandet av detaljplanen.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret föreslår att detaljplanen antas då den möjliggör för bostäder och verksamhet där detaljplanen bidrar med att komplettera med bebyggelse i ett kollektivtrafikhänsyns område. I samband med detaljplanens genomförande behöver dock tillgången på kommunala förskole- och skolplatser följas över tid.

Detaljplaner som inte står i strid med översiktsplanen brukar vanligtvis inte antas av kommunfullmäktige. Stadsledningskontoret delar dock byggnadsnämndens bedömning och ställningstagande att då detaljplanen under större delen av planprocessen stridit mot delar i den gamla översiktsplanen 2009-02-26 § 10 (utpekade som verksamhetsområde) och upprättades med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900, att nu inte byta förfarande för planen.

Detta för att undvika kritik för formaliafel och i förlängningen eventuell risk att det inte går att genomföra detaljplanen. Detta trots att detaljplanen nu inte står i strid mot den nyligen antagen översiktsplan från 2022-05-19 § 26.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Tillstyrkande av detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa

§ 612, 0587/14

Beslut

I byggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa, upprättad den 21 juni 2022 och reviderad den 28 oktober 2022.
2. Översända förslag till detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa, upprättad den 21 juni 2022 och reviderad den 28 oktober 2022 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Skäl för beslut

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

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-10-24, med bilagor.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Dag för justering

2022-12-05

Vid protokollet

Sekreterare

Linnéa Karlsson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-10-24

Byggnadsnämnden 2022-11-22

Diarienummer 0587/14

Handläggare

Paula Franco de Castro

Telefon: 031-368 1781

E-post: paula.franco.de.castro@sbk.goteborg.se>

Tillstyrkande av detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1 Tillstyrka förslag till detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa, upprättad den 21 juni 2022 och reviderad den 28 oktober 2022.

2. Översända förslag till detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa, upprättad den 21 juni 2022 och reviderad den 28 oktober 2022 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa. Planförslaget innehåller cirka 220 nya bostäder fördelat på två nya bostadsbyggnader om 6-12 våningar samt ett äldreboende om 5-6 våningar. Planområdet innehåller också en befintlig byggnad (före detta panncentral) om cirka 1500 kvm lokalyta som i planförslaget ges delvis ny användning (Besöksanläggning och centrum). Byggnaden ges verksamhets- och skyddsbestämmelser samt ett rivningsförbud. Planförslaget innehåller även en teknisk anläggning (transformatorstation) och en mindre del allmän plats gata.

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen. I samband med att byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ärendet bifölls yrkanden i nämnden om att kontoret i planarbetet ska pröva om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området samt verkstadsdelen i östra området vid panncentralen kan byggas om i stället för att rivas. Verkstadsdelen har dock i ett senare skede beviljats rivningslov och således provas inte ett bevarande av verkstaden i planarbetet. Kontorsbyggnaden i västra området bedöms vara i för dåligt skick för att kunna bevaras.

Då planområdet är beläget i en kulturhistoriskt intressant miljö är syftet också att anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang där också naturvärden är stora.

Planbeskrivning och geotekniska utredningar har förtydligats. Plankartan har reviderats för att säkerställa geotekniska aspekter och översvämning/skyfall/dagvattenhantering.

Kontoret bedömer att kommunala förvaltningar samt Länsstyrelsen synpunkter har tillgodosetts. Allmänhetens synpunkter berör exploaterings omfattning (särskilt höga

byggnader) och påverkan på omgivningen utifrån flera aspekter. Synpunkterna har inte tillgodosetts då kontoret bedömer att den uppkomna omgivningspåverkan kan accepteras och inte utgör en betydande olägenhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Fastighetskontoret bedömer att projektets ekonomi är i balans.

Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av del av gata och för flytt av belysningscentral, vilket täcks av exploateringsbidrag samt ersättning från exploatör. Nämnden får även utgifter för lantmåteriförrättning.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. Dessutom får nämnden intäkter från brukningstaxan samt kostnader för byggnation av en ny brandpost, uppdimensionering av dricksvattenledning, ränta och avskrivningar.

Utöver detta påverkas inte staden vid ett genomförande av detaljplanen vad gäller exploateringsekonomi.

Projektet förväntas inverka positivt på invånarnas och stadens ekonomiska situation med sitt innehåll och läge i staden. Fler bostäder och verksamheter i området bedöms ge positiva effekter på näringslivets förutsättningar att verka samt för stadens skatteintäkter. Den enskilda invånaren bedöms kunna uppleva effekter även lokalt då kundunderlag för handel och ytterligare kommersiella verksamheter ökar.

Bedömning ur ekologisk dimension

I östra delen av planområdet bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö. I västra delen av planområdet innebär planen att naturvärden kommer att påverkas negativt. Vissa träd kommer att behöva tas ner till följd av exploateringen, men vissa större träd kan bevaras och ges skydd i plankartan med planbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget med planerade kompensationsåtgärder ge en negativ påverkan på naturvärden.

Friytor planeras i anslutning till bostadsbebyggelsen med både sittplatser, lek och andra vistelseytor som är mindre definierade, vilka kan användas på många olika sätt. I det västra området planeras friytor främst på fastighetens södra del och in mot gården där även stora träd och gräsytor bevaras och förstärks socialt med gångstråk vilka även kopplar an till anslutande skogsområden och allmän plats. Denna del av planen bedöms kunna få en karaktär av park och till viss del natur med stora träd och iordningställda vistelsemiljöer med stor variation. Denna del av planen kopplar an till träd, både nya och äldre bevarade, längs sankt Jörgens väg som vidare sträcker sig samman med området Sankt Jörgens övriga parkmiljö i stort. Alla friytor planeras som kvartersmark för bostäder.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att naturvärdena inom planområdet är direkt kopplade till träden. De naturvärden som tas i anspråk vid genomförandet av planförslaget bedöms kunna kompenseras genom att bevara vissa av de största träden, flytta träd till annan plats inom området, iordningställande av högstubbar, biodepåer och liknande. Området planeras även kompletteras med nya träd när markarbeten och

byggnation är utfört, vilket bedöms bidra till en viktig återväxt i området. Bevarade träd skyddas i plankartan.

I detaljplanens direkta närhet finns skogsområden som har stora ekologiska värden. Detaljplanen skyddar en koppling mellan två av dessa områden genom skydd av större träd.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Genom anpassning till kulturmiljön i området bedöms föreslagen bebyggelse bidra till stärkt identitet.

Under SKA/BKA-analysen har det framkommit att det behövs dagligvaruhandel och liknande vardagliga målpunkter i området, då det är en bristvara idag. Just dagligvaruhandel har detaljplanen inte haft möjlighet att tillgodose. Dock finns möjlighet till mindre handelsverksamhet i panncentralen men någon större dagligvaruhandel bedöms inte kunna bedrivas inom aktuell byggnad. Panncentralen har också möjlighet att bli en målpunkt ur andra perspektiv genom att möjliggöra för olika aktiviteter och liknande som kan ge området både målpunkt, identitet och integrera människor utanför närområdet som besöksmål. Det planerade äldreboendet bedöms också kunna bli en målpunkt, dock för en mer begränsad grupp.

Föreslaget kan bidra till en ökad blandning av funktioner i området (i före detta panncentralen) vilket kan stärka områdets identitet som plats både för boende och för besökare. Planförslaget bedöms också ha möjlighet att bidra till integration av samma anledning. Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro.

Målpunkter i området såsom skogspartierna är positiva ur ett socialt perspektiv eftersom de redan idag befolkas av både barn och vuxna. Skogarna används av förskolebarn för utflykter.

De skogsbeklädda höjderna kring bebyggelseområdet är idag till viss del, på grund av de topografiska förutsättningarna, barriärer. Detaljplanen har inte kunnat hantera topografin utanför planområdet men möjliggör till viss del för ökad tillgänglighet till en av höjderna med gångväg.

Inom de båda föreslagna bebyggelseområdena planeras lektytor och andra vistelseytor som kan främja både barn och vuxnas aktivitet ute. Strax utanför planområdena finns större gräsytor i parkmiljö som är lämpliga för en mängd aktiviteter såsom spontanidrott av olika slag och annan vistelse. Dessa ytor ägs och förvaltas av olika samfälligheter och utgörs inte av allmän platsmark. Fastigheten i västra området ingår dock i den större parksamfälligheten i västra området. Vidare omges området av skogsområden som utgörs av allmän platsmark. Stora områden i anslutning till planområdet har mycket begränsad trafik, bullernivåer samt en god luftkvalité vilket bedöms ge möjlighet till hälsosam, säker och trygg lek och rörelse. Alla dessa vistelseytor har olika grad av privat och offentlig karaktär vilket bedöms kunna främja sociala aktiviteter och samspel på olika demokratiska nivåer. Barn bedöms kunna ta stor plats och synas i områdets olika

offentliga och privata rum vilket bedöms ge dem stor möjlighet till att gemensamt med andra människor diskursivt forma rummet till sitt.

Närheten till andra målpunkter i Göteborg med tillgänglighet med buss och cykel bedöms också mycket positivt för det sociala livet i området.

Inom det direkta närområdet råder inte staden över förskolor då de är privata. Detta ger en viss osäkerhet kring de boendes kommande närhet till förskoleplats vilket bedöms som negativt för vardagssituationen för både barn och vuxna.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

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

Alla utredningar finns att läsa på webben.

Ärendet

Ärendet berör beslut om tillstyrkande och att sända planen till kommunfullmäktige för beslut om antagande för ny detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Sankt Jörgens väg inom Sankt Jörgens gamla sjukhusområde i stadsdelen Backa. Planområdet omfattar cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privata markägare, bortsett från en mindre del som ägs av staden. Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen, vars byggnad avses bevaras. I samband med att byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ärendet bifölls ett yrkande i nämnden om att stadsbyggnadskontoret i planarbetet ska pröva om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kan byggas om i stället för att rivas helt. Detsamma gällde för verkstadsdelen vid den före detta panncentralen i östra delen av planområdet. Verkstadsdelen har dock i ett senare skede beviljats rivningslov och således prövas inte ett bevarande av verkstaden i planarbetet. Kontorsbyggnaden i västra området har bedömts olämplig att bevara för ny användning.

Planförslaget innehåller cirka 220 nya bostäder fördelat på två nya bostadsbyggnader om 6-12 våningar samt ett äldreboende om 5-6 våningar. Planområdet innehåller också en befintlig byggnad (före detta panncentral) om cirka 1500 kvm lokalyta som i planförslaget ges delvis ny användning (Besöksanläggning och centrum). Byggnaden ges varsamhets- och skyddsbestämmelser samt ett rivningsförbud. Planförslaget innehåller även en teknisk anläggning (transformatorstation) och en mindre del allmän plats gata.

De viktigaste gestaltningsidéerna/stadsbyggnadsidéerna i förslaget är en anpassning till befintlig kulturmiljö där de ljusa lamellformade gamla sjukhusbyggnaderna är placerade i parkmiljö med naturvärden. Planförslagets övergripande utformning tar avstamp i denna berättelse från områdets tid som sjukhusområde genom byggnaders placeringar, volymer, fasadmaterial och färg. Den till det gamla sjukhusområdet tillhörande panncentralen ges skydds- och bevarandebestämmelser samt ett rivningsförbud. Bebyggelsen har i vissa delar av planförslaget tillåtits en högre byggnadshöjd än omkringliggande befintlig bebyggelse med stöd av omkringliggande skogbevuxna höjdparter.

Planförslaget bevarar större träd på grund av de har ett naturvärde både som objekt och i sitt sammanhang som spridningskorridor mellan skogsområden.

Förslaget överensstämmer Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-4767 anger K - *Kontor* och J- *Industri som ej stör angränsande bostäder* (västra området). Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-4706 anger CEJ - *Centrumverksamhet, fjärrvärmeanläggning, icke störande småindustri* (östra området). Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att startbesked inte får ges för ändrad

markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark och byggnad. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Sammanfattning av utredningar

Bullerutredningen visar att bullerförordningens riktvärden klaras. Gemensamma uteplatser får anordnas och de privata balkongerna får ses som komplementsuteplatser utifrån ett buller perspektiv då alla ej klarar 50 dBA. Detta säkerställs i plankartan.

Dagvatten och skyfallsutredning visar på att det finns ett befintligt översvämningsproblem utanför planområdet. Planens genomförande varken förvärrar eller hindrar genomförandet av framtida strukturåtgärder för att avhjälpa problemet. Utredningen pekar på dagvatten- och skyfallsåtgärder att behöver vidtas för att planen ska kunna anses vara lämplig. Dessa säkerställs i planen.

Geoteknikutredningarna som rör markstabilitet visar på att markens stabilitet är tillfredställande i västra området. I östra området behöver marken sänkas något utifrån nuvarande marknivåer med tänkt exploatering för tillfredställande markstabilitet. Detta säkerställs i plankartan.

De bergtekniska utredningarna visar på att bergstabiliteten idag är tillfredställande inom och i anslutning till planområdet, med ett undantag för ett bergblock längs med Sankt Jörgens väg. Detta block har dock bultats fast under planprocessens gång och utgör inte längre någon risk. Utredningarna pekar på ett antal block som i samband med markarbeten kan komma i rörelse. Plankartan upplyser om att dessa behöver beaktas i samband med markschakter i planområdena.

Markmiljöutredningar har främst identifierat förekomst av föroreningar i marken i östra området, vilka överstiger känslig markanvändning. Utredningen identifierar att marken behöver saneras då bostäder är att betrakta som känslig markanvändning. Markens sanering säkerställs i plankartan genom villkor för startbesked.

I västra området förekommer även markföroreningar vilka överstiger känslig markanvändning för enstaka ämnen. Inga schaktarbeten får påbörjas där bostäder planeras innan en Anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 29 § i Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och godkänts av tillsynsmyndigheten.

Befintliga byggnader inom båda östra och västra området har inventerats med avseende på föroreningar. Både den fd panncentralen och den fd sjukhusbyggnaden (idag kontor) har förekomster av föroreningar i olika grad. Vid renovering av Panncentralen kommer det krävas en anmälan till den lokala byggnadsnämnden enligt Plan och bygglagen (PBL) 9 kap 16§, då renoveringen kommer att generera farligt avfall. Åtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden godkänt åtgärderna och startbesked erhållits. Den fd sjukhusbyggnaden avses rivas. Avfallet omhändertags vid rivning.

Mobilitets- och parkeringsutredningen visar att det finns möjlighet att tillskapa plats för parkering av bilar, cyklar för både anställda och besökare.

Naturvärdesinventering visar på att västra delen av området har naturvärdesklass två. Naturvärdena är i mångt och mycket knutna till de träd som finns på platsen. Ett antal träd är i dåligt skick och behöver tas ner oaktat detaljplanens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att trädraden bedöms inte uppfyller Naturvårdsverkets kriterier för att klassas som biotopsskyddad allé. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning. Plankartan säkerställer bevarandet av ett antal friska träd.

Fördjupad artinventering av epifytiska lavar och mossor visar på att förekomst av sådana arter är mycket trivial.

Fördjupad artinventering av mindre hackspett visar ej på några fågel- eller boplatsfynd inom planområdet. Miljöerna har kvalitéer som gör dem (delvis) passande för habitat och passande för födosök för mindre hackspett.

Artinventering av svamp visar på ett flertal fynd av svamp, där flera är mindre allmänna, enstaka eller sällsynta. Inga rödlistade arter har påträffats. Somliga arter är direkt knutna till specifika träd, och vissa är knutna till miljön med äldre ädellövträd i helhet. En signalart påträffades inom fastigheten Backa 210:7, rutkremla (*Russula virescens*) vilken signalerar om höga naturvärden.

Dagsljusberäkningar visar att samtliga byggnader inom planområdet bedöms kunna klara gällande dagsljuskrav i BBR. Samtliga rum i befintlig bostadsbebyggelse som föreslagen bebyggelse påverkar klarar fortsatt kraven enligt BBR. Vissa nytillkommande byggnader behöver enligt resultatet ha ljusa fasader för att dagsljus ska klaras enligt föreslagen utformning. Även ljusa golv kan behövas inom i vissa rum i de föreslagna byggnaderna, dock inte i de befintliga bostäderna. Ljusa fasader säkerställs med en planbestämmelse i plankartan.

Varsamhetsplan St Jörgens panncentral redogör för byggnadens antikvariska värden samt rekommendationer inför framtida förändring av byggnaden. Utredningen innehåller även en dokumentation av den nu rivna verkstadsdelen som tidigare låg intill panncentralen.

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2022-06-21 att genomföra granskning om detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa. Granskningstiden var 2022-07-06 – 2022-08-19. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmangatan 20.

Synpunkter från granskningen och kontorets kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i ett granskningsutlåtande upprättat 2022-10-28.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid granskningen. Ett förslag till antagandehandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter granskning är:

- Utredningar kopplade till geoteknik (markstabilitet och risk för blocknedfall) har kompletterats och förtydligats.
- Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på markstabilitet, risk för blocknedfall, översvämning/skyfall, bedömning utifrån stadens klimat- och miljöprogram samt avfall. Utöver det har mindre förtydliganden gjorts.

- Plankartan har kompletterats med bestämmelser kopplade till översvämningsrisker, dagvatten och markstabilitet samt upplysning om risk för blocknedfall och självfall. Korsmark har minskats något till förmån för prickmark i västra området.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2017-04-25	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
2019-01-22	att godkänna startplan för år 2019 där detaljplanen ingår som Detaljplan för bostäder och konsthall vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa
2021-02-09	att genomföra samråd om detaljplanen
2022-06-21	att genomföra granskning om detaljplanen

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid. 71-72. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Kontoret bedömer att luftmiljön är god och att bullersituationen kan hanteras enligt gällande bullerförordning.

Kontoret bedömer att planområdet är lämpligt ur geoteknisk synvinkel.

Kontoret bedömer att dagvatten och skyfall kan hanteras inom ramen för detaljplanen.

Kontoret bedömer att skuggpåverkan på omgivning är acceptabel och inte utgör en betydande olägenhet samt att dagsljuset inne i planerade och omkringliggande lägenheter är tillräcklig enligt gällande riktvärden.

Kontoret bedömer att förslaget har anpassats i tillräcklig grad efter befintlig kulturmiljö och rekommendationerna i kommunens bevarande program.

Kontoret bedömer att förslaget har hanterat naturvärden på ett erforderligt sätt.

Kontoret bedömer att marken kan iordningställas ur markmiljösynpunkt.

Kontoret bedömer att detaljplanen möjliggör för att följa stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.

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

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Inom de båda föreslagna bebyggelseområdena planeras lektytor och andra vistelsezoner som kan främja både barn och vuxnas aktivitet ute. Strax utanför planområdena finns större grönytor i parkmiljö som är lämpliga för en mängd aktiviteter såsom spontanidrott av olika slag och annan vistelse. Stora områden i anslutning till planområdet har mycket begränsad trafik, bullernivåer samt en god luftkvalitet vilket bedöms ge möjlighet till hälsosam, säker och trygg lek och rörelse. Alla dessa vistelsezoner har olika grad av privat och offentlig karaktär vilket bedöms kunna främja sociala aktiviteter och samspel på olika demokratiska nivåer. Barn bedöms kunna ta stor plats och synas i områdets olika offentliga och privata rum vilket bedöms ge dem stor möjlighet till att gemensamt med andra människor diskursivt forma rummet till sitt.

Planen bedöms, enligt lokalsekretariatets beräkningar för tidiga skeden, generera ett behov av cirka 50 skolplatser och cirka 30 förskoleplatser. Föreliggande detaljplan möjliggör inte för ytterligare förskole- och skolverksamhet då behovet av nya platser bedöms vara för litet för att motivera ett krav på nya lokaler inom detaljplanen. Dessa tillgodoses inom befintliga förskolor och skolor. Skola kan tillgodoses i den kommunala Skogomesholan men närliggande förskolor drivs av privata aktörer vilket kan innebära att närhetsprincipen inte används. Detta gör förskole-situationen osäker eftersom staden inte har rådighet i det direkta närområdet. Kommunala förskolor finns i det större omlandet. Vald lösning är avstämd med Lokalsekretariatet vilka bedömer att detaljplanen genererar ett för litet antal barn för att en ny kommunal förskola ska kunna byggas. Ingen plats för förskola bedöms finnas inom planområdet.

Inkomna yttranden från allmänheten berör i huvudsak byggnaders volymer och utbredning gällande omgivningspåverkan kopplat till frågor som rör skuggning, dagsljus, naturvärden, kulturmiljö och landskapsbild. Yttrandena berör även exploateringspåverkan på befintliga lekplatser och parkmiljö, trafikpåverkan, parkeringar med mera. Vidare berör yttrandena den i närområdet bristande tillgången på kommunala förskole- och skolplatser, lekplatser samt annan service med mera. Flertalet av dess synpunkter framkom även under samrådet. Samtliga (25 st i granskning) synpunktslämnare har önskemål om att exploateringsgraden ska minska, främst byggnadshöjderna för att omgivningspåverkan ska minska i grad. Önskemålet har inte tillgodosetts då kontoret bedömer att den uppkomna omgivningspåverkan kan accepteras och inte utgör en betydande olägenhet.

Kommunala förvaltningars yttranden berör främst skyfalls- och översvämningsproblematik, avfallshantering samt planens påverkan på möjligheten att nå målen i miljö- och klimatprogrammet. Kontoret bedömer att synpunkterna har tillgodosetts.

Länsstyrelsen befarar inte att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer (MKN) eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen menar dock att handlingarna behöver bearbetas/kompletteras vad gäller prövningsgrunden hälsa och säkerhet för att inte riskera att prövas vid antagande vilket i detta fall rör översvämningsrisk/skyfall, och geoteknik (markstabilitet och risk för blocknedfall). Kontoret bedömer att synpunkterna har tillgodosetts.

Kontoret bedömer att föreslagna ändringar ovan, se sista stycket under rubriken Bakgrund och förändringar efter granskning, inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen kan sändas till nämnden för godkännande med dessa föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

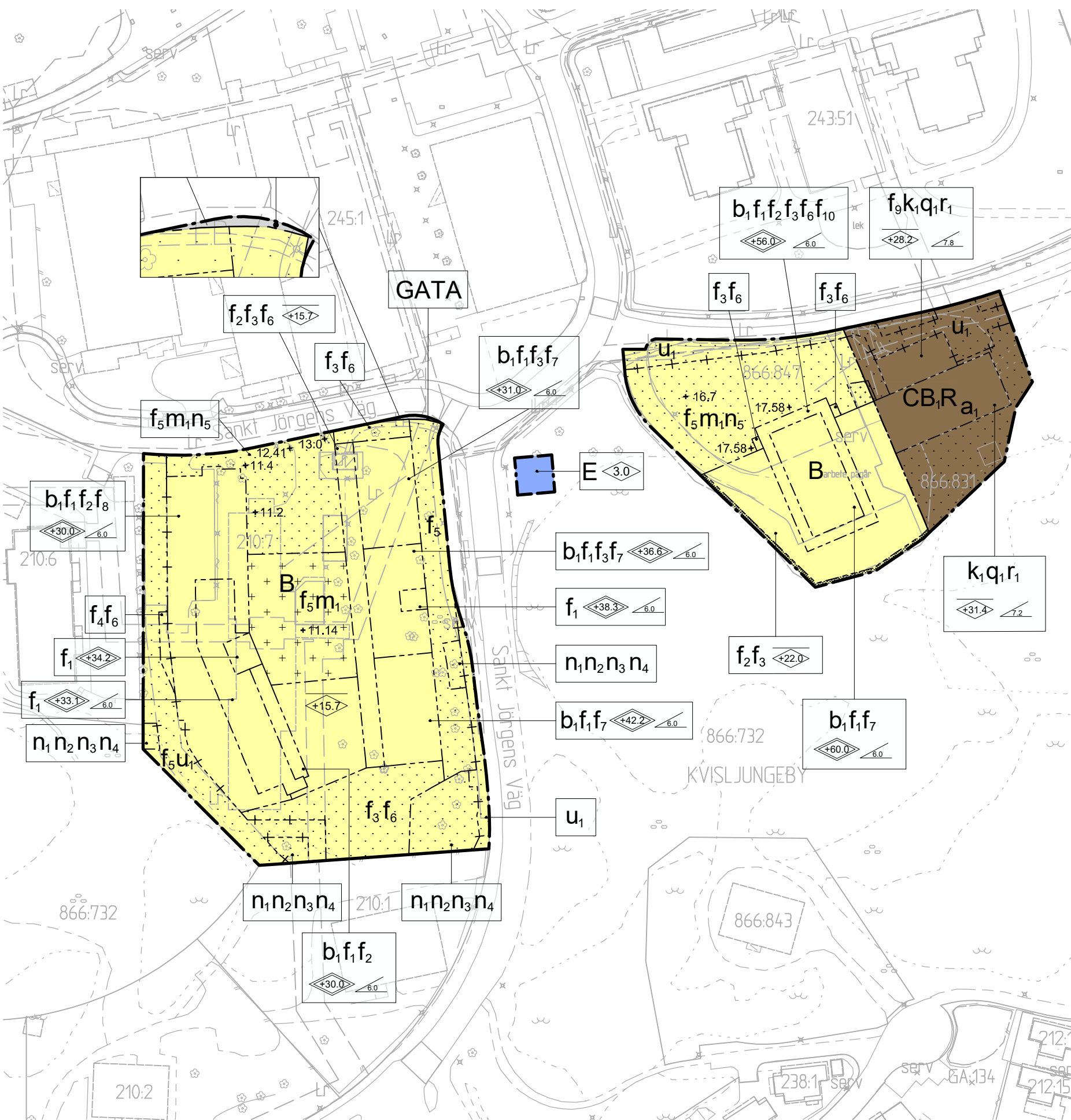
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm

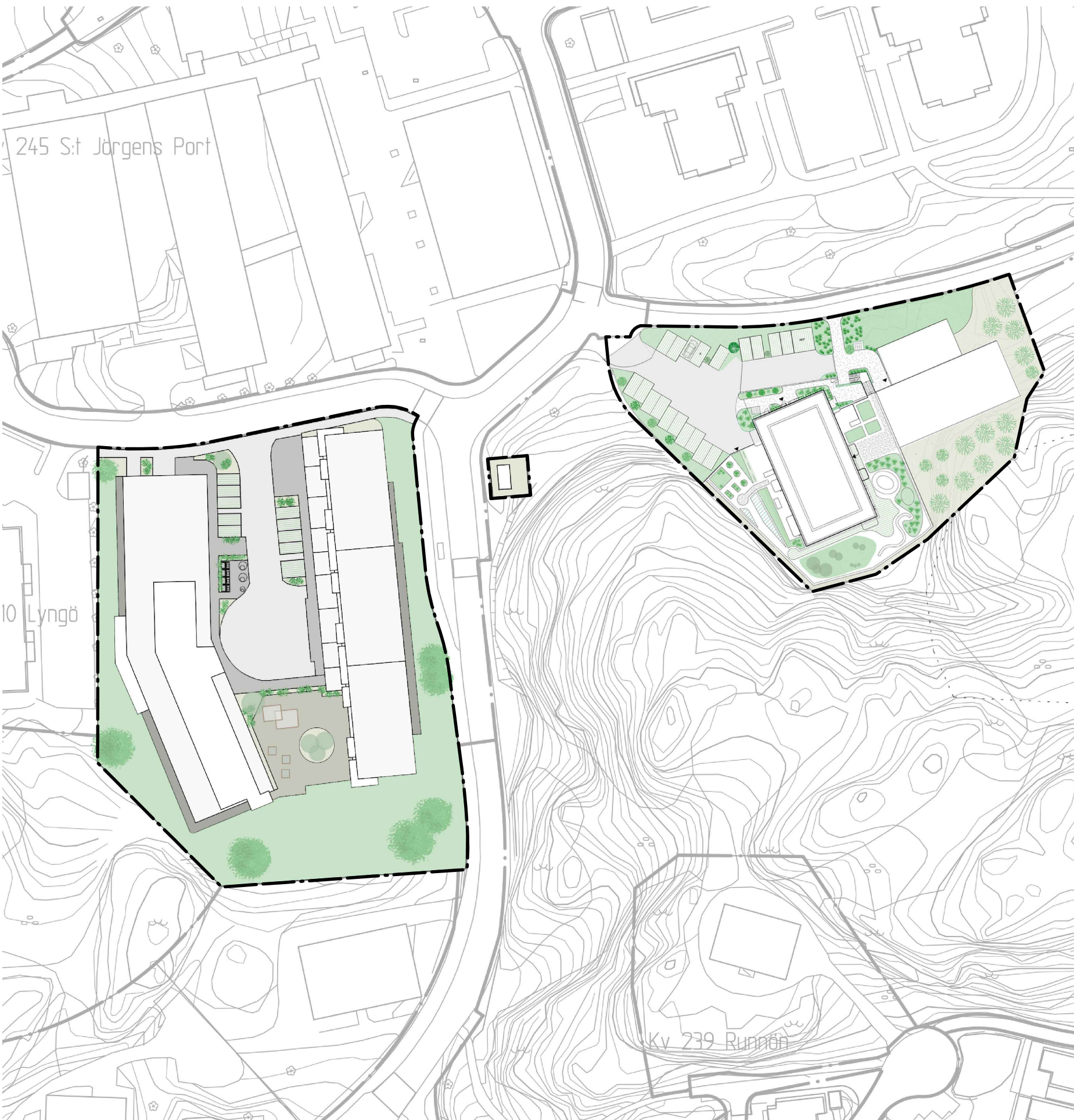
Chef Planavdelningen



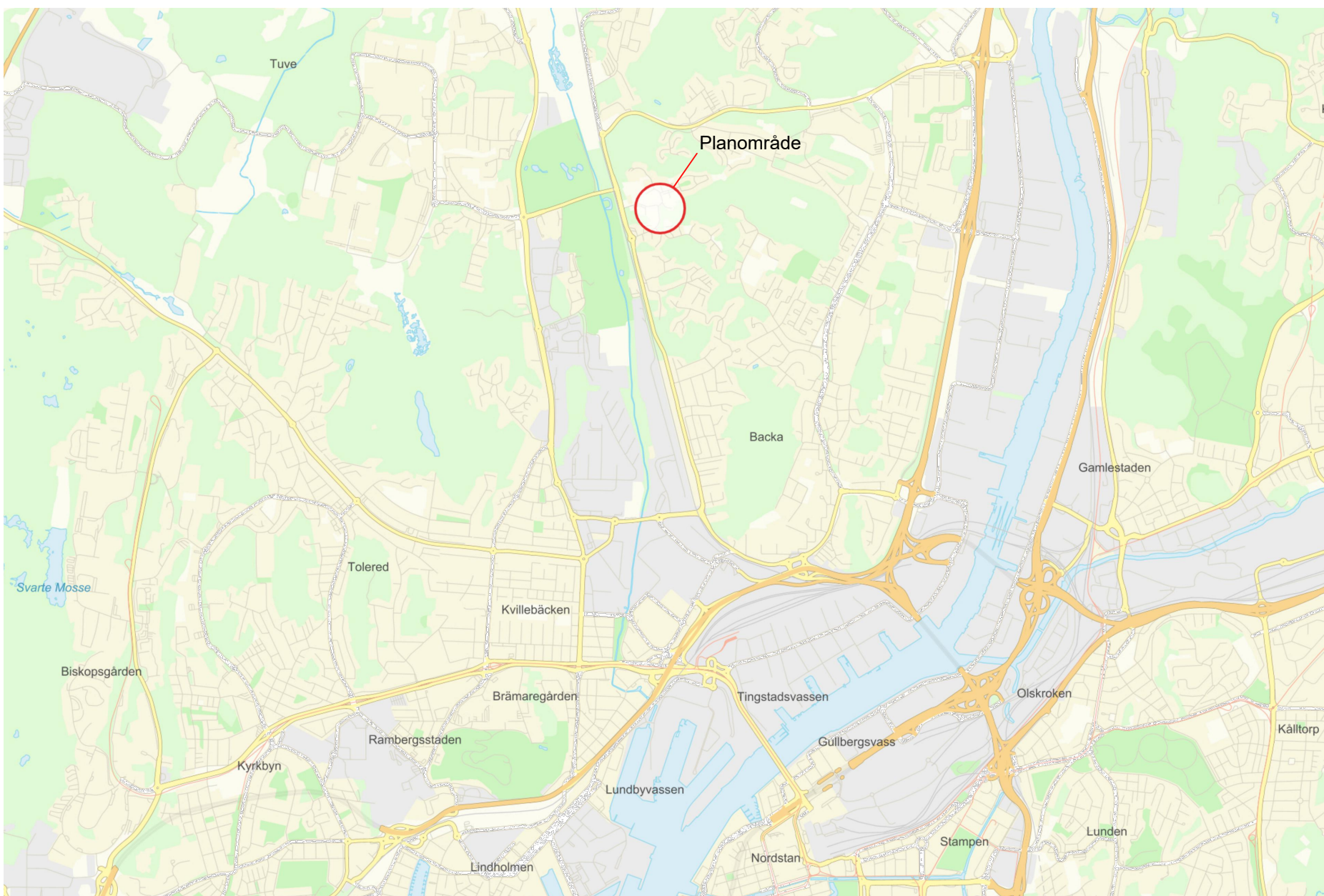
GRUNDKARTA



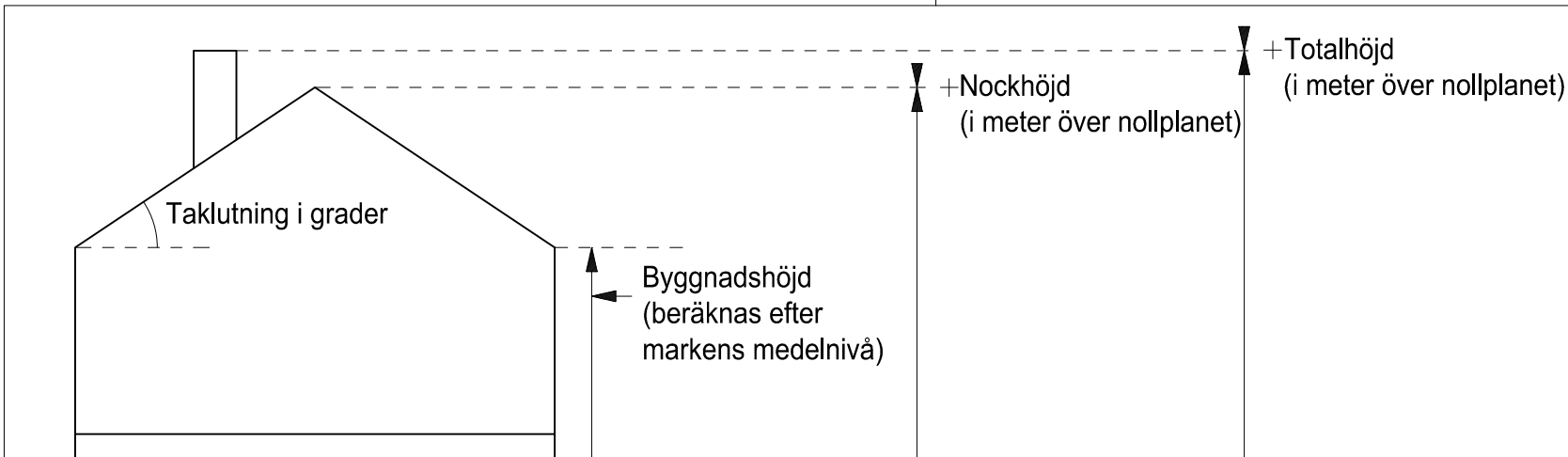
PLANKARTA



ILLUSTRATIONSRITNING



ÖVERSIKTSKARTA



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Lokalgata.

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder.
- B_i Endast bostadskomplement, ej gäststuga eller gästlägenhet.
- C Centrum.
- E Tekniska anläggningar.
- R Besöksanläggningar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utformning

- f₁ Fasad ska utformas med ljus puts, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Sockel/sutterängväning ovan mark ska utformas med avskiljande material eller färg mot övrig byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Balkong får kraga ut högst 1,60 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Balkong får kraga ut, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Balkong får inte kraga ut, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Balkong ska ha fri höjd minst 3,0 meter över kvartersmark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇ Solcellsanorning får uppföras, indragen 0,5 meter från fasadliv och till en höjd av 1,0 meter, som överstiger tillåten totalhöjd, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₈ Solcellsanorning får uppföras, indragen 1,0 meter från fasadliv och till en höjd av 1,5 meter, som överstiger tillåten totalhöjd, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₉ Undantag från egenskapsbestämmelse q1, bevarande av fasad, får medges för entréöppning i fasad i väster, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁₀ Gavel på byggnad ska vara max 16,7 meter bred, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

+0.0 +0.0 3.0 00 Utförande b_i Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Största takvinkel i grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

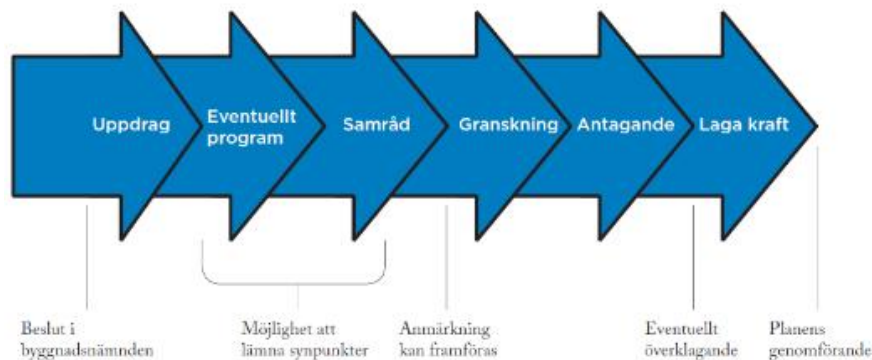


Antagandehandling oktober 2022

Planprocessen

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

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



Planinformation

2015-01-20 samt 2017-04-25 – beslut om planbesked i Byggnadsnämnden

2017-04-25 samt 2019-01-22 (startplan 2019) – Beslut om uppdrag i Byggnadsnämnden

2021-02-09 – Beslut om samråd i Byggnadsnämnden

2022-06-21 – Beslut om granskning i Byggnadsnämnden

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Datum: 2022-06-21, rev 2022-10-28

Aktbeteckning: 2 -5610

Diarienummer SBK: 0587/14

Handläggare SBK

Paula Franco de Castro

Tel: 031-368 17 81

paula.franco.de.castro@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5726/19

Handläggare FK

Ida Lundskog

Tel: 031-368 12 92

ida.lundskog@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning St Jörgens Park 2021-10-21
- Dagvatten och skyfallsutredning Sankt Jörgens väg_rev2022
- PM Geoteknik 2021 (västra området) 2020-03-20, Rev4 2022-09-14
- MUR Geoteknik (västra området) 2020-03-20
- Bergtekniskt PM 2020 (västra området)
- Kompletterande Bergtekniskt PM 2021 (västra området)
- Bedömning av blockutfall, komplettering 120922 (västra området)
- Teknisk PM Geoteknik 2022 (östra området)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik (östra området), 2016-04-07

- PM Bergbesiktning 2016 (östra området)
- Utlåtande block Sankt Jörgens väg 2021 (östra området)
- Utlåtande block Sankt Jörgens väg 2022 (östra området)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2008 (Backa 886-831)
- Rapport Miljösanering 2010 (Backa 886-831)
- Översiktlig asbest och PCB inventering 2017 (Backa 210-7)
- Översiktlig miljögranskning 2017-05-18 (Backa 210-7)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2017-03-29 (Backa 210-7)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2017-04-06 (Backa 210-7)
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2020 (Backa 866-847)
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2021 (Backa 866-831)
- Miljöinventering Panncentral 2021
- Mobilitets- och parkeringsutredning 20220617 Backa 210_7
- Mobilitets- och p-utredning 20220622 Backa 866_847 och 866_831
- Naturvärdesinventering på förstudienivå + sammanställning utredningar 2020
- Bedömning lövträd 2019
- Dagsljusberäkning VSC 2018 (västra området)
- Dagsljusrapport VCS 2021 Hus A-B Backa 210-6
- Dagsljus Sankt Jörgens allé 1, BV - Med hus
- Dagsljus Sankt Jörgens allé 1, BV - Utan hus
- Statusbesiktning (Backa 210-7)
- Varsamhetsplan St Jörgens panncentral

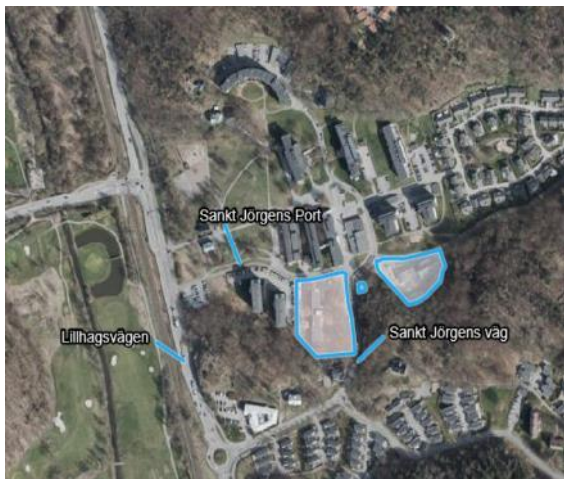
Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER SAMT VERKSAMHET VID SANKT JÖRGENS VÄG, INOM STADSDELEN BACKA	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER SAMT VERKSAMHET VID SANKT JÖRGENS VÄG, INOM STADSDELEN BACKA	3
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	9
<i>Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	16
<i>Sociala förutsättningar</i>	23
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	25
<i>Service</i>	25
<i>Teknisk försörjning</i>	27
<i>Risk och störningar</i>	29
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	33
<i>Bebyggelse</i>	33
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	41
<i>Service</i>	43
<i>Friytor och naturmiljö</i>	43
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	46
<i>Teknisk försörjning</i>	47
<i>Övriga åtgärder</i>	51
<i>Fastighetsindelning</i>	65
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	65
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	66
<i>Avtal</i>	67
<i>Dispenser och tillstånd</i>	69
<i>Tidplan</i>	69
<i>Genomförandetid</i>	69
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	69
<i>Nollalternativet</i>	69
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	70
<i>Miljökonsekvenser</i>	71
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	79
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	79

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget i Sankt Jörgens gamla sjukhusområde i stadsdelen Backa på Hisingen. Planområdet omfattar totalt cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privata markägare, bortsett från en mindre del som ägs av staden. Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen, vars byggnad avses bevaras. I samband med att byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ärendet bifölls ett yrkande i nämnden om att stadsbyggnadskontoret i planarbetet ska pröva om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kan byggas om i stället för att rivas helt. Detsamma gällde för verkstadsdelen vid den före detta panncentralen i östra delen av planområdet. Verkstadsdelen har dock i ett senare skede beviljats rivningslov och således provas inte ett bevarande av verkstaden i planarbetet.



Planområdet (blå figurer) vid Sankt Jörgens väg

Planens innebörd och genomförande

I västra delen av planområdet planeras två byggnader, ett bostadshus i östra delen innehållandes cirka 70 lägenheter och ett äldreboende med cirka 80 lägenheter i västra delen av fastigheten. Byggnaderna planeras som B (Bostäder) vilket innebär att även den byggnad som i dagsläget avses bli äldreboende har möjlighet att bli bostäder även för andra än äldre. Den befintliga före detta sjukhusbyggnaden, idag kontor, avses rivas för att ge plats till den nya exploateringen. Bostadshuset har en lamellform som går i nord-sydlig riktning och lamellen är uppdelad i tre delar med en variation på antalet våningar. Den norra delen av huset, har 6 våningar, mittendelen har 8 våningar och södra



Illustrationsplan för västra delen av planområdet.

ANTAGANDEHANDLING

delen 10 våningar. Alla lägenheter har balkong eller terrass som vetter mot väster. Byggnaden ligger i en suterräng med entréer och infarter från gården. Suterrängvåningen är utskjutande vilket ger gedigna terrasser.



Illustrationsbilder på planerad bebyggelse i det västra området. Gårdsmiljö, Bostadshus, Äldreboende och vy från väster längs Sankt Jörgens väg. Illustrationerna är grova skisser över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Bilderna är framtagna av Skanska Teknik

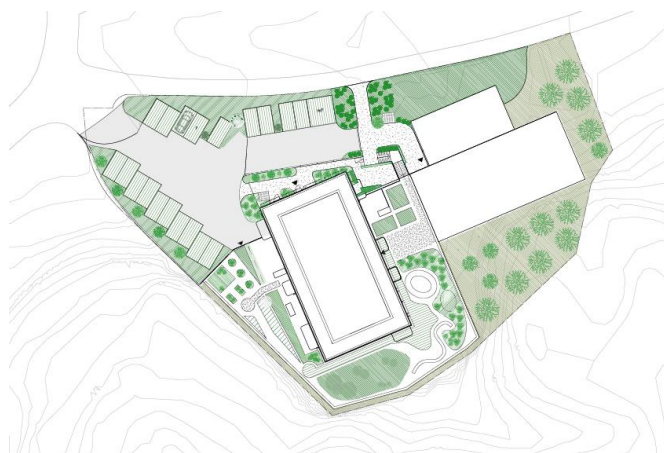
Äldreboendet, även den i nord-sydlig riktning, har en lamell-form med knäckning i mitten av huset som vinklas in mot gården. Byggnaden har 6 våningar, där översta våningen är indragen. Gemensamma uteplatser, i form av balkonger och en anordnad yta i markplan, är tänkt att anordnas på byggnadens västra sida.

I södra delen av gården mellan husen är det tänkt finnas en för båda byggnaderna gemensam innergård med en lekplats och plats för rekreation. Samma tema fortsätter söder om husen med en iordningställd plats för samvaro i en tydligare parkmiljö. Här är även ett gångstråk tänkt att löpa i väst-östlig riktning.

Längst upp mot gatan i fastighetens norra del planeras allmän plats gata på en mindre remsa inom fastigheten Backa 210:7 där det idag är gatumark i praktiken.

I östra delen av planområdet planeras ett punkthus invid den före detta panncentralen. Det nya bostadshuset är 11 våningar högt plus en indragen takvåning och garage. Huset inrymmer cirka 70 lägenheter, gemensamhetsytor och parkering i garage. Denna byggnad planeras som B (Bostäder).

Panncentralen ges delvis en annan användning än vad gällande detaljplan medger. Nuvarande detaljplan medger CEJ



Illustrationsplan över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationsplan framtagen av Sandellsandberg

ANTAGANDEHANDLING

(Centrumverksamhet, fjärrvärmeanläggning, icke störande småindustri). Förslaget medger CR (Centrum, Besöksanläggning).

Panncentralen, som är en kulturhistoriskt intressant byggnad, har i gällande plan skydds- och bevarandebestämmelser med avseende på detta. I förslaget till ny detaljplan avses motsvarande bestämmelser, dock uppdaterade och förtydligade efter gällande praxis, införas. För panncentralens framtida nyttjande med ny användning medges dock att en entréöppning får tas upp på västra sidan i marknivå för tillgängligheten till byggnadens skull.



Illustrationsbild på planerad bebyggelse i östra planområdet (vid panncentralen). Illustrationen är en volymskiss över detaljplanens tillåtna byggnadsvolym, detaljer kring exempelvis färg saknas. Bilden är framtagen ur en modell som är framtagen av Afry på uppdrag av exploatörerna



Illustrationsbild över utemiljö vid panncentralen och exempel på hur fasad kan komma att se ut. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Bilden är framtagen av Sandellsandberg.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet är beläget i en kulturhistoriskt intressant miljö där friliggande byggnader i parkmiljö bedömts vara den starkaste bärande karaktären och kvalitén. Detaljplanen innebär att ett antal kulturhistoriska element försvinner genom att en före detta sjukhusbyggnad rivs och att ett antal träd i varierande storlek tas ner längs med ST Jörgens väg för att lämna plats åt den tänkta exploateringen. Tidigt i planeringsprocessen har ett bevarande av byggnaden på fastigheten backa 210:7 i kombination med olika typer av bebyggelseförtätning studerats. Ett bevarande i kombination med ny bebyggelse har dock valts bort efter en avvägning mellan kulturmiljö, övrig naturmiljö (bevarande av andra träd), skuggnings- och dagsljusproblematik, och de värden som möjliggörs genom föreslagen exploatering inklusive den sanering av mark som exploateringen möjliggör.

Det är ont om förskoleplatser i närområdet. En konsekvens av planen är att efterfrågan på förskoleplatser kan antas öka i viss utsträckning. Den ökade efterfrågan på platser som planen medför motiverar dock inte en utbyggnad av en ny förskola, utan behovet får omhändertas av befintliga förskoleenheter i det lite större geografiska området.

Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med nyligen (maj 2022) antagen översiktsplan (ÖP) som anger ”blandad stadsbebyggelse”.

Dessförinnan och tidigare i planprocessen angav då gällande ÖP ”verksamhetsområde” i västra delen och ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor” i östra delen av planområdet. Således avvek planförslagets markanvändning i västra planområdet från översiktsplanen då bostäder föreslås här. Skälet till att pröva en avvikelse från översiktsplanen var att området har förändrats över tid och gått från att vara ett verksamhetsområde till ett mer renodlat bostadsområde. Då stora delar av området som i föregående ÖP var utpekade som verksamhetsområde sedan tidigare omvandlats till ett bostadsområde fann stadsbyggnadskontoret inte längre att markanvändningen enligt ÖP var förenlig med nuvarande omkringliggande pågående markanvändning i gällande detaljplaner.

Planens syfte och förutsättningar

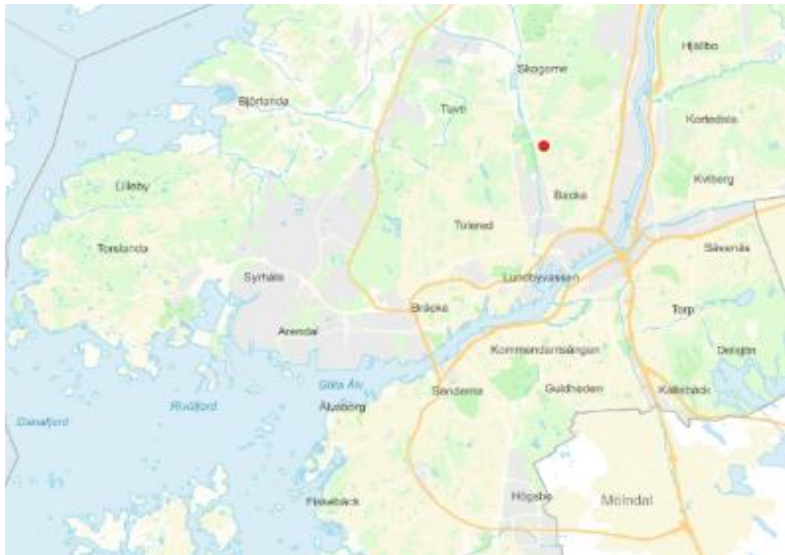
Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen vars byggnad avses bevaras. I samband med att byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ärendet bifölls ett yrkande i nämnden om att stadsbyggnadskontoret i planarbetet ska pröva om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kan byggas om i stället för att rivas helt. Det samma gällde för verkstadsdelen i östra delen av planområdet. Verkstadsdelen har dock i ett senare skede beviljats rivningslov och således provas inte ett bevarande av verkstaden i planarbetet.

ANTAGANDEHANDLING

Projektets syfte är också att bidra till en minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Då planområdet är beläget i en kulturhistoriskt intressant miljö är syftet också att anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang.

Läge, areal och markägförhållanden



Röd punkt markerar planområdets läge i staden på en karta

Planområdet är beläget i ST Jörgens parks gamla sjukhusområde i stadsdelen Backa på Hisingen, cirka 4,5 kilometer fågelvägen norr om Göteborgs centrum.



Planområdet (svartstreckade linjer) utmärkt på grundkartan.

Planområdet omfattar cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privata markägare. Kommunen äger marken mellan de två tilltänkta bostadsområdena.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Västra delen av planområdet ägs av Parkoson Förvaltning Ab med Skanska som exploatör och den östra delen ägs av Ms Consulting Ab med Hökerum bygg som exploatör. Kommunen äger vägarna (Sankt Jörgens väg, Sankt Jörgens Port), cykelbana samt naturområdena i direkt anslutning till planområdet. Den kommunalägda marken ingår i planområdet enbart i en mindre del där en transformatorstation planeras.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger blandad stadsbebyggelse för planområdet.



Utsnitt av gällande översiktsplan. Blå figurer avser planområdet. Gult område avser Blandad stadsbebyggelse.

Området ligger även enligt översiktsplanen i "övriga mellanstaden" där det bland annat ska kompletteras med bebyggelse, byggas i första hand på ianspråktagen mark samt förtätas kring bytespunkter och i kollektivtrafikstråk. Enligt översiktsplanens utbyggnadsordning ligger planen inom det område där komplettering kan ske.

För västra delen av planområdet gäller Detaljplan för bostäder mm i S:t Jörgens port inom stadsdelen Backa i Göteborg (akt 1480K-II-4767), som vann laga kraft 2004-07-09. Planens genomförandetid på 10 år har gått ut. För aktuell fastighet medger planen Kontor och Industri som ej stör angränsande bostäder.

För den östra delen av planområdet gäller Detaljplan för Bostäder i S:t Jörgens trädgård mm inom stadsdelen Backa i Göteborg (akt 1480K-II-4706), som vann laga kraft 2004-06-15. Planens genomförandetid på 10 år har gått ut. För aktuell del av planområdet medger planen centrumverksamhet, fjärrvärmeanläggning och icke störande småindustri.

Planområdet omfattas inte av riksintressen, Natura 2000, strandskydd, biotop- eller artskydd.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av glacial lera och urberg. Den förekommande leran inom planområdet är sättningskänslig. Bergarten inom området utgörs av gnejsig granit. Möjligheten till infiltration till grundvattnet bedöms generellt som begränsad med hänsyn till förekomsten av lera.

Marken inom västra området består överst av fyllning eller mulljord. Fyllningen finns på den exploaterade marken medan mulljorden täcker stor del av slänterna. Fyllningen är generellt sett 1–1,5 m och består av asfalt följt av grusig sand. Fyllningen eller mulljorden underlagras av torrskorpelera som har en mäktighet på ca 1–3 m. Den lösa leran tar vid ca 2,5 m under markytan. Den registrerade lermäktigheten varierar från 0,3 m till 21 m där den största lermäktigheten registrerats i områdets nordvästra del. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Bergnivån har ej bestämts. Enligt en tidigare geoteknisk undersökning har det påträffats kvicklera i närområdet, i Kvillebäckens dalgång. Med stöd av undersökningar som utförts inom detta planarbete har dock förekomst av kvicklera kunnat uteslutas på fastigheten 210:7.

I det östra området utgörs ytjordlagret av fyllning, troligtvis bestående av sprängsten inom den hårdgjorda ytan söder om personalbyggnaden (nu riven). Tjockleken bedöms variera mellan ca 1 och 4 m. Inom grönytan norr om befintliga byggnader utgörs ytjordlagret av naturliga avsättningar som bestående av ca 2,5 m siltig finsand, lerig silt följt av siltig torrskorpelera. Därunder följer en lös lera vars mäktighet avtar från ca 7 m i norr (närmast Skogsdungen) till att helt försvinna ungefär i läget för nuvarande personalbyggnad. Kvicklera har inte uteslutits i området. Leran underlagras av ett ca 0-2 meter djupt friktionsjordlager som i sin tur vilar på berg. Djup till överkant berg överstiger 10 m i områdets nordvästra del, närmast korsningen Skogsdungen och infarten till fastigheten. Därifrån stiger bergets överyta för att vara 4–5 m norr om personalbyggnaden, 3–4 m söder om personalbygganden och 2–3 m inom gårdsplanen. Närmast synligt berg i dagen är djup till berg begränsat till 1 m.

Det finns ingen registrerad grundvattenförekomst inom planområdet. Grundvattenytans läge i det övre grundvattenmagasinet varierar med årstid och nederbörd. Inom den västra delen bedöms grundvattenytan generellt ligga omkring 2–2,5 m under markytan där underkanten av torrskorpan är belägen. I den östra delen visar grundvattenmätningar att grundvattenytan vid tidpunkten för mätningarna ligga 2,5 meter under markytan i norr och 1,5 meter under markytan i söder. Mätning av porttryck med DPT i två undersökningspunkter inom det västra området visar på artesiskt tryck i den undre grundvattenmagasinet.

Marken inom planområdet är klassad som normalriskområde med avseende på radon kopplat till berggrunden och lågriskområde när det gäller lerområdet.

Västra områdets fastighet består av varierande terrängförhållanden. Norra, västra och centrala delen av fastigheten är relativt plan (ca nivå +12), medan södra och östra delarna utgörs av sluttande mark. I öst sluttar marken från Sankt Jörgens väg, ca + 18, och i söder sluttar marken från ett bergsparti, ca +15 m. Generellt sluttar fastigheten i nordvästlig

ANTAGANDEHANDLING

riktning. Fastigheten består av gräsytor med lövträd öster och söder om befintlig byggnad. I Nordväst ligger en asfalterad parkeringsplats.

Norr om östra området finns en cykelväg vilken stiger från nivån ca +15,5 i väster till ca +20 i öster. Från cykelbanan stiger marken inom planområdet med svag lutning upp mot berget i söder. Berget går i dagen på nivån ca +19 i väster och kring nivån +21 à +24 i planområdets sydöstra rand. Berget stiger därefter brant upp till nivåer kring +30 à +35. Nivåer är angivna i RH 2000.

Närmast cykelvägen utgörs marken av en gräsbevuxen flack yta. Inom fastigheten går en asfalterad väg upp mot en gårdsplan som också är asfalterad.

Mellan de båda områdena ligger sankt Jörgens väg med busshållplats samt en skogbevuxen höjdrygg som sluttar mot norr. Området i stort består av en större flack yta med hus i park med kringliggande höjdparter med naturmark.



Ortofoto med höjdkurvor och fastighetsgränser

Inom fastigheten Backa 210:7 återfinns ett antal grövre träd i vad som kan liknas vid en parkmiljö. Det rör sig om bok (5 grova, 5 medelgrova och 6 klena), skogsek (1 grov, 9 medelgrova och 3 klena), samt enstaka klena – medelgrova exemplar av sälg, vårtbjörk, apel, hästkastanj och rödblommig hästkastanj. Vid parkeringsplatsen vid fastighetens västra gräns finns även en rad med klena avenbokar. På fastigheten finns öppnare gräsyta med lågväxande markvegetation av gräs, vitsippa, smörblomma, daggekåpa, Vicia sp med mera.

Träden längs Sankt Jörgens väg tillsammans med de stora träden på fastighetens södra del bedöms fungera som spridningskorridor både mellan skogsområdena i östvästlig riktning och i norrsödergående riktning längs vägen. Trädraden bedöms dock inte uppfylla Naturvårdsverkets kriterier för att klassas som biotopsskyddad allé. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning i att träden inte står i en rak linje och att de troligtvis inte har planterats eller tidigare skötts med syfte att utgöra en allé.



Karta över grönstrukturen i det större området kring planområdet.

Inget av träden bedöms efter inmätning helt ha uppnått en diameter på minst 1 meter vilket är definitionen för jätteträd. Inget av träden bedöms vara ”mycket gamla träd; Gran, tall, ek och bok äldre än 200 år, övriga trädslag äldre än 140 år” och därav vara särskilt skyddsvärta ur det avseendet enligt Naturvårdsverkets definitioner. Där emot finns det träd som har utvecklat olika typer av håligheter och skulle kunna klassas som ”grova hålträd; träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam” vilket också skulle innebära att de i så fall är särskilt skyddsvärda enligt ovan definition.

Områdets epifytiska lav- och mossflora är mycket trivial, och inga naturvårdsintressanta arter hittades vid fördjupad artinventering. Enstaka träd är visserligen grova, men överlag är träden sannolikt något för unga för att intressantare arter ska ha hunnit etablera sig. Dessutom har de med sitt stads- och trafiknära läge troligen varit utsatta för höga föroreningshalter tidigare vilket gjort att eventuella känsligare arter troligen försvunnit. Om den epifytiska lav- och mossfloran går att läsa mer om i till planhandlingarna tillhörande *Fördjupad artinventering - Epifytiska lavar och mossor*, som finns med som bilaga till den översiktliga naturvärdesinventeringen.

Planområdena ligger inom område som pekats ut som delvis lämplig och lämplig miljö för häckning och födosök för mindre hackspett (Naturcentrum AB, 2013; Svedholm 2020a). Inga observationer av mindre hackspett har gjorts inom inventeringsområdet, vid inventering har dock mindre hackspett hörts österut utanför inventeringsområdet. Miljöerna inom inventeringsområdet har kvalitéer som gör dem (delvis) passande för habitat och passande för födosök för mindre hackspett. Området nyttas sannolikt som födosöksområde av mindre hackspett som är etablerat österut av inventeringsområdet. Östra delen av det inventerade området bedöms att ha mycket goda förutsättningar för att bli mycket lämplig miljö för mindre hackspett baserat på aktiva förstärkningsåtgärder från Park- och naturförvaltning i Göteborgs stad (Svedholm 2020a). Om områdets lämplighet för hackspett går att läsa mer om i till planhandlingarna tillhörande *Fördjupad artinventering – hackspett*, som finns med som bilaga till den översiktliga naturvärdesinventeringen.



Karta med inventeringsområde för mindre hackspett

Planområdet har inventerats på svampar i olika omgångar. Inom planarbetet har en kompletterande artinventering av svampfloran utförts under 2019 (Aronsson, 2019) inom de områden svampar påträffats i tidigare inventeringar. Inventeringen visade på ett flertal fynd av svamp, där flera är mindre allmänna, enstaka eller sällsynta. Inga rödlistade arter har påträffats. Somliga arter är direkt knutna till specifika träd, och vissa är knutna till miljön med äldre ädellövträd i helhet. En signalart påträffades inom fastigheten Backa 210:7, rutkremla (*Russula virescens*) vilken signalerar om höga naturvärden. Se vidare *Artinventering svampar*, som finns med som bilaga till den översiktliga naturvärdesinventeringen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar



Planområdets (blå figur) förhållande till fornlämningen (röd figur). Avstånd i meter.

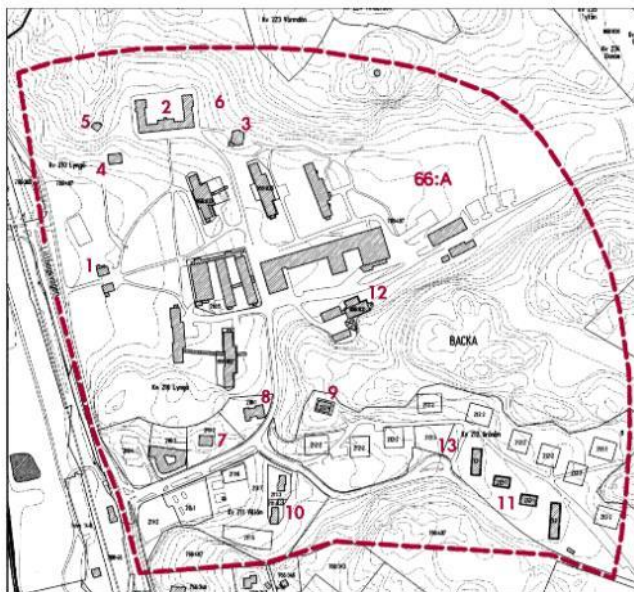
Detaljplanen berör lagskyddat område till fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1). Cirka 20 meter fågelvägen öster om planområdet på en höjd finns fornlämningen i form av en boplatz vars fornlämningsområde berör planen.

Kommunens kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljö, men är beläget inom område utpekade i kommunens kulturmiljöprogram från 1999 och 2017. Vid planläggning ska byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas. Programmen är inte heltäckande, det kan finnas värdefulla kulturmiljöer i kommunen som inte är upptagna i programmen.

I bevarandeprogrammet från 1999 behandlas stadens utbyggnadshistoria fram till år 1955. Här ingår och beskrivs f.d. S:t Jörgens sjukhus med anslutande park- och grönområden. Området omfattar sjukhusbyggnader och bostadshus av olika slag. Samtliga byggnader är friliggande och omges av ”grönytor”. Ett dominerande inslag i institutionsmiljön är den stora parken och anslutande naturområden.

I bevarandeprogrammet från 1999 har ett antal byggnader inom objektet utpekats som särskilt värdefulla. Dessa återfinns i figuren nedan.



1. Gamla entrén
2. "Kristiansborg"
3. Bostadshus för anställda
4. Villa för anställda
5. Håkanssons villa, "Solvrå"
6. Trädgårdspaviljong,
- 7–9. Villor för anställda
10. Läkarbostäder m m
11. Skogaberg, personalbostäder
12. Maskinbyggnad/panncentral
13. Begravningsplats

Streckad röd linje avser området som i stort är utpekad i bevarandeprogrammet. Numrerade byggnader (1-13) är byggnader som i programmet utpekats som särskilt värdefulla.

I bevarandeprogrammet från 1999 motiveras objektets kulturhistoriska värde på följande sätt:

"Trots att de flesta av de äldsta byggnaderna rivits utgör S:t Jörgen en kulturhistoriskt värdefull miljö som speglar vårdinrättningens utvecklingen under omkring 100 år. Inom området finns ett 20-tal välbevarade byggnader från tiden före 1965 (se figur ovan). De gamla entrébyggnaderna från 1872 ger en tydlig anvisning om den första anläggningens karaktär och förstaklass-avdelningen "Kristiansborg" är ett exempel på en särskilt påkostad institutionsbyggnad. Parken utgör en väsentlig del av miljön och den enkelt utformade begravningsplatsen har socialhistoriskt värde. För byggnader uppförda efter cirka 1965 har ingen kulturhistorisk bedömning gjorts."

I bevarandeprogrammet från 2017 pekas ytterligare en mindre del av bebyggelsen ut. Programmet behandlar efterkrigstidens bebyggelse perioden 1955 till 1975. Inom det äldre bevarandeprogrammets objektet S:t Jörgen har de tre sammanbyggda fd sjukhusbyggnaderna som ligger centralt i området pekats ut.

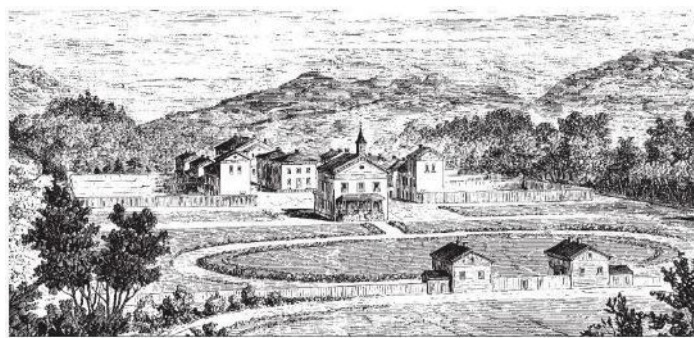


Röd linje avser området som i stort är utpekad i bevarandeprogrammet från 1999. Brun figur avser bebyggelse utpekad i bevarandeprogrammet från 2017. Blå figurer avser aktuellt planområde.

Utöver områdets utpekande i sin helhet samt specifika byggnaders utpekande som särskilt bevarandevärda i bevarandeprogrammen finns det skyddsbestämmelser i gällande detaljplaner för den ej särskilt utpekade bebyggelsen. I vissa fall har sådan bebyggelse belagts med utformningsbestämmelser i syfte att signalera att bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull och att fasaderna ska bevaras.

Sjukhusområdets bebyggelsehistorisk och utveckling

Området etablerades under 1800-talets andra hälft. Närmare bestämt upprättades ritningar av V von Gegerfelt 1867 och 1872 stod sjukhuset klart. Det var i huvudsak symmetriskt uppbyggt och bestod av ett par små entrébyggnader, två parallella långsträckta paviljonger m m. I kompositionen ingick också planteringar. 1889 invigdes en begravningsplats i områdets östra del.



S:t Jörgens Hospital, teckning från 1869.

Åren 1900–1925 moderniserades och utökades sjukhuset genom ny- och ombyggnader. Då uppfördes särskilda paviljonger för Göteborgs stad, personalbostäder och ”Kristiansborg” som ritades av A Kumlien, arkitekt vid Medicinalstyrelsen.

1928 ändrades namnet Göteborgs Hospital till S:t Jörgens sjukhus. Under 1960-talet revs större delen av de äldsta byggnaderna och ersattes med nya paviljonger, maskinbyggnad m m. För planeringen svarade White arkitektkontor. Ett nytt område med bostäder för personal, Skogaberg, tillkom 1950–64 i östra delen. Två av byggnaderna ritades av H Ahlberg samt S Backström och L Reinius. Övriga utformades av Ekholm & White. I mitten av 1980-talet avvecklades sjukhuset och cirka 1990 påbörjades en förnyelse av området.



Kristiansborg, avdelning för första klass. Foto taget 1984



Bostadshus för anställda. Foto taget 2020



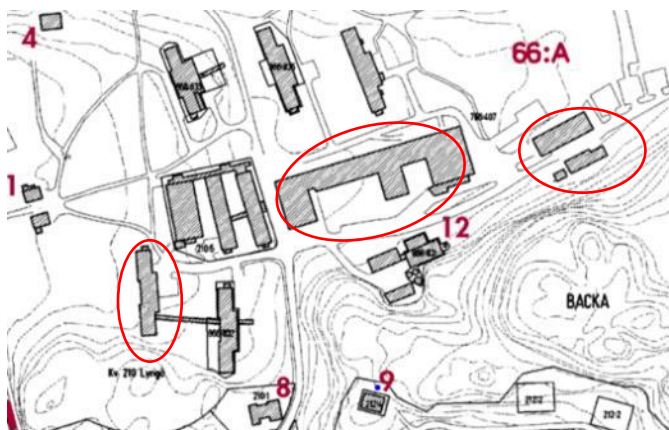
Foto på ett befintligt bostadshus i området (SBK 2012)

Områdets förändring efter sjukhusperioden

Idag är området ett bostadsområde och här finns även lokaler för äldreboende, samt skolverksamhet. Sedan bevarandeprogrammet från 1999 togs fram har förändringar skett inom området. Ett antal av de numrerade byggnaderna i programmet som utpekats som särskilt bevarandevärda har försvunnit.”Kristiansborg” (2)

kom att rivas under de första åren av 2000-talet och 2010 uppfördes en ny flerbostadsbyggnad i halvmåneform på platsen. Den trädgårdspaviljong (6) som ska ha funnits i parken öster om Kristiansborg går inte att återfinna idag. Läkarbostäderna (10) samt den östra lamellen av Skogabergs personalbostäder (11) har försvunnit och ett nytt småhusområde har uppförts på respektive plats på mitten 00-talet. Vidare har delar av kringbyggnaderna för Maskinbyggnad/panncentral (12) rivits under sommaren 2020.

Utöver detta har ytterligare bebyggelseförändringar skett i området av byggnader som inte särskilt pekats ut i bevarandeprogrammet. I figuren nedan är de byggnader som har försvunnit sedan bevarandeprogrammet sammanställdes markerade med en röd ring.



Sjukhusbyggnader som har försvunnit inom bevarandeprogrammet sedan det upprättades 1999.

Den fd sjukhusbyggnaden längst till vänster revs i mitten av 00-talet. Den uppfördes sannolikt samtidigt som den befintliga byggnaden som ligger strax öster om den, vilken enligt fastighetsregistret uppfördes 1960. På platsen har två skivhus med bostadsändamål uppförts 2008.

Den större byggnaden i mitten revs delvis i mitten av 00-talet. Den västra delen av byggnaden finns kvar och ligger fristående idag. Den rivna byggnaden uppfördes sannolikt tidigt 1960-tal, dvs samtidigt som den kvarvarande delen av byggnaden. På platsen ligger idag två punkthus för bostadsändamål.

Den östra byggnationen i figuren revs i mitten på 00-talet. Exakt ålder på byggnaderna är oklar, men den norra byggnaden finns utmärkt på äldre kartor från 1930-talet och uppgavs då vara en ekonomibyggnad för kök och tvätt. På platsen uppfördes ett småhusområde för bostadsändamål 2005. Områdets årsringar av idag befintlig bebyggelse illustreras i figuren nedan. Ljusgröna figurer avser kvarvarande bebyggelse från första vågens sjukhusutbyggnad. Andra vågens sjukhusutbyggnad är markerat med turkosa figurer och orange figurer avser bebyggelse från tredje vågens sjukhusutbyggnad. Slutligen avser de cerise figurerna byggnader tillkomna efter sjukhusverksamhetens nedläggning.



Ljusgröna figurer: 1800-talets senare hälft, Turkosa figurer: ca 1900–1925, Orange figurer: ca 1950–1976, Cerise figurer: från tidigt 1990-tal och fram till idag.

Befintlig byggnation som direkt berörs av detaljplanen

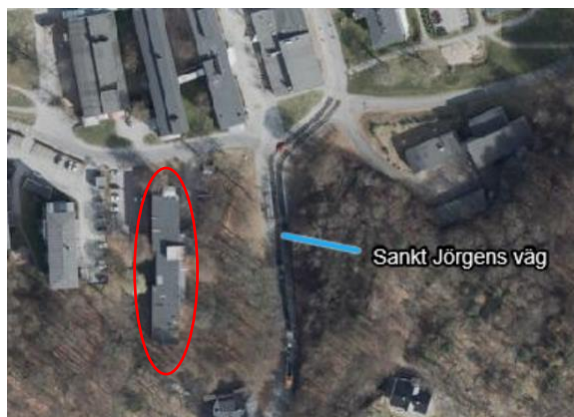
Byggnad nummer 12 (se figur ovan) i bevarandeprogrammet från 1999 avser maskinbyggnad/panncentralen som ligger i planområdets östra del. Byggnaden tillkom 1956 och är uppförd av betong och rött tegel. I bevarandeprogrammet beskrivs huvudbyggnaden ha ett mycket stort glasparti med tunna spröjsar och till anläggningen hör också en hög rund skorsten av tegel. Idag finns inte längre den karakteristiska skorstenen kvar. Den västra delen av bebyggelsen, dvs garage/förrådsbyggnader samt verkstad har av byggnadsnämnden beviljats rivningslov samt rivits under sommaren 2020. En antikvarisk inventering och dokumentation av verkstadsbyggnaden har genomförts av Lindholm Restaurering AB 2015-01-20.

Kvarvarande del av bebyggelsen, dvs själva panncentralen, är i gällande detaljplan skyddad med bestämmelsen ”q”, med innebörden ”kulturhistoriskt värdefull byggnad, fasaderna skall bevaras”. En antikvarisk verksamhetsplan togs fram 2015-01-30 för panncentralen. I denna sammanfattas bland annat de exteriöra karaktärsskapande kvalitéerna mer utförligt än i det kommunala bevarandeprogrammet. Det som särskilt lyfts fram här är byggnadens uppdelning i två byggnadskroppar med mötande pulpettak. Vidare beskrivs fasadens material och komposition vara särskilt karaktärsskapande. Mot de ”offentliga” sidorna består fasaderna av rött tegel i löpförband med plana fogar och vertikala betongpelare som delar av tegelpartierna, medans fasaden mot arbetsgården i söder består av en enklare slammad betonghålstén. En viktig del av byggnadens uttryck är även fönstersättningen. De stora glasade partierna mot norr och under pulpettakens vinkel med tunn järnspröjs, de horisontella fönstergrupperna om tre glas samt fönsterna i liv med fasaden, lyfts fram. Slutligen poängteras även den markerade takfoten och de svartmålade plåtdetaljerna.



Byggnad nummer 12 (maskinbyggnad/panncentral) samt tillhörande verkstadsdel (nu rivet). Foto: SBK, 2014

Byggnaden som ligger inom planområdets västra del (väster om S:t Jörgens väg) är ritad av White arkitekter, uppfördes i början av 1960 och är således en del av tredje utbyggnadsvågen i området. Byggnaden, en fd sjukhusbyggnad, är idag planlagd som kontor och industri som ej stör angränsande bostäder. I gällande detaljplan är den inte belagd med några bevarandebestämmelser eller är en särskilt utpekad byggnad i bevarandeprogrammet.



Byggnaden (före detta sjukhusbyggnad) väster om Sankt Jörgens väg

Byggnaden står idag ensam i ett sammanhang som tidigare bestod av två vårdinrättningar parallellt placerade. Terrängen där byggnaden står stiger i denna del av parken och angör ett grönområde med tätare vegetation som öster ut övergår i en grövre kulle. Byggnaden har därav förskjutits i tre led som ett sätt att hantera terrängen där den smalare högre byggnadsdelen om tre våningar ställts mot gatan. Terrängens förutsättning har resulterat i en något annorlunda komposition och volymhantering, med ett ändock starkt släktskap till övriga byggnader från samma utvecklingsperiod. Skalan faller från tre till två mot den stigande terrängen söder ut. Detta ger upplevelsen av en slank, låg och jämn byggnad från Sankt Jörgens väg. Utmed den västra fasaden syns en markerad sockelvåning som även inbegriper ett entréparti. Markeringen är utförd i en ljusgrå kulör som sträcker sig strax över de överliggande lätt profilerade fönsterkarmarna. Fönstren i sockelvåning är större, stående, rektangulära, konsekvent tätt kopplade. Fasaderna i de övre två planen är även de slätputsade men vita och fönsterna återkommer kopplade i tre eller två i regelbundna band. Profilerna i trä är smäckra, vitmålade med mycket lätt utskjutande avvattningsplåtar. Gavlarna är vitmålade genom alla våningsplan och den släta putsen blir mer framträdande genom färre fasadöppningar. En variation syns i byggnadens olika fasader som särskiljs genom förskjutning samt anpassade fönstersättning varigenom verksamheten i viss mån kan läsas. I byggnadens mittparti fanns exempelvis större behandlingslokaler vilket gav fog för ett större ljusinsläpp varför det konsekvent kopplade fönstersättningen återkom här. Fasadens artikulation bygger på ett övergripande plan på byggnadens växlande byggnadsdelar och varierade skala där de eleganta pulpettaken ger viss skulptural verkan och fönstersättningar bidrar till variation. Kontinuiteten ger en sammanhållen byggnadskropp som saknar utstickande eller avvikande former vilket ger en lugn och harmonisk gestalt. Vissa smärre justeringar har

ANTAGANDEHANDLING

utförts vid ombyggnad till i huvudsak kontor på 1990-talet, så som förstärkning vid entrépartier samt tillkommande garage.



Norra delen av västra fasaden sedd från Sankt Jörgens port

Sociala förutsättningar

Sankt Jörgens väg är belägen inom basområde 40903 i södra delen av primärområdet Skogome (se kartbild). Inom Skogome bor 2893 invånare (år 2018) och inom basområdet bor 1522 invånare.

Basområdet är idag bebyggt med cirka hälften småhus och en tredjedel flerbostadshus. Resterande del är idag specialbostäder och övriga hus. Upplåtelseformerna är fördelade enligt följande; 44,3% äganderätt, 40,3% bostadsrätt, 15,4% hyresrätt.



Karta över Basområde och primärområde samt ungefärlig placering av planområde markerad med röd prick.

ANTAGANDEHANDLING

Planområdet ligger inom gamla Sankt Jörgens sjukhusområde som idag innehåller både äldreboenden, skola och flerbostadshus i en större parkmiljö. Byggnaderna varierar mellan 1-7 våningar varav de flesta är lamellhus om ca 3-4 vån och innehåller bostäder eller äldreboende.

Det gamla sjukhusområdet angränsar till ett tätbebyggt villaområde i öster och Lillhagsvägen, Bohusbanan och Sankt Jörgens golfklubb i väster.

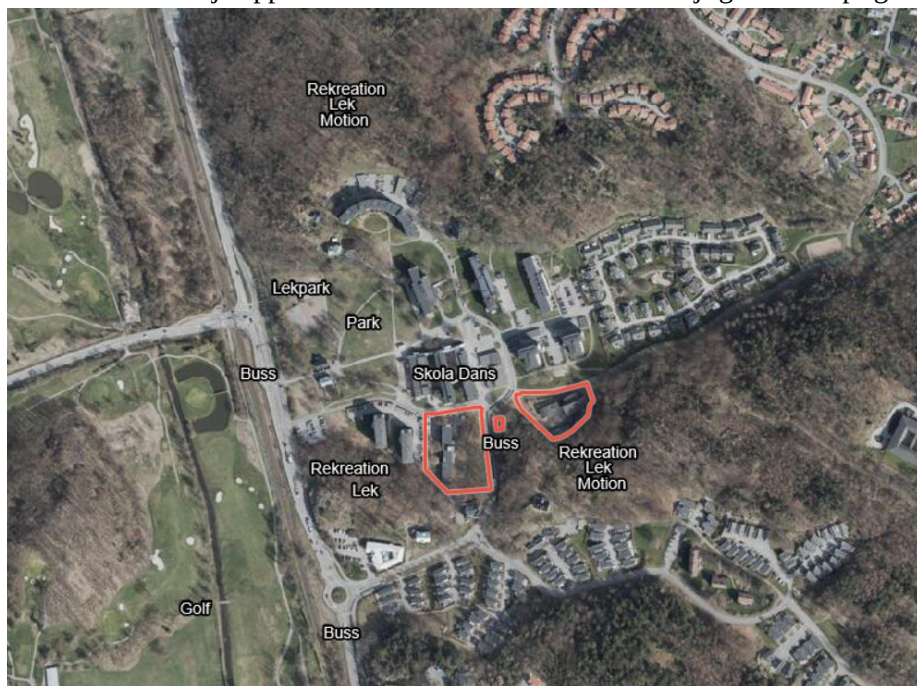
Sankt Jörgens sjukhusområde och angränsande villaområde ligger till stora delar platt nere i en mindre dal, till stora delar omslutna av kullar med träd/skog där stigar, gångbanor och platser för spontan lek finns tillgänglig. Omkringliggande kullar upplevs till viss del som en barriär men även som en stor kvalité som plats för lek, rekreation och motion.

Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde (se vidare under kulturmiljö).

I området finns förskola och skola med tillhörande utemiljö med stora gräsytor och lekplats som idag ägs samfällt. I skolbyggnaden huserar även en dansskola som har både studier för elever och danskurser/workshops av olika slag för en bredare allmänhet i intilliggande lokal. Utöver detta bedöms området ha en brist på organiserade mötesplatser.

Genom området finns gång och cykelvägar vilka skapar tillgänglighet till olika målpunkter både inom och utanför området.

Inom planarbetet har ett SKA/BKA-arbete utförts. Innan samråd har bland annat en workshop anordnats där olika förvaltningar inom staden träffade både exploatörer och närliggande bostadsrättsföreningar för att få en mer tydlig bild av området. Resultatet från SKA/BKA:an följs upp och arbetas in i den mån det är möjligt och lämpligt i planarbetet.



Ungefärligt planområde med omkringliggande kartlagda kvalitéer ur social synvinkel

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Angöring till området sker från Lillhagsvägen via Sankt Jörgens väg. Närmsta GC-väg löper längs med Lillhagsvägen. Tillräcklig parkering för den tilltänkta exploateringen finns inte idag, utan avses tillskapas.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Sankt Jörgens väg alldeles intill planområdet. Här trafikerar på vardagar busslinje 44 som går i ungefär halvtimmetrafik på morgonen (ca 06-08). Därefter är det trafikeringsuppehåll till eftermiddagen (ca 14-18) då bussen återigen går i ungefär i halvtimmetrafik. Nere vid Lillhagsvägen finns ytterligare två busshållplatser ca 300 meter från planområdet. Här trafikerar, utöver linje 44, även linje 42 (Skogome–Hjalmar Brantingsplatsen och omvänt) mellan 3-6 gånger i timmen vardagar och 2-4 gånger på helgen. Beroende på vilken hållplats en väljer att resa från är restiden till Hjalmar Brantingsplatsen från ca 10 minuter och till Brunnsparken från cirka 20 minuter. Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik. Tillgängligheten anses godtagbar även det förekommer en viss stigning av gatan Sankt Jörgens Port. Bilfria gångstråk från Lillhagsvägen via parken samt en anslutande trottoar finns på Sankt Jörgens väg. Det finns en GC-bana längs med Sankt Jörgens väg som tillhör det lokala cykelvägnätet. Det ansluter till cykelbanan längs med Lillhagsvägen som tillhör stadens övergripande cykelvägnät, som enligt stadens cykelprogram ska utgöra grunden i cykelvägnätet och skapa en finmaskig struktur av sammanhängande och väl utformade cykelvägar. Samtliga cykelvägar i området bedöms hålla en god standard.

Cykelresan tar cirka 15 minuter till Hjalmar Brantingsplatsen och cirka 25 minuter till Brunnsparken, vilket innebär att cykel kan anses vara ett konkurrenskraftigt färdmedel till viktiga målpunkter i staden.

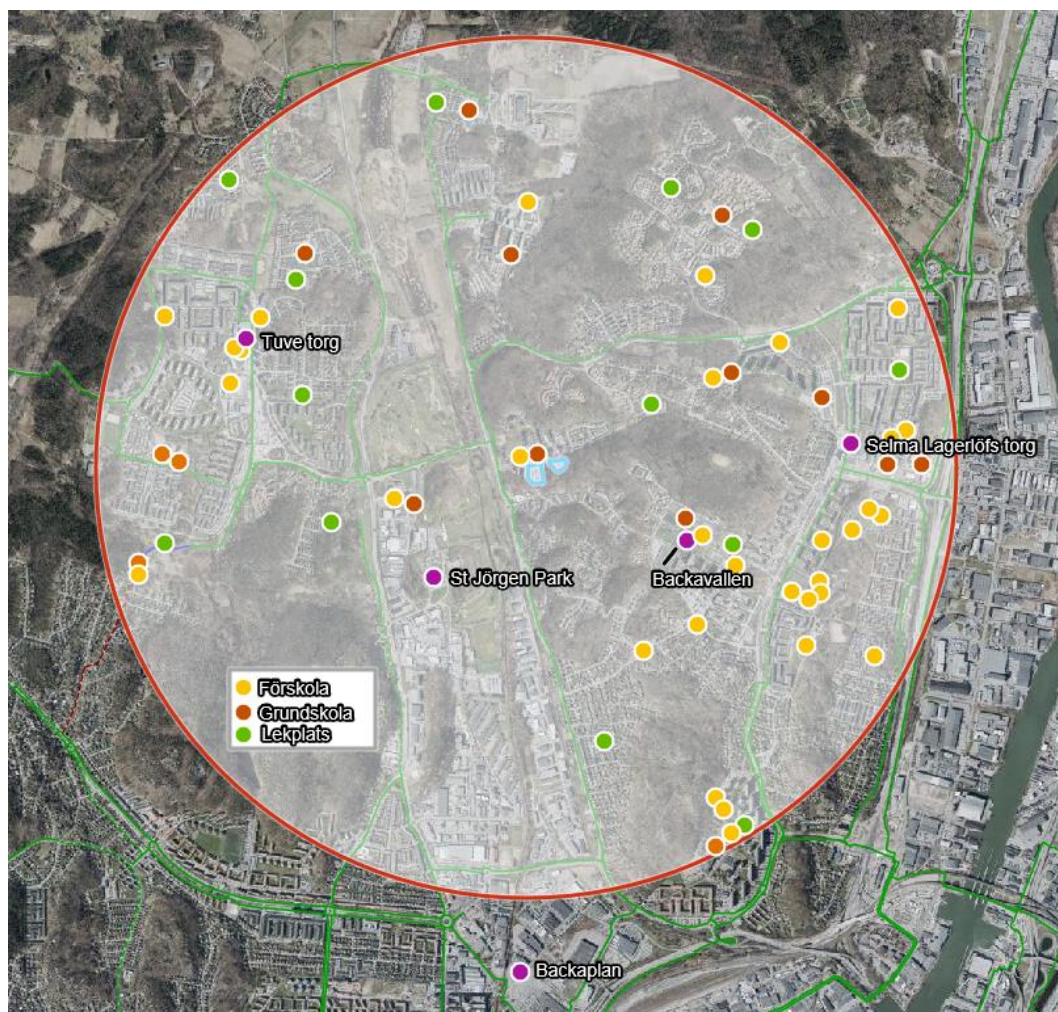


Angöring/tillgänglighet till planområdet (blå figurer). Röda punkter avser kollektivtrafikhållplatser, gröna linjer GC-banor, gul linje gångväg.

Service

I närområdet saknas det kommersiell service och de boende kommer därför att behöva lämna området för exempelvis dagligvaruinköp. Cirka 2,5 km (bilväg samt gång- och cykelväg) nordväst om planområdet finns Tuve torg beläget. Här finns kommersiell

service, bibliotek, tandläkare, vårdcentral med mera. Till Tuve torg tar det 7 minuter med buss 44 som trafikerar hållplatsen Sankt Jörgens allé belägen intill planområdet. Öster om planområdet vid Selma Lagerlöfs torg i norra Backa, ca 4 km bilväg samt på 2,3 km i gång- och cykelavstånd, finns ett större centrum. Här finns kommersiell service, bibliotek, kulturhus, apotek, vårdcentral med mera. Likaså kan 44:an tas till Selma Lagerlöfs torg med en restid om ca 30 minuter. Även vid "Backaplan" köpcentrum, cirka 3,5 km (bilväg och gång- och cykelväg) söder om planområdet, finns det tillgång till god kommersiell service, bibliotek med mera. Busslinje 44 kan även tas till Backaplan med en



Förskolor, grundskolor (privata och kommunala), kommunala lekplatser med mera inom en radie på 2,5 km från planområdet (blå figur). Heldragna och streckade linjer redovisar cykelbanor.

restid om 27 minuter. Från hållplatserna nere vid Lillhagsvägen nås Backaplan på ca 13 minuter. I mycket nära anslutning till planområdet finns en förskola som drivs av en privat aktör. Närmaste kommunala förskola, Skogsängsvägen 14, är belägen 1,2 km till fots och 2,9 km med bil nordöst om planområdet.

Det finns även en grundskola (F-9) i mycket nära anslutning till planområdet. Även denna är privat driven. Den närmaste kommunala grundskolan (Ellen Keyskolan F-6) ligger sydöst om planområdet, ca 1,3 km (körväg samt till fots) från planområdet. Närmsta kommunala skola med högstadium är belägen vid Selma Lagerlöfs torg. Avståndet är 2,1 km via gång- och cykelväg.

Inom närområdet finns det ingen större lekplats på allmän plats. De lekplatser som finns i närområdet ligger på kvartersmark och sköts av respektive fastighetsägare. Den närmsta lekplatsen på allmän plats, Skogsdungen, är belägen ca 750 meter öster om planområdet. Inom närområdet finns det däremot gott om öppna friytor inom själva parken. Parken förvaltas av samfällighetsföreningen S:t Jörgens port. Vidare finns det gång- och cykelslingor i skogsområdena som omger parkområdet, vilka erbjuder fina naturupplevelser. Anläggningar för idrott och lek finns vid Backavallen ca 0,8-1 km sydöst om planområdet. Väster om området ligger en 18-håls golfbana, Sankt Jörgens parks golfklubb. I Sankt Jörgens park hotell och konferensanläggning finns även andra typer av träningsformer.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kretslopp och Vatten har idag en dricksvattenledning i västra delen av fastighet 210:7, i övrigt ligger idag VA-ledningar i gatan på allmän plats. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 80 m (RH2000).

EI

Området är väl försörjt med el. På fastigheten Backa 860:831 finns två befintliga nätledningar skyddade med ledningsrätt. På fastigheten Backa 210:7 finns en transformatorstation med tillhörande ledningar med ledningsrätter. I anslutning till transformatorstationen finns idag även en belysningscentral som tillhör Trafikkontoret.

Fjärrvärme

Området är försörjt med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar går delvis i en gångbar kulvert som finns på fastigheten Backa 210:7. Göteborgs Energi har idag ledningsrätt för sina fjärrvärmeledningar inom fastigheten.

Fiber

Området är försörjt med fiber.

Dagvatten

Dagvattenutredningen är uppdaterad efter samråd (se Dagvatten- och skyfallsutredning). Planområdet ingår i Kvillebäckens avrinningsområde med Kvillebäcken som recipient (se kartbild nedan). Avrinningsområdet för Kvillebäcken är ca 20 km² stort. Planområdets två delar, det västra och det östra, ingår båda två i sin tur i samma delavrinningsområde inom Kvillebäckens avrinningsområde (se kartbild nedan).

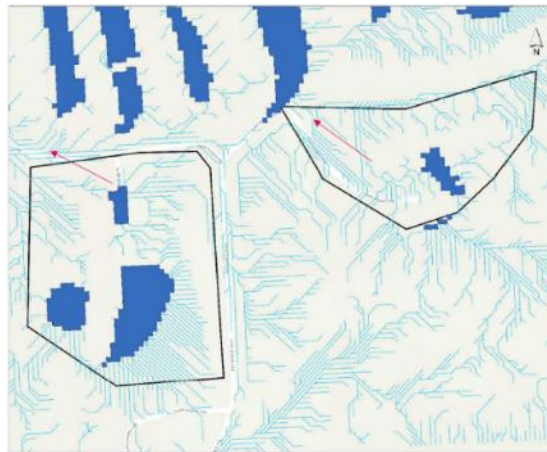


Avrinningsområde för Kvillebäcken



Delavrinningsområde inom Kvillebäckens avrinningsområde

Båda delarna av planområdet (väster och öster) avvattnar idag mot nordväst. I området i väster finns ett antal instängda områden där vatten ansamlas i lågpunkter. I område i öster finns ett större område där vatten ansamlas i lågpunkter. Rinnvägar och instängda områden går att se i kartbilden nedan.



Avvattningsområde inom planområdet

Dagvattnet från planområdet avleds idag till ett dikningsföretag (Kvillebäcken TF1945). Flödet i området får då inte öka utan anmälan.

Under hösten 2021 har Sweco, på uppdrag av Kretslopp och vatten, gjort en översyn av flera markavvattningsföretag i

Göteborg för att undersöka vilka som är aktuella och vilka som inte längre fyller någon funktion. Detta har gjorts i ett projekt som är fristående från detaljplanprocessen. Kvillebäcken TF 1945 är ett av de markavvattningsföretag som identifierats som ett av de markavvattningsföretag som inte antas fylla någon funktion. Då nämnda markavvattningsföretag inte längre fyller den funktion som då det upprättades för att avvattna jordbruksmark föreslår Kretslopp och vatten att markavvattningsföretaget omprövas för nedläggning. Detta behöver göras av någon av delägarna i markavvattningsföretaget. Fastighetskontoret har för avsikt att sätta ihop en arbetsgrupp för omprövning av markavvattningsföretaget. I arbetet med föreliggande utredning antas

ANTAGANDEHANDLING

att så görs och därav kommer inte dimensionerande flöde anpassas utifrån premisserna att dagvattenflödet från planområdet inte får öka utifrån den aspekten.

Recipienten Kvillebäcken är klassad enligt miljökvalitetsnormer (MKN). Den fastställda miljökvalitetsnormen (beslutad 2017) är att Kvillebäcken ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus (ej uppgifter om år i VISS) med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kvillebäcken har enligt den senaste klassningen i VISS måttlig ekologisk status (2019-08-27) och uppnår ej god kemisk status (2019-07-10).

Motiveringen till statusklassningen måttlig ekologisk status grundar sig på övergödning och morfologisk påverkan (VISS 2019-08-27). Kvalitetsfaktorerna näringsämnen, påväxt-kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen. Kvalitetsfaktorerna påväxt-kiselalger och näringsämnen har måttlig status och de visar på övergödning. Kvalitetsfaktorn fisk har måttlig status eftersom stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Vattendragets flöden är dessutom påverkade på ett sätt som är negativt för fiskbestånden eftersom vattenförekomsten är påverkad av markavvattning, morfologiskt tillstånd och hydrologisk regim. En betydande andel av kiselalgerna var missbildade (3,75%) vilket tyder på någon förorening som miljögifter, metaller, bekämpningsmedel eller någon kemikalie.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status med avseende på PBDE, kvicksilver, TBT, flouranten, PFOS och PAH. Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status på grund av övergödning och morfologisk påverkan. Enligt VISS kan vattenförekomsten ha en betydande påverkan från dagvatten. (VISS, 2021).

Risk och störningar

Buller

Planområdet är utsatt för visst trafikbuller. Området påverkas av buller från omkringliggande vägar som Lillhagsvägen, Sankt Jörgens väg, Sankt Jörgens Allé och Sankt Jörgens Port samt från Bohusbanan (spår).

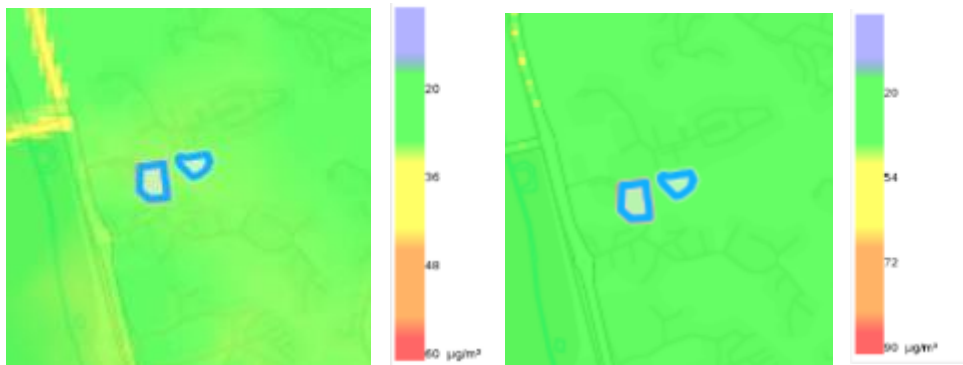


Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik vid planområdet idag enligt staden bullerkartläggning.

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Resultatet sammanfattas i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* under rubriken *Buller*.

Luftkvalitet

De största källorna till luftföroreningar i området är de närliggande vägarna. Mängden trafik på de närliggande vägarna är dock låg. Baserat på miljöförvaltningens senaste spridningsberäkning ser förhållandena goda ut ur luftsynpunkt. Årsmedelvärdet för kvävedioxid underskrider MKN med god marginal, halterna ligger på ca. $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket även är under miljömålet Frisk Luft. Dygnmedelvärdet och timmedelvärdet för kvävedioxid ligger även de på god marginal från MKN.

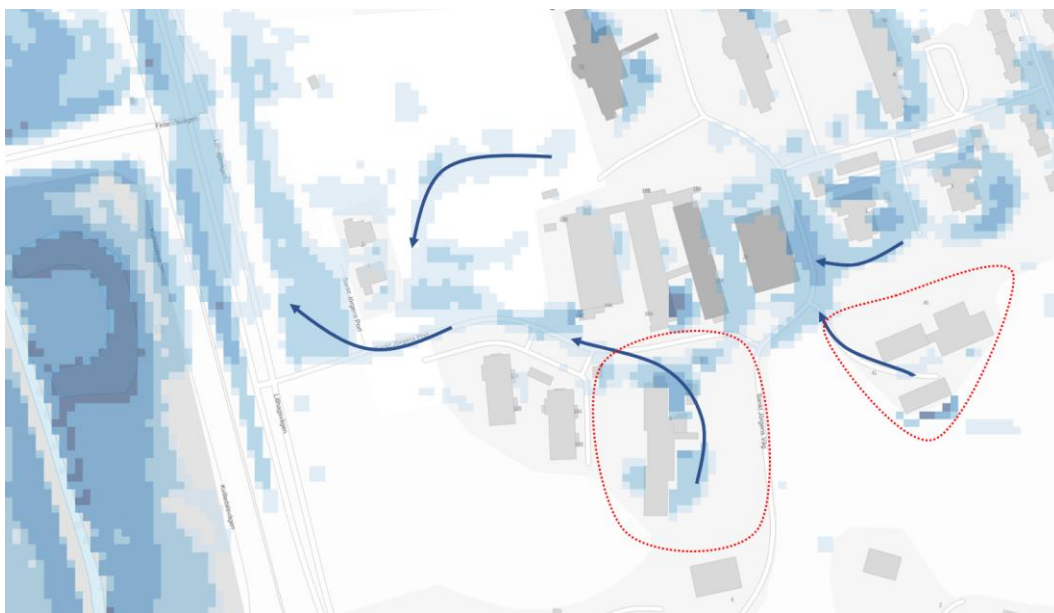


No2 dygns medelvärde 2015

No2 timsmedelvärde 2015

Översvämningsrisk

Göteborgs stad har genomfört en skyfallsmodellering för ett 100-års regn med klimatfaktor (uppdatering efter samråd). Resultat av skyfallsmodellering av befintlig situation visas i kartorna nedan. Vattnet rinner mot nordväst i båda områdena. En viss del av avrinningen från det östra området sker mot en lågpunkt i norr. Det maximala vattendjupet i planområdets lågpunkter är 0,5 meter (se Dagvatten- och skyfallsutredning)

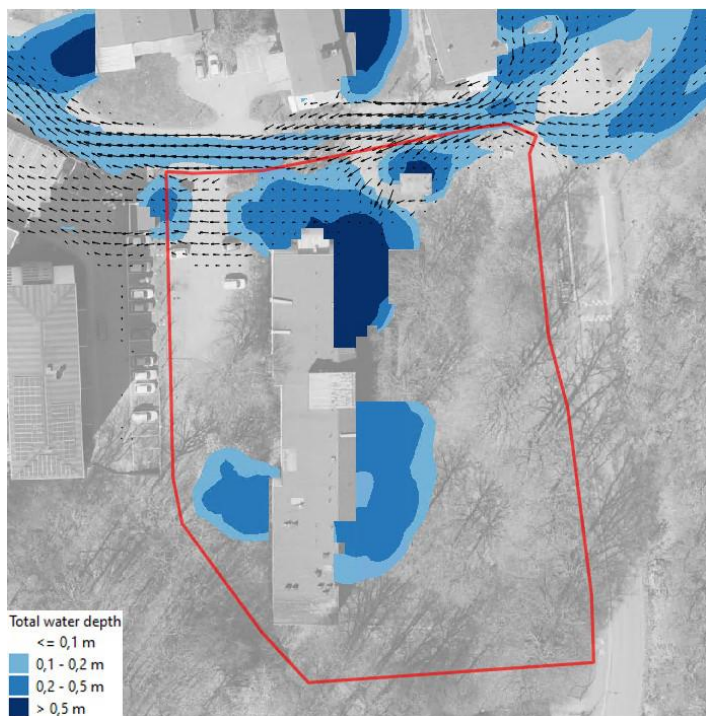


Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup. Pilar markerar ungefärlig avrinning. Planområdet är ungefärligt markerat.

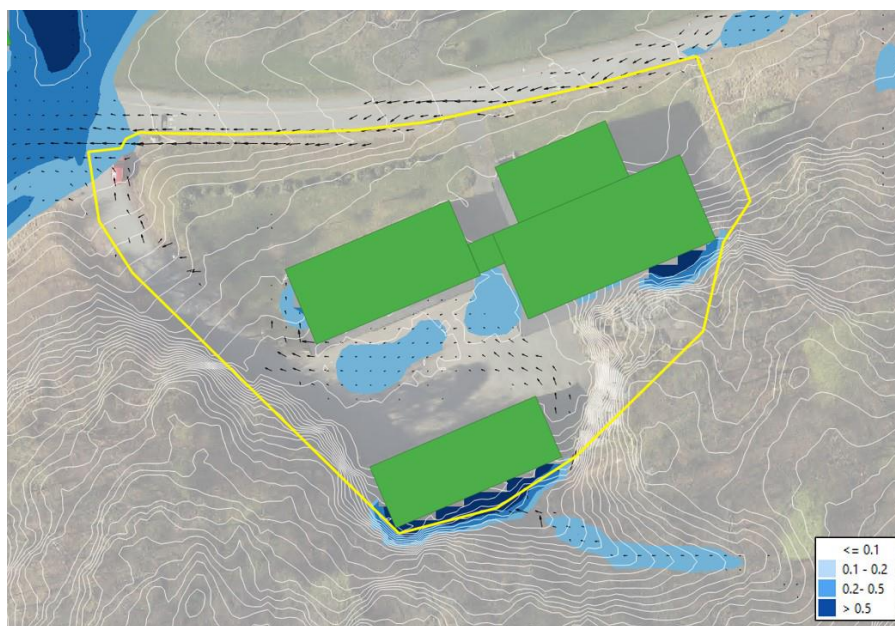
I det västra området rinner vattnet genom området mot Sankt Jörgens väg i nordväst. Ett antal lågpunkter finns i vattnets flödesriktning och en finns till väst i området. I Figur 16 visas översvämnningar inom det västra planområdet till följd av skyfall. Modellen visar att

i nuläget magasineras omkring 530 m³ inom planområdet och vattendjupet beräknas uppgå till ca 0,8 m. Modellresultatet presenteras i Figur 16. I modellen framgår att det finns en stor skyfallsproblematik i området norr om planområdet.

I det östra området rinner vattnet från ett område uppströms, utanför planområdesgränsen och in i utredningsområdet (se Figur 17). Vattnet rinner sedan mot nordväst och ansamlas vid de befintliga byggnaderna för att sedan rinna till en större lågpunkt precis utanför området.



Skyfallsmodell över dagens situation. Blå ytor visar var det finns en marköversvämning. Västra planområdet är markerat med röd linje.



Befintlig översvämningssituation vid skyfall inom östra planområdet

Förorenad mark

Efter att verksamheten i panncentralen på fastigheten Backa 866:831 avvecklades 2007 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten (WSP, 2008). Markundersökningen visade att marken var förorenad. 2010 sanerades marken och återfylldes därefter med jungfruligt material.

Under år 2020 genomförde Afry en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastighet Backa 866:847. Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i ytlig jord samt i jord under det f.d. garaget i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärde för KM, se Översiktlig miljöteknisk markundersökning).

Under 2021 genomförde AFRY en Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastighet Backa 866:831. AFRY bedömer att Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning ska ses som styrande riktvärde eftersom bostäder planeras.

Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Förorening över tillämpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tolv analyserade jordprover. Högre föroreningshalter påträffas först i djupare jord (i anslutning till dräneringsrör), medan föroreningshalt över KM i ytlig jord enbart påträffats i tre provpunkter.

Under år 2021 har AFRY utfört en miljöinventering av den före detta panncentralen på fastighet Backa 866:831 (Se Miljöinventering panncentral).

Miljöinventeringen utfördes 2020-06-25 och 2021-04-21 genom okulär besiktning samt provtagning. Förekomst av asbest påvisades i prov uttagna på dilatationsfogar, tätningar, isoleringsmaterial i branddörr, ventilationskanal och vinylplattor. Prov uttaget på sot från tegel i rökkanalerna påvisade höga halter av PAH. Prov uttaget på aska från en äldre ugn påvisade mycket höga halter av alifater, aromater, PAH och metaller där halt av kvicksilver noterats över Avfall Sveriges jämförvärde för Farligt Avfall (FA). Prov uttaget på betong påvisade i två prov höga halter alifater i det övre skiktet (2-5 cm). Prov uttaget på grön väggfärg/puts påvisade höga halter av alifater och zink. Halten alifater härstammar dock från den tidigare verksamheten och inte från färgen i sig. Förekomst av PCB påvisades inte i något av analyserade prov. Det förekommer även elavfall inom byggnaden som ska hanteras och monteras ner av sakkunnig och lämnas till godkänd mottagare.

Mätning av inomhusluft indikerade förekomst av oljekolväten i inomhusluften, dock under Arbetsmiljöverkets hygieniska riktvärden. Halterna var högre i källarplan än på markplan. Utifrån uppmätta halter av oljekolväten i betong och inomhusluft bör finsatsen fräsas bort ned till konstruktionsbetongen för att avlägsna föroreningen och minska avgången av ämnena från betongen till inomhusluften.

I ett förrådsutrymme mot berget i källarplan noterades ett inläckage med misstänkt oljeskadat vatten. Risk finns att orsaken till detta är en kvarlämnad förorening från de cisterner som sanerades utanför byggnaden. Detta bör undersökas vidare (detta har vid markmiljöundersökningen gjorts från utsidan). Äldre kondensatorer i bland annat lysrör, eventuella isolerglas tillverkade innan år 1975 (eller omärkta) samt kablage och äldre

dörrstängare kan innehålla PCB och ska hanteras därefter tills motsatsen är bevisad (se Miljöinventering panncentral).

En översiktlig markmiljöundersökning av fastigheten Backa 210:7 har utförts. Resultatet visar på generellt låga halter av de undersökta ämnena, i stort understigande relevanta jämförvärden i alla provgröpar utom ett där zinkhalter överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I vidare provtagning har två prover påvisat en halt av kadmium respektive kobolt strax över riktvärde för känslig markanvändning. Inga halter över analysens detektionsgräns påvisades av PAH-er.

Provtagning av yttlig jord längs husfasaden har vid ett senare tillfälle visat förekomst av PCB överskridande riktvärde för känslig markanvändning.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

I västra delen av planområdet planeras två byggnader, ett bostadshus i östra delen innehållandes ca 70 lägenheter och ett äldreboende med ca 80 lägenheter i västra delen av fastigheten. Båda byggrätterna regleras som Bostäder (B) vilket innebär att båda skulle kunna bli vanliga lägenheter.



Föreslagen ny bebyggelse markerat med röd ring. Bild från Sankt Jörgens väg. Illustrationsbilden är framtagen av Skanska Teknik

Bilden ovan visar förslagen sett väster ifrån. De två främre husen till höger är de befintliga bostadshusen. Tredje huset visar det tilltänkta äldreboendet och huset längst in i bilden avser det tilltänkta bostadshuset.

Utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader i S:t Jörgen-området med sin funktionalistiska arkitektur, med enkla geometriska former och inslag av institutionsmiljö, där byggnaderna är friliggande med grönyta i söder som ansluter till

ANTAGANDEHANDLING

parkområde i sydväst. En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret. Därav har balkonger, terrasser och uteplatser blivit ett tydligt karaktärsdrag i utformningen. I förslaget belyses även vikten att skapa tillgängligt gångstråk från innergården till grönområdet i söder och vidare in i parkområdet i sydväst.



Illustrationsplan västra området



Illustration av föreslagen bostadsbyggnad. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

ANTAGANDEHANDLING

Bostadshuset har en lamellform som går i nord-sydlig riktning för att optimera ljuset i lägenheterna. Lamellen är uppdelad i tre delar med en variation på antalet våningar. Den norra delen av huset, som ligger närmast skolgården, har 6 våningar. Detta för att bibehålla det direkta solljuset på skolgården. Mittendelen har 8 våningar och södra delen 10 våningar. Bostadshuset har en stram funktionalistisk karaktär med ljusa och släta fasader och tvådelade fönster, som har en kontrasterande mörk kulör på fönsterkarmarna. Den mörka kulören återkommer även på balkong- och terrassräckena. Alla lägenheter har balkong eller terrass som vetter mot väster. Balkongerna för gavellägenheterna är något större och löper runt huset till kortsidan. Byggnaden ligger i en suterräng med entréer och infarter från gården. Suterrängvåningen är utskjutande vilket ger gedigna terrasser. Detta gör även att innergården möts av en mänsklig skala, variation och trygghet. Fasaden för suterrängvåningen är klädd i en mörkare träfasad för att ge ett mjukare intryck och förbinder arkitektur med parkmiljön i söder. Den mörka kulören återkommer i fönsterkarmarna och balkongräckena. Därav skapas en röd tråd i gestaltningen för hela byggnaden.



Illustration av föreslaget äldreboende. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

Äldreboendet, även den i nord-sydlig riktning, har en lamell-form med knäckning i mitten av huset som vinklas in mot gården. Vinkeln har varit nödvändig då ett vattenledningsstråk löper i den västra delen om fastigheten. Byggnaden har 6 våningar, där översta våningen är indragen. Fasaden har en ljus kulör och tvådelade fönster med ljusgrå fönsterkarmar. Fönsterkarmarna har en mindre kontrasterande kulör för att ge ett ljust helhetsintryck. Syftet är att återuppta det ljusa helhetsintrycket, som befintlig fastighet har idag, i den nya byggnaden. Taken för båda byggnaderna har en mörk kulör och utformas med låg lutning för att upplevas som platt, vilket även är viktigt för att återkoppla till arkitekturen i S:t Jörgen-området.



Illustration av förhållandet mellan de tilltänkta husen, bostadshuset till vänster och äldreboendet till höger. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

Den västra byggnaden på Backa 210:7 kan som alternativ till äldreboende istället komma att bli ett vanligt bostadshus med lägenheter.

Gestaltningen kan i så fall komma att bli något annorlunda jämfört med ett äldreboende.

Bilen nedan visar ett exempel på hur gestaltningen då kan komma att se ut.

Byggnadskroppen kommer troligtvis då bli smalare upptill för att lämpliga lägenheter ska kunna skapas. De två undre våningarna i exemplet nedan kommer då att utgöras av parkeringsgarage.



Illustration av fastigheten Backa 210:7 med enbart bostadshus. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

I östra delen av planområdet planeras ett punkthus invid den fd panncentralen. Det nya bostadshuset med utsikt över dalsänkan och den skogsklädda höjden är 11 våningar högt

ANTAGANDEHANDLING

plus en indragen takvåning och garage. Huset inrymmer cirka 60-70 lägenheter, gemensamhetsytor och parkering i garage.

I anslutning till den befintliga panncentralen på platsen ligger den nya huskroppen alldeles i skogsbrynet mellan berget och dalsänkan, med gaveln lite indragen bakom panncentralens norra fasad för att låta den gamla fina byggnaden ge karaktär åt platsen och ta för sig i gaturummet.



Illustrationsbild över punkthuset och panncentralen sett från korsningen. Illustrationen är en volymkiss över detaljplanens tillåtna byggnadsvolym, detaljer kring exempelvis färg saknas. Bilden är framtagen ur en modell som är framtagen av Afry på uppdrag av exploatörerna.



Illustrationsbild över punkthuset sett från norr om skolans parkering. Illustrationen är en volymkiss över detaljplanens tillåtna byggnadsvolym, detaljer kring exempelvis färg saknas. Bilden är framtagen ur en modell som är framtagen av Afry på uppdrag av exploatörerna.



Illustrationsbild över utemiljö vid panncentralen och exempel på hur fasad kan komma att se ut. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Bilden är framtagen av Sandellsandberg



Illustrationsbild över punkthuset sett från cykelvägen öster om panncentralen. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Sandell Sandeberg arkitekter.

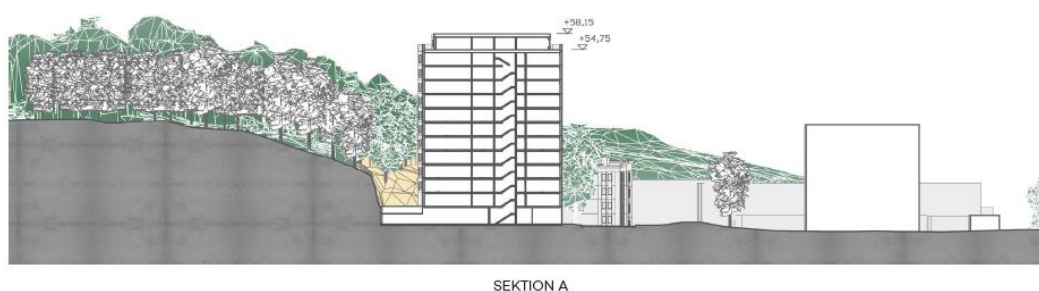
Den nya volymen ligger inkilad i den befintliga souterrängen där ett nytt parkeringsgarage nu inryms. Garaget med terrassbjälklag bildar ett podium för det resliga bostadshuset. Byggnaden och sockelvåning landar på en öppen yta med markparkering som servar såväl bostäderna som panncentralen.

Nedan följer framtagen orienteringsplan med tillhörande sektioner för ökad förståelse för planerade byggnadshöjder och relationen till befintlig bebyggelse, mark och i viss mån träd. Höjddata för befintliga byggnader, mark och skogar är beställda av Lantmäteriet. Sektionsbilderna skär i linje med de sektionlinjer (A-E) som visas i kartan. Byggnader är vita där sektionerna skär genom dem. De svartvita träden är modellträd. Sektionsbilderna

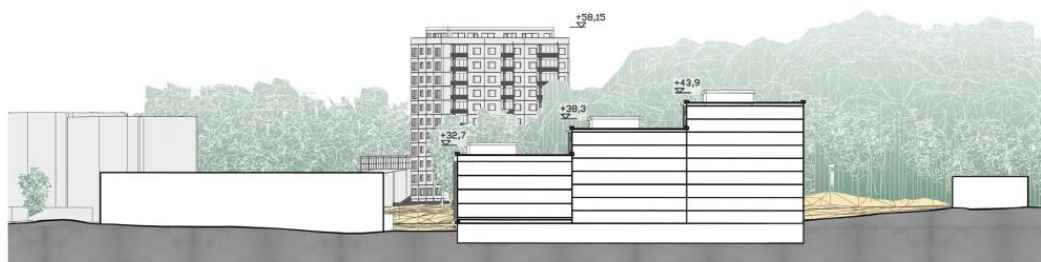
visar även till viss del saker som finns bakom själva skärningen för att visa på ytterligare information såsom bakomliggande höjder, byggnader etc. i riktning mot de pilar som finns i sektionlinjernas ändar. Grå byggnader eller byggnadsdelar är det som syns bakom skärningen. Dessa tillägg redovisas inte i perspektiv, utan är tvådimensionella. Detta kan då ge intryck av att växtligheten och bakomliggande höjder är belägna på ett kortare avstånd till byggnaderna än vad det är i verkligheten.



Orienteringsbild/situationsplan över befintliga (gråa figurer) byggnader och föreslagna byggnader (vita). Bild framtagen av Skanska.

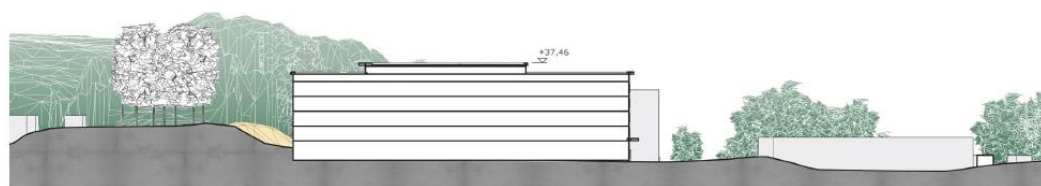


Förhållandet mellan bakomliggande höjd i skärning i söder, föreslaget punkthus i planområdets östra del samt Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad. I bakgrunden till vänster om punkthuset skymtar terrängen bakom, i mitten skymtar föreslaget bostadshus första trappning i västra planområdet samt Brf S:t Jörgen ports hus, och skolans byggnader. Terrängen som skymtar bakom dessa byggnader är kullen på golfbanan. Sektion framtagen av Skanska.



SEKTION B

Förhållandet mellan skolan och det trappade bostadshuset. Till vänster i bakgrunden skymtar Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad och i mitten panncentralen och föreslaget nytt punkthus i planområdets östra del. Till höger i bilden syns villan på Sankt Jörgens väg 6. Sektion framtagna av Skanska.



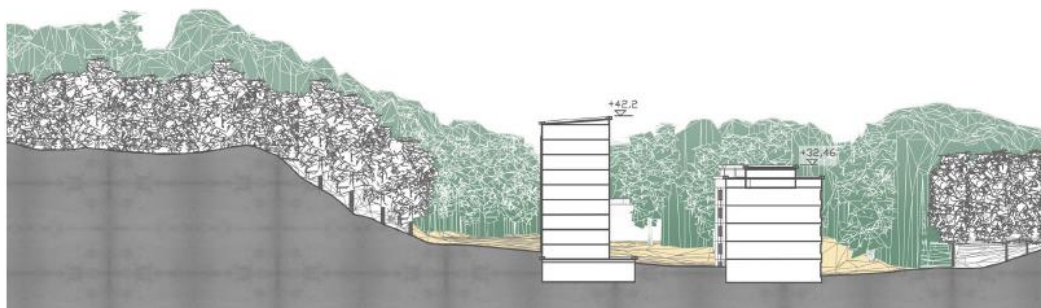
SEKTION C

Förhållandet mellan det västligaste föreslagna äldreboendet/bostadshuset och höjden söder om byggnaden. I bakgrunden skymtar Brf S:t Jörgen Port västligaste byggnad och till höger i bild den västligaste skolbyggnaden. Sektion framtagna av Skanska.



SEKTION D

Sektion med föreslagna byggnader till vänster Brf S:t Jörgen Port (Sankt Jörgens Väg 10 -12) till höger. I bakgrunden, mellan de föreslagna husen, skymtar befintlig villa (Sankt Jörgens Väg 6) och bakomliggande höjder med vegetation. Sektion framtagna av Skanska.



SEKTION E

Förhållandet mellan föreslagen bostadsbyggnads högsta del, äldreboendet och omkringliggande höjder. I bakgrunden, mellan de föreslagna husen, skymtar befintlig villa (Sankt Jörgens Väg 6) och bakomliggande höjder med vegetation. Sektion framtagna av Skanska.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande enligt förslaget kommer den befintliga byggnaden i västra planområdet att rivas. I östra delen av planområdet kommer befintlig panncentral fortsatt bevaras och fortsatt ha bevarandebestämmelser i planen. (Läs mer om denna avvägning på sid 62 under rubriken ”Kulturmiljö, rivning och ny bebyggelse”)

Detaljplanen innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud införs för byggnaden (fd panncentralen) på fastigheten Backa 866:831. Följande bestämmelser införs:

- q1 - Fasaderna ska bevaras med avseende på uppbyggnad, material och formuttryck
- r1 - Byggnad får inte rivas
- k1 - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, yttre form, materialval, kulörställningar, särpräglade fönsterpartier samt detaljer som styrker byggnadens tidigare användning som panncentralen ska bibehållas.

Bestämmelserna ovan är (utifrån dagens lagkrav och praxis) en uppdatering och ett förtydligande av gällande detaljplans skyddsbestämmelser för fastigheten och har bedömts inte innebära någon skärpning eller ett försvårande av en framtida användning av byggnaden.

Exploator/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikflödet till och från planområdet kommer att öka till följd av planens genomförande. Trafikökningen förväntas dock inte vara så stor att miljöstörningar som ökad bullerstörning eller försämrade luftkvalitet kommer att ske.

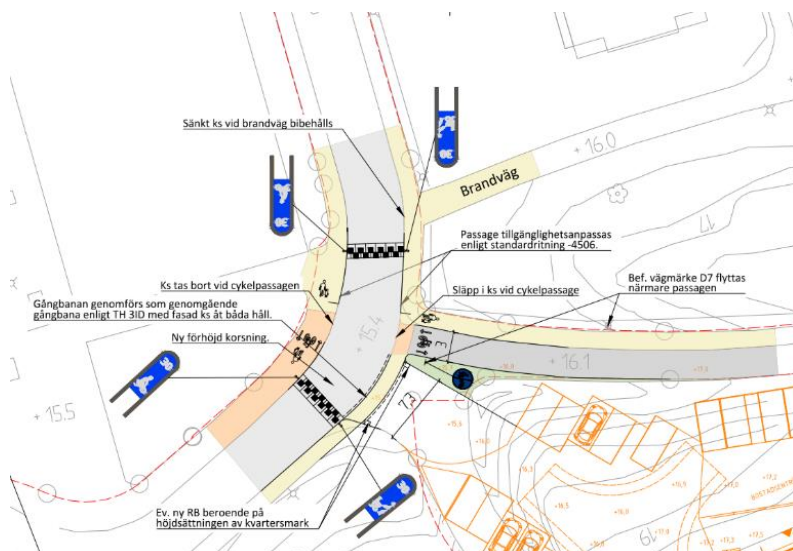
Gator, GC-vägar, parkering och cykelparkering

Planen innebär inte någon förändring av huvudgator, lokalgator, eller GC-vägar, men i samband med planens genomförande planerar Göteborg stad att iordningställa en trafiksäker korsning för gång, cykel och motorfordon vid östra planområdets utfart på det som idag är allmän plats. För att förtydliga korsningspunkten förlängs den befintliga refugen mellan cykelbanan och infarten till exploateringsområdet, Figur nedan. Det skapas en tydligare separering och hjälper till att styra de olika trafikströmmarna. Det befintliga vägmärket D7 – Påbjudna gång- och cykelbanor flyttas till den nya, förlängda refugen för ökad tydlighet. Det bör i samband med ombyggnationen övervägas om den befintliga vägbommen över cykelbanan kan tas bort. Genom en tydligare utformning av korsningspunkten kan därför bommen troligtvis tas bort.

Den sedan tidigare upphöjda passagen förtydligas med nya ramper och utformning där fartdämpningen placeras en bit innan passagen. Detta för att få ner hastigheten på biltrafiken något tidigare. Dock bör inte den högsta nivån på korsningspunkten höjas, på grund av att Sankt Jörgens väg används som skyfallsled. Passagen kompletteras med sidomarkeringsskärmar.

Gångpassagen tillgänglighetsanpassas enligt standardritning -4506 och kantstenen tas bort på den sträcka där cyklisterna korsar gatan. In mot exploateringsområdet föreslås en

genomgående gångbana med fasad kantsten åt båda håll enligt teknisk handbok 3ID. Detta för att uppmärksamma biltrafiken på att de korsar en gångbana, och för att få ner hastigheten på fordonen. Den befintliga sänkta kantstenen vid infarten till brandvägen, norr om passagen, bibehålls.



Föreslagen utformning av korsningspunkten. Detalj ur ritning 1953-20-0201

Planen innebär även att befintlig vägremsa på norra delen av fastigheten Backa 210:7 (västra området) bekräftas med användningen Allmän plats GATA.

Inom kvartersmark kommer angöringsmöjligheter till respektive byggnad anordnas. Inom västra planområdet avses på kvartersmark en trottoar längs med bostadshusets norra gavel anordnas med anslutning till busshållplatsen. Angöring samt besöksparkering till verksamheten i före detta panncentralen kommer att ske över och på intilliggande bostadsfastighet. Beroende på om verksamheten och intilliggande bostadsfastighet kommer att utgöra en eller separata fastigheter kommer angöring och parkering eventuellt kräva servitut.

Erforderlig parkering för både bil och cykel kommer att anordnas på respektive bostadsfastighet i huvudsak i form av garage i byggnaderna. Även parkering för besökande och handikapparkering kommer att anordnas på kvartersmark.

För planens två olika delar har två separata Mobilitets- och parkeringsutredningar tagits fram i enlighet med Riktlinjer för mobilitet och parkering Göteborgs stad (se Mobilitets- och parkeringsutredningar). Utredningen för östra planområdet visar på att det behövs 55 bilparkeringar och 170 cykelparkeringar. Utredningen för västra planområdet visar på att det behövs som mest 96 bilparkeringar och 333 cykelparkeringar (om även äldreboendet blir vanliga bostadslägenheter). Om det blir ett äldreboende på fastigheten krävs 22 parkeringsplatser för detta och 55 bilparkeringar för kvarvarande vanliga bostadslägenheter.

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

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréer placeras i markplan. Marken iordningsställs med gångvägar för att tillgängliggöra både byggnaders entréer och byggnaders funktioner i övrigt. Byggnaderna planeras i suterräng vilket också skapar förutsättningar för att ta sig till de övre nivåerna på fastigheterna genom byggnaderna och med hjälp av dess hissar.

Tillfartsvägar och entréer anpassas i höjddled för att inte stående vatten, vid skyfall, ska kunna bli ett hinder för tillgänglighet till bebyggelsen.

Handikapparkering möjliggörs i anslutning till entréer och/eller hissar tillhörande planförslaget olika planerade byggnader.

Service

Planen bedöms, enligt lokalsekretariatets beräkningar för tidiga skeden, generera ett behov av cirka 50 skolplatser och cirka 30 förskoleplatser. Föreliggande detaljplan möjliggör inte för ytterligare för- och skolverksamhet då behovet av nya platser bedöms vara för litet för att motivera ett krav på nya lokaler inom detaljplanen. Det är även mycket svårt att tillgodose en lämplig förskolegård inom planområdet på grund av utrymmesskal. Istället får behovet tillgodoses av befintliga verksamheter i stadsdelen. När det gäller förskola finns det generellt en önskan om att förskoleplatserna ska finnas nära bostaden. Som tidigare har nämnts finns det fristående aktörer för sådan verksamhet i direkt anslutning till planområdet. Fristående (privata) aktörer tillämpar dock inte alltid närhetsprincipen på samma sätt som kommunal verksamhet gör och fristående aktörer kan även ha långa köer. Således kan de boende inte förvänta sig en platsgaranti på den geografiskt närmst belägna förskolan eller grundskolan. Om man bosätter sig vid S:t Jörgen och önskar en kommunal förskoleplats måste man vara beredd på att ta sig en bit. Vilken förskola/skola som då väljs kan eventuellt komma att styras av vårdnadshavarens resväg till arbete. Det är därför svårt att precisera vilka förskolor/skolor som blir aktuella för just denna detaljplan, då resvägarna kan gå åt olika håll som exv mot Backa, Backaplan/Lundby, Tuve eller Säve vilket ger en väldigt stor spridning. Tillgången på lediga förskoleplatser inom stadsdelen är inte självklart lika god som för grundskoleplatser. När det gäller tillgången för grundskoleplatser finns det åtminstone god tillgång av platser på Skogomeskolan som ligger ca 2,5 km norr om planområdet.

Friytor och naturmiljö

Friytor planeras i anslutning till bostadsbebyggelsen med både sittplatser, lek och andra vistelseytor som är mindre definierade, vilka kan användas på många olika sätt. I det västra området planeras friytor främst på fastighetens södra del där även stora träd och gräsytor bevaras och förstärks socialt med gångstråk vilka även kopplar an till anslutande skogsområden. Denna del av planen bedöms kunna få en karaktär av park och till viss del natur med stora träd och iordningställda vistelsemiljöer med stor variation. Denna del av planen kopplar an till träd, både nya och äldre bevarade, längs sankt Jörgens väg som

vidare sträcker sig samman med området Sankt Jörgens övriga parkmiljöer i stort. Alla friytor planeras som kvartersmark för bostäder.

Östra området är idag till stora delar hårdgjord och är begränsad till yta och har inte på samma sätt möjlighet att skapa nya vistelsezoner av parkkaraktär men tillgodoser trots det behov av lek och andra vistelsezoner med inslag av växtlighet och träd inom fastigheten. Området består av två nivåer där nedre delen tillgodoser vistelsezoner, och sittplatser i samband med bostadsbebyggelsen entré. Vidare finns lekpark i områdets övre del en våning upp som också är tak för parkeringsplatser, bakom den planerade bostadsbyggnaden. I denna del finns också gemensamma uteplatser med grönska och med utsikt över området vilka bedöms bidra till stora kvalitéer för de boende. På denna övre utemiljö finns även mer privata uteplatser. Gården omsluts här också av den omkringliggande skogen vilket bedöms bidra till stora kvalitéer för den annars till stora delar hårdgjorda gården.

Längst upp i bostadsbyggnaden planeras även en takterrass som delvis kan göras tillgänglig som en gemensam anläggning för de boende. Alla friytor planeras som kvartersmark för bostäder.

Naturmiljö

Träden längs Sankt Jörgens väg tillsammans med de stora träden på fastigheten Backa 210:7s södra del bedöms fungera som spridningskorridor både mellan skogsområdena i östvästlig riktning och i norrsödergående riktning längs vägen. Trädraden bedöms dock inte uppfylla Naturvårdsverkets kriterier för att klassas som biotopsskyddad allé. Frågan om träden kan klassas som en allé är avstämmd med Länsstyrelsen, vilka delar stadens bedömning.

Inget av träden inom planområdet bedöms efter inmätning helt ha uppnått en diameter på minst 1 meter vilket är definitionen för jätteträd och därav vara särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets definition vad gäller stammens storlek. Dock finns påbörjad utveckling av håligheter i vissa av träden. Två träd som utvecklat hålighet vid stambasen har tyvärr även stubbdyna och kraftiga försvagningar i stammen som följd vilket innebär en stor risk för människor oavsett ny detaljplan eller ej. Träden löper stor risk att falla och måste tas bort. Övriga träd med utvecklad hålighet och som finns inom planområdet kan bevaras och skyddas i plankartan. Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken bedöms inte vara aktuellt för de två hålträden som inte kan vara kvar idag då prövningen sker i detaljplaneprocessen.

Fem av träden har bedömts till naturvärdesklass 2, högt naturvärde, och 2 har bedömts till naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Objekten har visst påtagligt biotopvärde samt visst påtagligt artvärde.

Träd inom planområdet har även bedömts i ett sammanhang med planerad exploatering (Se Översiktlig naturvärdesinventering inkl. bilagor). Flera träd, särskilt träd som är skyddsvärda eller kommer att bli särskilt skyddsvärda inom kort, ska bevaras i största möjliga mån så länge inga säkerhetsrisker med ett bevarande föreligger eller om trädet är sjukt. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att flera träd kan bevaras vilket regleras i plankartan. Några kan bevaras som de är och några kan bevaras till exempel genom att beskära eller flytta träden (Se karta nedan). Bedömningen är gjord både utifrån naturvärde och trädens status i frågor kring skick, eventuella sjukdomar, i förhållande till vilka

sammanvägda nyttor och värden som kan kompenseras i samband med planens genomförande (se Översiktlig naturvärdesinventering inkl. bilagor).



Karta som visar inventerade träd och hur de är planerade att hanteras.

Övriga ej beskrivna träd kan inte bevaras. Några träd är i dålig kondition så att det inte kan bevaras på grund av deras nuvarande tillstånd. Deras biologiska värde däremot kan till viss del bevaras i området i form av förankrade högstubbar, håll-träd eller i biodepå. Genom föreslaget omhändertagande av träd i området bedöms påverkan på den biologiska mångfalden och de ekosystemtjänster träden utför minskas.

Områdets epifytiska lav- och mossflora är mycket trivial, och inga naturvårdsintressanta arter hittades vid fördjupad artinventering. Enstaka träd är grova, men överlag bedöms träden för unga för att intressantare arter ska ha hunnit etablera sig. Dessutom har de med sitt stads- och trafiknära läge troligen varit utsatta för höga föroreningshalter tidigare vilket gjort att eventuella känsligare arter troligen försvunnit (Se Översiktlig naturvärdesinventering inkl. bilagor).

Enligt fördjupad artinventering för hackspett har inga mindre hackspettar påträffats inom planområdet. Inte heller några spår av mindre hackspett i form av bo-/övernattningshål eller födosöksinmack noterades. Större delen av inventeringsområdet bedöms som delvis lämplig miljö, som, främst på grund av en i det närmaste total avsaknad av lämpliga boträd, inte bedöms kunna fungera som häckningsområde. Däremot kan det i viss mån säkerligen användas för födosök.

Inom planarbetet har en kompletterande artinventering av svampfloran utförts under 2019 inom de områden svampar påträffats i tidigare inventeringar. Inventeringen visade på ett flertal fynd av svamp, där flera är mindre allmänna, enstaka eller sällsynta. Inga rödlistade arter har påträffats. Somliga arter är direkt knutna till specifika träd, och vissa är knutna till miljön med äldre ädelövertred i helhet. En signalart påträffades inom fastigheten Backa 210:7, rutkremla (*Russula virescens*).

Stadsbyggnadskontoret gör sammanfattningsvis bedömningen att naturvärdena inom planområdet är direkt kopplade till träden. De naturvärden som tas i anspråk vid genomförandet av planförslaget bedöms delvis kunna kompenseras genom att bevara vissa av de största träden, flytta träd till annan plats inom området, beskära och iordningställande av högstubbar, biodepåer och liknande. Sammantagen påverkan på naturmiljön bedöms som stor och negativ då träd försvinner. Åtgärder som rör befintliga träd bör hanteras tillsammans med arborist eller trädvårdsspecialist. Området planeras även kompletteras med nya träd när markarbeten och byggnation är utfört, vilket bedöms bidra till en viktig återväxt i området. Bevarade träd skyddas i plankartan.

Sociala aspekter och åtgärder

Genomförd Socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys inklusive work-shop med grannar, kommunala tjänstemän och exploatörer har resulterat i en större kännedom om vilka kvalitéer invånarna ser i området idag och vilka detaljplanen, som verktyg, har möjlighet att hantera. Detaljplanen har anpassats till kulturmiljön på platsen som ansågs viktig. Genom att hantera kulturmiljöfrågan kan också en rad andra kvalitéer bevaras och/eller stärkas genom husplaceringar, volymer och fasadutformningar. Byggnader placeras så att de följer den befintliga karaktären i området som präglas mycket utav det tidigare sjukhusområdets byggnader som var placerade fritt i en parkmiljö. Genom denna typ av byggnadsplaceringar finns möjligheten till att bevara stora träd och den parkkaraktär som finns på platsen, kopplingar till och mellan de skogs-beklädda höjderna i anslutning till föreslagen bebyggelse kan bevaras både för människor och djurliv. Detta lämnar också plats för kompensationsåtgärder för träd som behöver tas ned på grund av exploateringen.

Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån de synpunkter som inkom på work-shopen/tidiga dialoger med boende vilket bidrar till bättre livsmiljöer i frågor kring ljusförhållanden både för befintliga boende men påverkar också föreslagen bebyggelse och dess direkta omgivning. Detta påverkar också positivt i frågan om anpassning till kulturmiljön.

Den före detta panncentralen får ett rivningsförbud i planförslaget av kulturmiljöskäl men det öppnar även upp möjligheter för att bedriva någon typ av verksamhet i området genom att planförslaget också möjliggör för andra användningsområden än idag. Detta möjliggör för ökad trygghet i området och attraktivitet genom ökad mänsklig aktivitet på platsen. Panncentralen har potential att bli en tydlig mötesplats för områdets befolkning, men även en plats för besökare utifrån vilket skulle kunna bidra till en stärkt koppling till andra områden och människor vilket ger hög måluppfyllelse utifrån de synpunkter som inkom under workshopen.

Genom anpassning till kulturmiljön bidrar föreslagen bebyggelse till stärkt identitet i hela området.

Under analysen har det framkommit att det behövs dagligvaruhandel och liknande vardagliga målpunkter i området, att det är en bristvara idag. Detta har detaljplanen inte haft möjlighet att lösa. Dock finns möjlighet till mindre handelsverksamhet i panncentralen men någon större handel bedöms inte kunna bedrivas inom aktuell

byggnad. Panncentralen har också möjlighet att bli en målpunkt ur andra perspektiv genom att möjliggöra för olika aktiviteter eller liknande. Det planerade äldreboendet bedöms också kunna bli en målpunkt förutsatt att daglig verksamhet bedrivs här, dock för en mer begränsad skara.

Under arbetet har det även framkommit synpunkter på trafiksituationen i området. Bilparkeringen i området sker delvis längs gator och är fullbelagda under vissa tider på dygnet. Det misstänks att det beror på viss parkeringsflykt från andra områden på grund av avgiftsfrihet. Inom detaljplanearbetet har mobilitet- och parkeringsutredning tagits fram. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för att anordna ett tillräckligt antal parkeringsplatser inom de aktuella fastigheterna så att föreslagen bebyggelse inte gör situationen i området värre än idag.

Föreslagen bebyggelse bidrar till en ökad blandning av funktioner i området, stärker dess identitet som plats både för boende och för besökare. Planförslaget bedöms också ha möjlighet att bidra till integration av samma anledning.

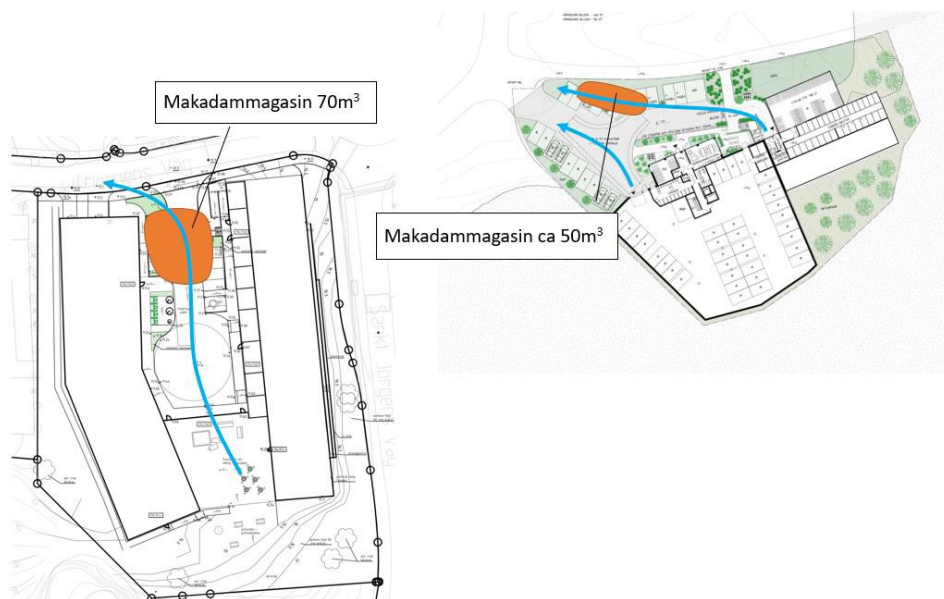
Det beräknas att det saknas förskoleplatser för tillkommande barn i området. Planförslaget har inte haft möjlighet till att möjliggöra för fler då det inte finns tillräcklig yta för det inom planområdet. Inom det närmsta området finns idag enbart en privat förskola. Detta underskott på förskoleplatser bedöms som en brist i området. Utöver förskole-situationen bedöms området i stort ha stora kvalitéer utifrån ett hälsoperspektiv både för vuxna och barn. I skogarna finns gott om plats för lek och utflykter och i parkmiljöerna finns till exempel stora gräsplaner för spontanidrott. I parkområdet finns även iordningställd lekplats. Lekplatsen är tillgänglig, men tillhör dock skolan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom ramen för detaljplanearbetet har en Dagvatten- och Skyfallsutredning tagits fram (uppdaterad efter samråd). För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås underjordiska makadammagasin.

Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Här presenteras de åtgärder som föreslås för dagvattenhantering. Notera att detta är generella förslag som senare behöver anpassas utifrån eventuella uppdateringar i projektet. Ett principiellt förslag för hantering av dagvatten- och skyfallsåtgärder återfinns i bilden nedan.



Översiktlig redovisning av föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder. Orange markering visar föreslagen yta för dagvattenmagasin. Ytorna är schematiska och ej skalenligt utritade. Blå pilar visar flödesriktning vid skyfall.

Underjordiska makadammagasin är de mest lämpliga lösningarna för fördröjning och rening av dagvattnet med avseende på nuvarande utformning av områdena, där andel hårdgjord yta är stor. Volymen på makadammagasinen styrs av fördröjningsbehovet på 10 mm per kvadratmeter reducerad hårdgjord yta, då det kräver en större volym än vad som behövs för att tillgodose reningsbehovet. Med antagen porvolym på 0,3–0,4 och ett anläggningsdjup på 1m skulle makadammagasinen uppta ca 210 m² inom det västra området och 150 m² inom det östra. Placering föreslås i lågpunkter under parkeringen i båda områdena. I plankartan säkerställs höjdsättning och utrymmen för de föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärderna med planbestämmelser om utformning, markens anordnande samt skydd mot störningar:

- Prickmark: Marken får inte förses med byggnad.
- n₅: Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas.
- m₁: Höjdsättning ska ske så att avvattnings av dagvatten och skyfallsregn säkerställs.
- + 0.0: Markens höjd över angivet nollplan.

Kvillebäcken är klassad som *känslig recipient*. Den planerade markanvändningen inom planområdet bedöms motsvara *medelbelastad yta*, vilket medför reningskravet *enklare rening*. Enklare rening innebär avskiljning av partiklar. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Kvillebäcken negativt vid ett genomförande. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar. Både fördröjnings- och reningskrav bedöms kunna uppfyllas vid planens genomförande.

Vatten och avlopp

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

ANTAGANDEHANDLING

Planområdet bedöms som väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 80 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. På grund av de närliggande dricksvattenledningarnas dimensioner finns det inga möjligheter att ordna nät-anslutna sprinklers för de tillkommande byggnaderna. Önskas sprinklers rekommenderar Kretslopp och Vatten att fastighetsägaren anlägger en egen sprinklertank.

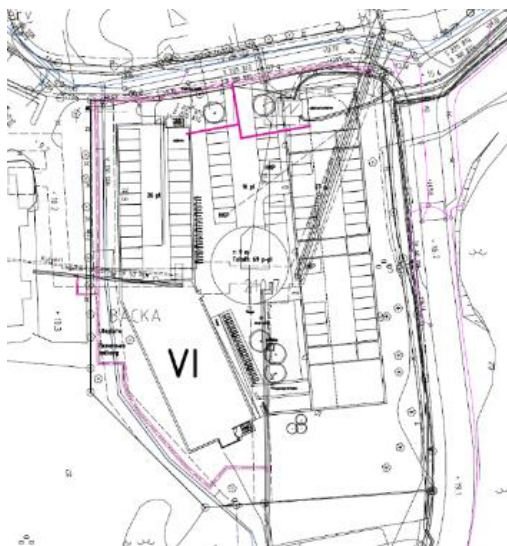
Anslutningspunkt för vatten och avlopp är belägen i Sankt Jörgens väg och i cykelbana strax norr om fastigheterna Backa 866:847 och 866:831.

Det kan bli aktuellt att öka kapaciteten på en dricksvattenledning som går mot fastigheten där panncentralen ligger. Detta skulle innebära en ledningsutbyggnad på 10 m.

Värme

Inom området finns befintliga fjärrvärmeledningar. Befintlig byggnad på fastigheten Backa 210:7 är idag ansluten till fjärrvärme. Ledningarna kommer i konflikt med planerad ny bebyggelse och behöver flyttas till nytt läge. Göteborg Energis fjärrvärmeledningar är idag förlagda både i mark och i kulvertar på fastigheten.

Nya ledningar planeras i fastighetens norra och västra del och ansluts till föreslagen bebyggelse enligt bilden nedan.



Föreslagen ny ledningsdragning för fjärrvärme (mörkrosa linjer i norr).

Göteborg Energi har även ett ledningspaket som är förlagt i mark öster om Panncentralen på fastigheten Backa 866:831 i det östra området och har även ledningar inne i panncentralen. Dessa ska vara kvar inom planområdet.

Fjärrvärmecentralen som försörjer gamla kontoret (som numera är riven) är placerad inne i panncentralen. Kontorsdelen behöver därmed inte längre förses med fjärrvärme från befintlig central.

El och tele

Den föreslagna bebyggelsen matas från befintlig nätstation 1190 S:t Jörgens Väg. Nätstationen planeras flyttas till/nyanläggas på andra sidan Sankt Jörgens väg vid planens genomförande.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Det finns två icke driftsatta gasledningar till panncentralen, ledningarna kan innehålla rester av gas. Om dessa ledningar berörs av byggnationen behövs en gasfriförklaring. Anmälan skickas till Göteborg Energi.

Trafikkontoret har en belysningscentral på fastigheten Backa 210:7 som planeras flyttas till/nyanläggas vid samma område som nätstationen. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Trafikkontoret i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Avfall

Inom västra området ges plats för ÅV-rum eller fristående ÅV-hus i anslutning till angöringen för trafik.

För östra området kan panncentralen ha svårt att på egen hand ordna med sin avfallshantering om området fortsättningsvis kommer att bestå av två fastigheter. Verksamhet i panncentralen kan då komma att bli beroende av bostadsfastigheten för att ordna sin avfallshantering. Frågan om till exempel servitut för avfallshantering prövas lämpligen i en framtida lantmäteriförrättning och/eller i samband med att det befintliga servitutet för väg och parkering ändras. Det skulle även kunna lösas med bildandet av en gemensamhetsanläggning. Avstämning gällande avfallslösning för det östra området rekommenderas att ske med Kretslopp och vatten innan bygglovsritningar/lantmäteriförrättning färdigställs. Ytor för panncentralens avfall kan placeras i bostadshusets bottenvåning. Alternativt så kan korsmarken intill panncentralen användas för en komplementbyggnad innehållandes panncentralens avfall. Dragvägen, som mäts från mitten av avfallsutrymmet till bakre delen av sopbil, får dock inte vara längre än 25 m.

Avfallsfordon angör från Sankt Jörgens väg likt andra transporter. På fastigheterna finns utrymmen att anordna vändplatser vilket i plankartan säkerställs genom planbestämmelse om utformning (prick- och korsmark), men även genom byggrätternas placering. Vare sig avfallsfordon ska hämta avfall från bostäderna eller panncentralen så måste de köra, vända och stanna på bostadsfastigheten. Sopbil kan vända genom en backvändning, men får inte backa längre än en billängd. Vid vändplatsen behöver sikten vara god.

Inom Sankt Jörgens gamla sjukhusområde finns idag ingen Återvinningsstation. De återvinningsstationer som idag finns närmst planområdet är belägna vid Lilla Arödsgatan 3, Åketorpsgatan 44, Sandbanksvägen och vid Östra Gunnesgårde.

Övriga åtgärder

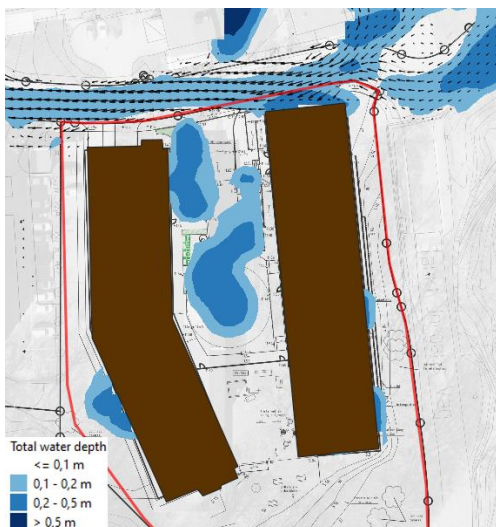
Skyfallsåtgärder

Kretslopp och vatten rekommenderar utifrån inför granskningen ny skyfallsmodell att höjdsättningen i västra området regleras så att vatten inte rinner från Sankt Jörgens väg till planen. Detta innebär till exempel att höjdsätta området mellan vägen och bebyggelsen (ny gångbana på kvartersmark) med en 20 cm höjdskillnad. Utöver det behöver marken inom det västra området höjdsättas så att vattennivån på fastigheten inte överstiger 0,42 cm (20 cm marginal till färdig golvnivå). För detta rekommenderas att säkra att ytvattnet inom planen kan rinna av om nivån når +11,42 m (se illustrationskarta nedan). I plankartan säkerställs höjdsättning och utrymmen för de föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärderna med planbestämmelser om utformning, markens anordnande samt skydd mot störningar. Se mer under avsnittet Teknisk försörjning – dagvatten.



Skiss med den blåa pilen där marknivå ska ligga vid eller under + 11,4m för att undvika en för höga vattennivå inom planen. Den röda pilen visar var höjdsättningen måste justeras för att undvika avrinning från gatan till planen.

Med dessa justeringar bedöms planen uppnå riktlinjerna från TTÖP. Observera att mindre vatten kommer att magasineras inom planen med dessa förslag än vad som görs idag men detta ökar inte översvämningsskeden nedströms, förändringen bedöms som försumbar (se vidare i Dagvatten- och skyfallsutredning).



Förväntad översvämningssituation vid skyfall med föreslagna åtgärder i västra området.

För det östra området gäller följande i frågor kring skyfall. Rinnvägen från berget i söder via befintlig asfaltsyta ner mot Sankt Jörgens väg i nordväst hindras delvis av den nya byggnadens placering. För att förhindra att det bildas lågpunkter i anslutning till byggnader är det viktigt med en väl genomtänkt höjdsättning med lutning från husen mot parkeringsytan och grönyta i norra delen av området.

En viss del av avrinningen riskerar att rinna mot lågpunkten norrut där styrning planeras i kretslopp och vattens strukturplan. Vatten bör därför om möjligt avledas åt nordväst mot planerad skyfallsyta.

Åtgärdsförslag för hantering av skyfall i det östra området är:

- Styr avrinningen mot planerad skyfallsyta i nordväst – ej norrut.
- Planera höjdsättning eller eventuell justering av läge för byggnad.
- Planera höjdsättning av parkering för att inte översvämma panncentralen.

I plankartan säkerställs höjdsättning och utrymmen för de föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärderna med planbestämmelser om utformning, markens anordnande samt skydd mot störningar. Se mer under avsnittet Teknisk försörjning – dagvatten.

Vid skyfallshändelse (100 års regn) uppstår framkomlighetsproblem på vägen norr om östra planområdet. Vid ett 100-årsregn innebär det att framkomligheten på den aktuella delen av vägen brister under en uppehållstid om 40 minuter. Konsekvensen innebär att människor samt räddningstjänst kan komma att ha svårt att ta sig till/från området under denna tillfälliga tidsperiod. Kommunen bedömer att konsekvensen kan accepteras då uppehållstiden är så pass kort (40 min), beräknas vara en sällanhändelse (ett regn med 100 års återkomsttid år 2100) och berör ett begränsat antal människor.

Skyfallsmodellen visar inte på en försämring av framkomligheten efter exploateringen men att risken kvarstår. Det finns utpekade strukturplanåtgärder i området som skulle kunna minska risken för översvämningar i området. Göteborgs stad bedömer inte att dessa är nödvändiga att genomföra i samband med planen eller på lång sikt utifrån det kunskapsläge som finns gällande klimatförändringar och kommande exploateringar i området. Detaljplanen påverkar inte möjligheterna att genomföra åtgärderna i framtiden om kunskapsläget eller förutsättningarna i området skulle förändras.

Planens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte leda till någon ökning av skyfallsproblematik varken innanför eller utanför planområdet.

(se vidare i Dagvatten och skyfallsutredning Sankt Jörgens väg).

Geotekniska åtgärder

Två geotekniska undersökningar har utförts för detaljplanen, en för den västra delen och en för den östra delen (se geotekniska PM med tillhörande MUR). Resultaten redovisas för respektive del av detaljplanen nedan.

Västra delen

Stabilitetsberäkningar har utförts för befintliga förhållanden i två sektioner valda med hänsyn till släntlutning, planerad byggnation samt tidigare undersökningar/beräkningar. Enligt en tidigare undersökning har kvicklera påträffats i närområdet, men med stöd av aktuella undersökningar har förekomst av kvicklera kunnat uteslutas inom fastigheten Backa 210:7.

Resultatet av utförda stabilitetsanalyser visar att det i dagsläget inte finns några stabilitetsproblem inom fastigheten Backa 210:7. Planerad bebyggelse kommer att befinna sig på mothållande sida av slänten och således förbättra stabiliteten.

Den förekommande leran inom området är sättningsskänslig och tillskottslaster inom området i form av exempelvis grundvattensänkning, byggnader och/eller uppfyllnader kan inte utföras utan att kryp- och konsolideringssättningar uppkommer i leran. Då leran är sättningsskänslig kommer pålning krävas för planerad byggnation. Mätning av porttryck med DPT i två undersökningspunkter visar på artesiskt tryck i den undre grundvattenmagasinet, vilket behöver beaktas vid pålning genom leran ner i friktionsjordlagret.

Marken bedöms som lämplig för utbyggnad enligt detaljplanen och inga restriktioner behöver införas i plankartan ur stabilitetssynpunkt.

Östra delen

Stabilitetsanalyser har utförts i två sektioner inom fastigheterna Backa 866:831 och 866:847. Sektionernas lägen har valts där minst gynnsamma släntgeometrisk och geotekniska förhållande föreligger. Erforderliga säkerhetsfaktorer mot stabilitetsbrott har valts som de högsta inom gällande spann, för att ta höjd för eventuellt förekomst av kvicklera. Resultatet visar att hela området är tillfredsställande stabilt för befintliga förhållanden, dvs det föreligger ingen risk för jordskred med nuvarande marknivåer och markanvändning.

För planerade förhållanden utgår utförda stabilitetsanalyser i östra området från sänkta marknivåer norr om planerad byggnad jämfört med dagsläget enligt exploatörens förslag, samt all last från planerad byggnad förs ned till berg. Resultatet visar att marken med god marginal tål en last på totalt 30 kPa, motsvarande 0,5 m höjning av markytan (utifrån den sänkta marknivån) samt trafikering med tunga fordon. Höjdsättning har införts i plankartan inom östra området i strategiskt valda punkter för att säkerställa marknivåerna enligt stabilitetsberäkningarnas antaganden, vilket med god marginal ger tillfredsställande markstabilitet för de laster som detaljplanen tillåter.

Planerade grundläggningsnivåer är ca +18 respektive +17. Bergnivån inom byggnadsytorna stiger från +11 à +14 i norr till +19 à +21 i söder. Byggnaderna föreslås därför att grundläggas med en kombination av spetsburna pålar, betongplintar och betongsulor på berg eller avsprängt berg (se geoteknisk utredning). För att planerad byggnad inte ska försämra stabilitetsförhållandena måste all last föras ned till berg.

Bergteknik/blocknedfall

Som underlag för detaljplanen ingår fem bergtekniska PM då kompletteringar utförts som nya PM. Resultaten redovisas var för sig för respektive område nedan.

Västra delen

De bergtekniska förhållandena är undersökta inom och i anslutning till det västra området.

PM Bergteknik - Bedömning av blockutfall, rev.1, Sankt Jörgens Park, Göteborg, västra området, AFRY daterad 2020-05-07 beskriver område 1 och 2 utanför planområdet, se kartan nedan för läge. Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Ett block beläget intill Sankt Jörgens väg inom område 2, dvs utanför planområdet, bedöms potentiellt kunna påverkas av vibrationsalstrande arbete och falla ned. Blocket har säkrats med bergbult och utgör inte längre någon risk, se bild från google maps nedan.



Karta som visar läge för områden 1-4 kopplat till blocknedfall.

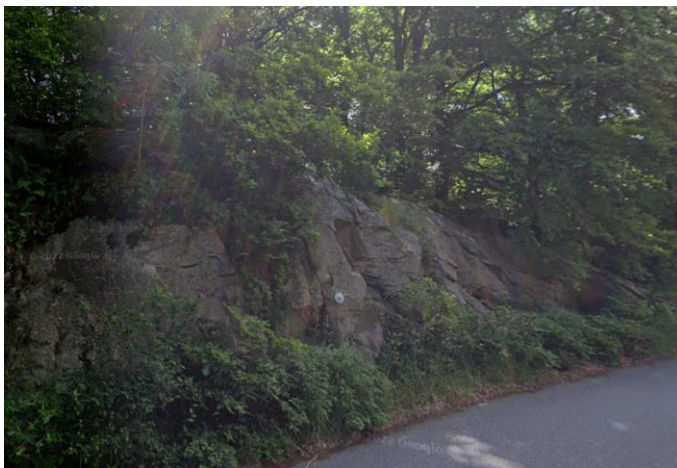


Bild från google maps som visar på block som säkrats med bergbult.

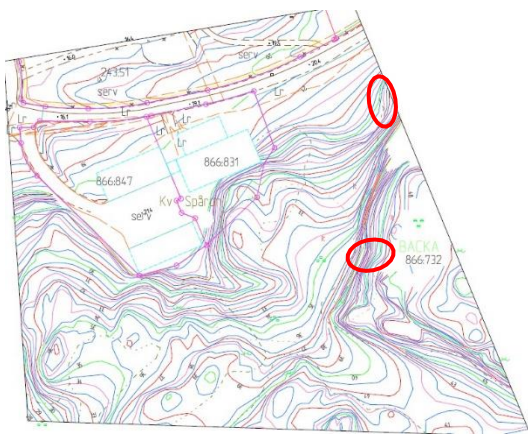
PM Bergteknik - Bedömning av blockutfall, komplettering, Sankt Jörgens Park, Göteborg, västra området, AFRY daterad 2022-09-12 beskriver område 3 och 4 i kartan nedan. Berget bedöms ha god stor- och ystabilitet och risken för blockutfall bedöms som låg men inte obefintlig. Inom område 4 finns små block med öppna sprickor, fallhöjden är i dagsläget under 1,5 m och konsekvenserna av ett utfall anses inte utgöra något hot mot säkerheten. Ett större block med nordsydlig spricka och brant stupning syns med har i

dagsläget stöd mot marken. Område 4 ligger utanför planområdet och markförhållandena där kommer inte förändras till följd av planens genomförande. I samband med markarbeten inom planområdet kommer det under bygglovsprocessen vid behov begäras en bergteknisk besiktning av bergsakkunnig. Exploaterer har i genomförandet alltid ansvar för att inte orsaka skadlig omgivningspåverkan. Marken utanför planområdet är kommunens och därmed finns rådighet över marken om behov av åtgärd uppstår under genomförandet till följd av exempelvis bergschakt/sprängning inom planområdet. Frågan säkerställs i exploateringsavtal med berörd byggherre.

Östra delen

De bergtekniska förutsättningarna har undersökts inom och i anslutning till den östra delen av planområdet och resultatet redovisas i PM Bergbesiktning för Detaljplan Sankt Jörgen, Sweco, 2016-04-07 samt i kompletterande Bergteknisk Utlåtande med anledning av SGI:s skrivning för "Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, östra området, Sweco, 2021-09-22 och Bergteknisk Utlåtande med anledning av SGI:s skrivning för "Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg", östra området, Sweco, 2022-09-13.

Berggrunden bedöms som stabil för grundläggning. Inom två områden utanför planområdet, se kartan nedan, har lösa block och öppna sprickor noterats. Det bedöms inte finnas någon risk för blocknedfall för befintliga förhållanden inom dessa områden. Däremot finns en risk att bergschaktningsarbeten i närheten kan leda till instabila block som skulle kunna falla ned för slänterna.



Karta som visar vart osäkra block påträffats.

Eventuellt förstärkningsbehov i aktuella slänter rekommenderas att utredas när läget för bergschaktningen är beslutat. En riskanalys bör utföras för att identifiera behovet av vibrationsmätning i intilliggande fastigheter. Enligt Bergteknisk Utlåtande med anledning av SGI:s skrivning för "Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, östra området, Sweco, 2021-09-22" kan eventuella nödvändiga förstärkningsåtgärder genomföras antingen genom att med bergbult öka stabiliteten eller genom bergskrotning där bergblocken säkert tas ned innan bergschaktningsarbeten påbörjas. Förslagsvis utförs arbetet genom att först försöka bergsskrota/bergrensa de identifierade blocken för att göra så liten fysisk påverkan på områdena som möjligt. De bergarbetare som utför bergskrotningen kan säkra sig med repteknik och därmed utföra arbetet säkert.

I samband med markarbeten inom planområdet kommer det i bygglovsprocessen, inför startbesked vid behov begäras redovisning av bergtekniska åtgärder, vilket bevakas i teknisk kontrollplan. Marken utanför planområdet är kommunens och därmed finns rådgivet över marken om behov av åtgärd uppstår under genomförandet. Frågan säkerställs i exploateringsavtal med berörd byggherre. En upplysning har införts i plankartan som anger *"Sprängning och schakter av mark kan innebära att lösa block utanför planområdet kommer i rörelse. De aktuella riskområdena finns beskrivet i PM Bergbesiktning för Detaljplan Sankt Jörgen, dat 2016-04-07, Sweco sid 3 sista stycket och sid 5 figur 7 samt i Bedömning av blockutfall, komplettering 120922, Sankt Jörgens Park, Göteborg PM BERGTEKNIK, Afry sid 6, figur 2 område 4 samt sid 8 sista stycket och sid 9 figur 5 och sid 10 figur 6"*

Med anledning av närheten till områden med höga strålningshalter från uran rekommenderas mätning av gammastrålning från berggrunden.

Markmiljö

En översiktlig markmiljöundersökning har utförts på Backa 866:847. Då området planeras att användas för bostadsändamål bör Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) ses som styrande riktvärde. Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i yttlig jord samt i jord under det före detta garaget i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärde för KM. Förorening över tillämpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tio analyserade jordprover. Förorening över Miljöförvaltningens riktvärde för tjärasfalt har påträffats i prov uttaget på tjärindräkt bärager.

Under 2021 har AFRY utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Backa 886:831. Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Förorening över tillämpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tolv analyserade jordprover. Högre föroreningshalter påträffas först i djupare jord (i anslutning till dräneringsrör), medan föroreningshalt över KM i yttlig jord enbart påträffats i tre provpunkter.

En översiktlig markmiljöundersökning av fastigheten Backa 210:7 har utförts. Resultatet visar på generellt låga halter av de undersökta ämnena, i stort understigande relevanta jämförvärden i alla provgröpar utom ett där zinkhalter överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I vidare provtagning har två prover påvisat en halt av kadmium respektive kobolt strax över riktvärde för känslig markanvändning. Inga halter över analysens detektionsgräns påvisades av PAH-er. Provtagning av yttlig jord längs husfasaden har vid ett senare tillfälle visat förekomst av PCB överskridande riktvärde för känslig markanvändning.

En Miljöinventering av den före detta panncentralen utfördes av AFRY år 2021. Eftersom det inte går att utesluta att asbest eller PCB kan förekomma inbyggt i byggnaden (t.ex. eventuella dolda fogar, ventilationskanaler) ska entreprenören i samband med renovering vara uppmärksam på och ha beredskap för eventuella asbest- eller PCB-förekomster i byggnaden som kan framkomma vid en renovering. Om byggnadsmaterial som misstänks kunna innehålla miljö- och hälsofarliga ämnen påträffas under renoveringsarbeten kan miljökontrollant tillkallas för ytterligare provtagning och bedömning. Analyser

rekommenderas för att fastställa innehåll av miljö- och hälsofarliga ämnen. Oljeskadad betong/puts slipas bort från golv och väggar och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Grön färg på vägg i rum 101 slipas bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Aska med höga föroreningshalter samt avfall på golv i rum 02 avlägsnas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Sot på väggar i rökkanaler bör samlas upp och transporteras till godkänd mottagningsanläggning om utrymmena avses återanvändas. Vidare undersökning av misstänkt oljeförorening som läcker in i förråd från berg i källarplan. Föroreningshalten i vätskan bör undersökas, och därefter tas strategi fram hur föroreningen ska avgränsas. Då föroreningen bedöms komma från utsidan av byggnaden, längs berget, bör vidare undersökningar utföras utanför byggnaden medan läckan tätas i byggnaden. Om fuktskadat byggmaterial påträffas i form av t.ex. gipsväggar eller isolering skickas detta för destruering. Fuktskadat trä skickas till förbränning för energiåtervinning. Om mögelsvampangrepp misstänks på materialen fordras erforderlig skyddsutrustning vid hantering av materialen för att minimera exponering av svampfragment och -sporer. Vid renovering av byggnaden kommer det krävas en anmälan till den lokala byggnadsnämnden enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 16§, då renoveringen kommer att generera farligt avfall. Åtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden godkänt åtgärderna och startbesked erhållits. Då farligt avfall i form av asbest, elavfall, tryckimpregnerat trä, oljor, drivmedel och kemikalier förekommer i eller i anslutning till byggnaden bör denna rapport delges tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen i Göteborgs stad) enligt upplysningsplikten i Miljöbalkens 10 kap 11§. Innan åtgärder för att avlägsna asbesthaltigt material påbörjas ska anmälan ske till Arbetsmiljöverket enligt 17§ i Arbetsmiljöverkets föreskrifter om asbest och allmänna råd om tillämpningen av föreskrifterna, AFS 2006:1 (se Miljöinventering av panncentral).

Planområdet bedöms sammanfattningsvis, utifrån dessa markmiljöundersökningar och materialinventering, behöva saneras för att klara aktuella riktvärden innan bygglov får ges för ny bebyggelse.

Eftersom föroreningshalter över KM har påvisats i området får inga schaktarbeten påbörjas där bostäder planeras innan en Anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 29 § i Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och godkänts av tillsynsmyndigheten.

Buller

De nya byggnaderna utsätts för bullernivåer från väg- och spårtrafik, men ligger ändå i ett förhållandevis skyddat läge från de större bullerkällorna i närområdet. En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ och innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, se bilagd utredning ”*ST JÖRGENS PARK, GÖTEBORG* Bullerutredning inför detaljplan – bostäder”, daterad 2021-10-07.

ANTAGANDEHANDLING

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent vid fasad innehålls för de planerade bostäderna. För uteplatser ska 50 dBA ekvivalent nivå klaras. När det gäller maximala riktvärden är det 70 dBA som gäller, men 10 dBA högre nivåer för 5 passager per timme dagtid vid uteplatser accepteras så länge maximal ljudnivå blir högst 80 dBA, enligt bullerförordningen. Utredningen visar att uteplatsriktvärdena inte klaras vid samtliga fasader och således kan exempelvis privata balkonger i anslutning till respektive bostad här inte räknas som primär uteplats ur ett bullerhänseende för samtliga bostäder. Således får en gemensam uteplats anordnas i nära anslutning till bostäderna på en plats där riktvärdena för uteplats klaras.



Exempel på platser (röda figurer) där gemensamma uteplatser kan anordnas och riktvärdena för uteplatser klaras.

Bohusbanan trafikeras av olika typer av tåg (godståg samt X54, passagerartåg) som genererar olika mycket buller vad gäller maximala värden. Utredningen visar att riktvärdet vid gemensam uteplats innehålls även om godståg är dimensionerande.

Luft

För att uppnå god luftmiljö inom området bedöms inga åtgärder krävas. Detaljplanens genomförande innebär endast en marginell påverkan på luftkvaliteten i området.

Dagsljus

Bebyggelsen på och vid sidan av fastigheten Backa 210:7 i västra planområdet har studerats i VSC-analyser för att visa på att kraven i BBR kan klaras vid ett genomförande av planförslaget. Samtliga byggnader inom planområdet bedöms kunna klara gällande dagsljuskrav i BBR. Samtliga rum i befintlig bostadsbebyggelse som föreslagna bebyggelse påverkar klarar fortsatt kraven enligt BBR, se detaljerat resultat i planförslagets tillhörande Dagsljusutredningar. Vissa nytillkommande byggnader behöver enligt resultatet ha ljusa fasader för att dagsljus ska klaras enligt föreslagen utformning. Även ljusa golv kan behövas inom i vissa rum i de föreslagna byggnaderna, dock inte i de befintliga bostäderna. Dessa åtgärder bedöms som möjliga att genomföra. Ljusa fasader säkerställs med en planbestämmelse i plankartan.

Vidare har även den föreslagna bebyggelsen i östra planområdet studerat på samma sätt. Bostadshuset norr om föreslagna bebyggelse har studerats vilken bedöms som den granne

som påverkas mest. Resultatet visar en ytterst marginell skillnad i dagsljus efter planens genomförande (Se detaljerat resultat i planförslagets tillhörande Dagsljusutredningar).

Sammanfattningsvis bedöms föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse ur ett dagsljusperspektiv inte innebära en betydande olägenhet.

Skuggning

Föreslagen bebyggelse bidrar till skuggor vilka har studerats i en skuggstudie. Skuggmodellen är framtagen av exploatörerna och samtliga bilder i detta avsnitt kommer från modellen. Indata dvs markhöjder, befintlig bebyggelses höjder samt höjd på omkringliggande skog (höjder inklusive vegetation) är inmätta av lantmäteriet.

Skuggmodellen har utgått ifrån att inräknad vegetation är lövbeklädd, vilket den normalt inte är under mars och december. Således är den redovisade skuggsituationen utifrån vegetationen ett värsta scenario, men i tätbevuxna skogsområden kan även avlövad vegetation (stammar och grenar) ge upphov till en betydande skuggeffekt.

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsförslaget tittat på skuggsituationen för mars och september, vilka är de månader som ger ett bra genomsnitt, men i granskningsförslaget även på månader som juni, augusti och december.

Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget, men i och med byggnadernas placering och utformning (lameller i norr/södergående riktning) blir påverkan begränsad i både omfattning och tid.

Kringliggande kullar med stora träd bidrar redan i nuläget till skuggor som under stora delar av året och dygnet beroende på årstid även skuggar föreslagen ny bebyggelse vilket gör att den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning. För de mer ljusa månaderna (juni och augusti) ger föreslagen bebyggelse ingen skuggpåverkan på varken skolgårdar, villatomter eller iordninggjorda uteplatser (balkonger och på bostadsgårdar) tillhörande befintlig bostadsbebyggelse. Dock skuggas Sankt Jörgen port 10:s fasad från ca kl 05 fram till kl 09 på morgonen, därefter försvinner skuggan från det norra nedersta hörnet av fasaden under dessa månader.

För bostäderna på St Jörgens väg 10 är det byggnadens östfasad som påverkas av skuggning till följd av den föreslagna bebyggelsen. I mars har östfasaden idag möjlighet till direktsol på hela fasaden på förmiddagen. Efter lunchtid ligger östfasaden i skugga i nuläget.

Föreslagen bebyggelse innebär att en skugga kastas på de första timmarna på förmiddagen. Efter kl 10 är skuggan från det nya huset nere i marken och rör sig norr ut bort från fastigheten (se bilder nedan).



Mars kl. 8:00 ny bebyggelse



Mars kl. 10:00 ny bebyggelse

I juni har östfasaden på Sankt Jörgens väg 10 i nuläget direktsol från tidig morgon fram till lunchtid. Med föreslagen bebyggelse i juni innebär det att östfasaden på Sankt Jörgens väg skuggas under ett par timmar på morgonen. Skuggan är dock helt borta kl 9.

I augusti är skuggförhållandena i snarlika förhållandena i juni, både vad gäller nuläges situationen och situationen med föreslagen bebyggelse. Skillnaden är att med föreslagen bebyggelse dröjer sig skuggan sig kvar på östfasaden något längre på morgonen i augusti än i juni.

I september är solljusförhållandena snarlika mars månads resultat, om än något bättre.

I december når inget direkt solljus östfasaden på Sankt Jörgen väg 10 varken i nuläget eller med föreslagen bebyggelse. Vissa tider såsom på förmiddagen kan dock solen gå genom vegetationen och träffa fasaden i nulägesituationen.

När det gäller Brf Sankt Jörgens Allé gemensamma uteplats/lekplats/grillplats (se röd ring på bilderna nedan) visar skuggsimuleringen att det föreslagna punkthuset i mars börjar skugga denna plats ca 11:30. Cirka 13:00 skuggar det föreslagna punkthuset hela denna plats för att försvinna helt efter ca 14:30.



Mars kl 11:30 ny bebyggelse



Mars kl 13:00 ny bebyggelse



Mars kl 14:30 ny bebyggelse

I september är solljusförhållandena snarlika mars månads resultat för den gemensamma uteplatsen. I december når ingen direkt sol varken i nuläget eller med nybebyggelse platsen.

När det gäller skuggpåverkan på balkonger för Brf Sankt Jörgens allé, framgår påverkan i bilderna nedan. I bilden visas det klockslag där skuggan täcker som mest av fasaden i mars månad.



Mars kl 11.20 Ny bebyggelse



Mars kl 13.40 Ny bebyggelse

ANTAGANDEHANDLING

I mars når skuggan (röd ring) från det föreslagna punkthuset en villaträdgård (Sankt Jörgens allé 15) i ena hörnet och längsgående fastighetsgränsen under cirka en halvtimme. I övrigt påverkas inga övriga villafastigheter i mars.



Mars kl. 15:30 ny bebyggelse



Mars kl. 15:50 ny bebyggelse

I juni når inga skuggor fasaderna för Brf Sankt Jörgens allé.

I september är solljusförhållandena bättre än i mars då skuggan inte når lika högt upp på fasaden. Skuggan når inte heller fram till tidigare nämnd villaträdgård.

I december saknar flertalet bostäderna i småhusbebyggelsen redan idag direkt solljus då de ligger i en dal som är omgärdad av höjder med högväxta träd och solen står lågt denna årstid. I december är det endast de översta våningarna av Brf Sankt Jörgens Allé 1 och 3 som i dagsläget har chans till direkt sol. Skogshöjden bakom panncentralen skuggar övriga våningar i dagsläget. Med föreslagen bebyggelse påverkas situationen ytterligare något på eftermiddagen (se bilder nedan).

Cirka 14:40 i december är området i dagsläget nästan helt i skugga i marknivå på grund av befintliga vegetationsklädda höjder och en annalkande solnedgång. I bilderna nedan är det lättare att se efter vart solljus träffar byggnader då det i övrigt är mycket skuggigt i marknivå. Bilderna nedan visar området med ny bebyggelse.



Dec kl 10 ny bebyggelse



Dec kl. 11 ny bebyggelse



Dec kl 12 ny bebyggelse



Dec kl. 13 ny bebyggelse



Dec kl 14 ny bebyggelse



Dec kl. 15 ny bebyggelse

Ett antal villor/parhus på Sankt Jörgens allé påverkas något. Nästan hela villaområdet skuggas av bergen/skogen i söder men det föreslagna höghusets skugga fyller på ytterligare något fram till de villor som ligger långt i norr. Höghuset skuggar husen växelvis i takt med att skuggan förflyttar sig österut under tidig eftermiddag. Det samma gäller för Brf Sankt Jörgens Allé där det östra huset skuggas kring kl 13. Det västra får i och med ny bebyggelse ingen direkt påverkan i förhållande till nuvarande situation i december då det redan idag skuggas av skog upp till översta våningen under de klockslag höghusets skugga är i riktning mot huset.



December kl. 12:10 nuvarande bebyggelse



December 12:10 ny bebyggelse



December kl. 13:10 nuvarande bebyggelse



December 13:10 ny bebyggelse



December kl. 13:30 nuvarande bebyggelse



December 13:30 ny bebyggelse

När det gäller skolans utemiljöer så förekommer det redan idag mycket skuggning mellan byggnaderna på grund av att byggnaderna är tätt placerade och i viss mån av att det förekommer träd mellan och invid skolbyggnaderna.

Nulägesituationen är bättre i juni och augusti då det skuggmässigt förekommer chans till direkt sol sen förmiddag och tidig eftermiddag när solen står högt mellan husen. Denna situation påverkas inte av föreslagna tillkommande bebyggelse. Förskolegården i väster har bättre solljusförhållanden, även om det här också finns träd som skuggar gården.

I nulägesituationen i mars och december är det direkta solljuset mellan lamellhusen för skolan mycket knapp. Den sol som i mars som skulle kunna nå ner mellan och invid byggnaderna, någon timme före lunch och fram till någon timme efter lunch hindras sannolikt av de träd som står mellan lamellbyggnaderna. För förskolegården i väster är situationen bättre, särskilt i mars.

Skulle träden på skolfastigheten tas ner skulle solen nå ner bättre mellan byggnaderna samt på förskolegården i mars månad. Träd och grönska har dock, liksom solljus, en positiv inverkan på människors psykosociala hälsa och på den mer solstarka delen av året ger dessa en välbehövlig skugga och svalka.

ANTAGANDEHANDLING

I mars påverkar de föreslagna byggnaderna den södra delen av gården mellan skolans långsmala lameller något, ungefär fram till det sydliga trädet mellan byggnaderna. Tidig förmiddag, kl 9, påverkar även föreslagen bebyggelse förskolegården något, men det är framförallt skolbyggnaden i sig som skuggar förskolegården. Situationen illustreras i bilderna nedan.



Mars kl. 9:00 ny bebyggelse



Mars kl. 11:00 ny bebyggelse

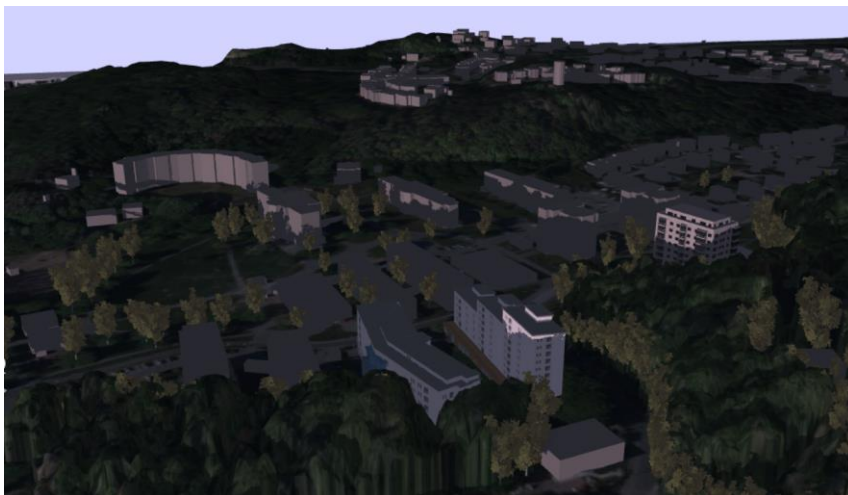


Mars kl. 15:00 ny bebyggelse

I december kl 9 når ingen direkt sol till förskole- och skolgårdarna i befintlig situation på grund av lågt stående sol och skuggkastningar från dagens befintligheter. Sen förmiddag och vid lunchtid når enstaka direkt solljus ner mellan skolhusens lamellhus.

Med föreslagen bebyggelse skuggas skolgårdarna ytterligare i december. För ytorna mellan lamellhusen, som redan i nuläget är kraftigt skuggade i december, är det svårt att i modellen skönja skillnaden. Direkt solljus kan dock fortsatt förekomma mellan lamellhuset vid solsken i december.

I december kl 15 är det mörkt i nästan hela området. Solstrålar kommer från väster och når enbart Sankt Jörgen Slots och Kb S:t Jörgen Äldreboendes fasad samt toppen av vissa byggnader i övrigt (se bild nedan).



December kl 15.00 Ny bebyggelse

Skolbarnen vistas dock i hög utsträckning i parkmiljön längre väster ut från skolan där föreslagen bebyggelse endast skuggar marginellt i de södra delarna av parken. Parken är förhållandevis stor och erbjuder på flera delar i övrigt solljus året runt.

Sammanfattningsvis bedöms inte skuggpåverkan från ny bebyggelse utgöra en betydande olägenhet för befintlig bostadsbebyggelse och skolans verksamhet i området.

Insyn

De föreslagna husen ligger i förhållande till den befintliga bebyggelsen på ett avstånd som redan förekommer inbördes bland befintligt flerfamiljshusbestånd inom området. Höghuset vid panncentralen kommer att hamna på ett avstånd om över 45 meter från Sankt Jörgens väg 1, ca 60 meter från Sankt Jörgens väg 3 och äldreboendet i västra planområdet kommer att hamna på ett avstånd om ca 20 meter i förhållande till Sankt Jörgens väg 10. Detta avstånd kan jämföras med det inbördes avståndet mellan befintliga Sankt Jörgens väg 10 och 12 vilka som närmast ligger 16 meter ifrån varandra. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som kan uppstå mellan ny och befintlig bebyggelse inte utgör en betydande olägenhet.

De nya husen ligger i huvudsak på ett längre avstånd ifrån varandra än vad befintliga St Jörgens väg 10 och 12 gör. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som kan uppstå här inte utgör en betydande olägenhet.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats i form av GATA finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark.

Befintlig transformatorstation, som ägs av Göteborg Energi på Backa 210:7, ska flyttas till/nyanläggas på kvartersmark med användning E på Backa 866:732. Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningen.

Befintlig belysningscentral på fastigheten Backa 210:7 som planeras flyttas till/nyanläggas vid samma område som transformatorstationen. Trafikkontoret ansvarar för utbyggnad och framtida drift av anläggningen.

Anläggningar utanför planområdet

I anslutning till den östra delen av planområdet kommer del av den befintliga gatan att anpassas till följd av den nya bebyggelsen. Trafikkontoret ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningen. Anläggningen finansieras genom exploateringsbidrag. Exploatör och kommun har tecknat exploateringsavtal gällande utbyggnad av anläggningar på allmän plats.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom Trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA och belysningscentral inom kvartersmark för teknisk anläggning (E).

Exploatörerna står för all drift och förvaltning inom kvartersmark för bostäder (B), centrumändamål (C) och Besöksanläggning (R). Göteborgs Energi står för drift och förvaltning av transformatorstation inom kvartersmark för teknisk anläggning (E).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Backa 210:7		x	Gata
Backa 866:732	x		Gata

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår i avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska upphävning/omprövning av servitut för parkering och väg (1480K-2004F135.1) på Backa 866:847 vara genomförd.

Servitut

Servitut för parkering och väg (1480K-2004F135.1) på Backa 866:847 ska upphävas eller omprövas.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden

som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

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

På Backa 210:7 har Göteborgs Energi AB ledningsrätt för transformatorstation (1480K-1993F253.1), fjärrvärmeledningar (1480K-2004F135.4) och elledningar (1480K-2004F135.6). Ledningsrätten för transformatorstationen ska upphävas och en ny ledningsrätt ska bildas för transformatorstationens nya läge (E-område på Backa 866:732). Ledningsrätten för fjärrvärmeledningarna ska upphävas inom planområdet och en ny ledningsrätt för fjärrvärme ska bildas för ledningarnas nya läge (u-område på Backa 210:7). Ledningsrätten för elledningarna upphävs inom planområdet då ledningarna inte längre är i bruk. På fastigheten finns även ledningsrätt för vatten och avlopp (1480K-2015F307.1) som ska ligga kvar (u-område på Backa 210:7). Servitutet för gatubelysning (1480K-2004F322.6) kommer också ligga kvar (Backa 210:7).

På Backa 866:847 och Backa 866:831 har Göteborgs Energi AB ledningsrätt för elledningar (akt 1480K-2004F135.6) samt för gasledning (akt 1480K-2004F135.7). Kretslopp och vatten har ledningsrätt för kall-, spill och dagvattenledningar på Backa 866:847. Alla dessa ledningar (el, gas och vatten) kommer ligga kvar (u-område på Backa 866:847 och Backa 866:831). TeliaSonera har ledningsrätt för teleledningar (akt 1480K-2004F135.8), dessa är tagna ur bruk och ledningsrätten kommer upphävas inom planområdet.

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdet avleds till ett markavvattningsföretag (Kvillebäcken TF1945). Flödet i området får inte öka utan anmälan. Flödet bedöms inte öka efter planens genomförande.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för överföring av allmän plats till lämplig kommunal fastighet.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar för övriga åtgärder.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Exploateringsavtal är tecknat med båda exploatörerna.

Avtal om fastighetsbildning har upprättats i samband med exploateringsavtalet.

En skrivning gällande säkring av instabila block på kommunens mark som riskerar påverkas av bergschaktningsarbeten på Backa 866:831 och Backa 866:847 har tagits in i exploateringsavtalet som berör dessa fastigheter. Säkringen ska göras av exploatören innan bergschaktningsarbeten får påbörjas.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten har träffats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Backa 866:831.

Avtal om mobilitetsåtgärder mellan ägaren av Backa 210:7 och kommunen har tecknats.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

För planens genomförande krävs tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen för byggnation i närheten av lagskyddat område till fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1).

Tidplan

Samråd: 2021-03-10 – 2021-04-20

Granskning: 2022-07-06 - 2022-08-19

Tillstyrkande (BN): 2022-11-22

Antagande i KF: Q1 2023

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

Förväntad byggstart: 2023

Färdigställande: 2026

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen vilka redovisas nedan.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att cirka 220 bostäder inte kommer till stånd inom området och att panncentralens möjligheter för framtida nyttjande minskar.

Idag är området planlagt för icke störande småindustri, industri, kontor, centrumverksamhet och fjärrvärmeanläggning. Det bedöms som möjligt att fastigheterna vid nollalternativet kan iordningställas för dessa ändamål men det är troligen förenat med höga kostnader i förhållande till de intäkter som kan genereras efter ett sådant iordningställande. Således finns risk för att byggnaderna förblir oanvända.

Nollalternativet innebär att ytterligare en av byggnaderna inom området (västra området) inte rivas på grund av uppförande av nya byggnader. En rivning av denna byggnad är

dock fortsatt möjlig genom en prövning i rivningslov likt panncentralens sidobyggnad oavsett om en ny detaljplan upprättas eller ej.

Nollalternativet innebär en marginell vinst i form av antal fordonsrörelser på närliggande vägar med marginell skillnad i områdets bullernivåer och luftkvalité till följd. Dock kan fastigheterna användas till annat än det aktuellt planförslag medger även idag vilket i sin tur kan bidra till fordonsrörelser.

För västra området innebär nollalternativet att en del träd som finns på fastigheten kan vara kvar. Vissa av träden som avses här är dock sjuka och skadade. Sakkunnig har bedömt att träden inte kommer kunna stå kvar varaktigt på grund av säkerhetsskäl.

Nollalternativet innebär att de markföroreningar som finns på de båda områdena idag inte saneras bort vilket bedöms som negativt för området i stort.

Nollalternativet innebär mindre skuggpåverkan kring fastigheterna jämfört med förslaget.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

Sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet, hälsa och säkerhet

Genom anpassning till kulturmiljön i området bidrar föreslagen bebyggelse till stärkt identitet.

Under SKA/BKA-analysen har det framkommit att det behövs dagligvaruhandel och liknande vardagliga målpunkter i området, att det är en bristvara idag. Just dagligvaruhandel har detaljplanen inte haft möjlighet att tillgodose. Dock finns möjlighet till mindre handelsverksamhet i panncentralen men någon större dagligvaruhandel bedöms inte kunna bedrivas inom aktuell byggnad. Panncentralen har också möjlighet att bli en målpunkt ur andra perspektiv genom att möjliggöra för olika aktiviteter och liknande som kan ge området både målpunkt, identitet och integrera människor utanför närområdet som besöksmål. Det planerade äldreboendet bedöms också kunna bli en målpunkt förutsatt att daglig verksamhet bedrivs här, dock för en mer begränsad skara.

Föreslagen bebyggelse kan bidra till en något ökad blandning av funktioner i området (i före detta panncentralen) vilket kan stärka områdets identitet som plats både för boende och för besökare. Planförslaget bedöms också ha viss möjlighet att bidra till integration av samma anledning. Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro.

Målpunkter i området såsom skogspartierna är positiva ur ett socialt perspektiv eftersom de redan idag befolkas av både barn och vuxna. Skogarna används av förskolebarn för utflykter.

De skogbeklädda höjderna kring bebyggelseområdet är idag till viss del, på grund av de topografiska förutsättningarna, barriärer. Detaljplanen har inte kunnat hantera topografin men möjliggör till viss del för ökad tillgänglighet till en av höjderna med gångväg.

Inom de båda föreslagna bebyggelseområdena planeras lekytor och andra vistelseytor som kan främja både barn och vuxnas aktivitet ute. Strax utanför planområdena finns större grönytor i parkmiljö som är lämpliga för en mängd aktiviteter såsom spontanidrott av olika slag och annan vistelse. Stora områden i anslutning till planområdet har mycket begränsad trafik, bullernivåer samt en god luftkvalité vilket bedöms ge möjlighet till hälsosam, säker och trygg lek och rörelse. Alla dessa vistelseytor har olika grad av privat och offentlig karaktär vilket bedöms kunna främja sociala aktiviteter och samspel på olika demokratiska nivåer. Barn bedöms kunna ta stor plats och synas i områdets olika offentliga och privata rum vilket bedöms ge dem stor möjlighet till att gemensamt med andra människor diskursivt forma rummet till sitt.

Närheten till andra målpunkter i Göteborg med tillgänglighet med buss och cykel bedöms också mycket positivt för det sociala livet i området.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

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

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. I västra delen av planområdet innebär detaljplanen att en mindre del mark med parkliknande karaktär med ett antal värdefulla träd tas i anspråk till förmån för exploateringen. I samma del av planområdet påverkas även en fd sjukhusbyggnad som ingår i sjukhusområdet för St Jörgens sjukhusområde, vilket är utpekad i det kommunala Bevarandeprogrammet för kulturmiljö.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-04-24. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

I östra delen av planområdet bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö.

I västra delen av planområdet innebär planen att natur och naturvärden kommer att påverkas inom fastigheten Backa 210:7. En del träd kommer att behöva tas ner till följd av exploateringen. Sammantaget bedöms planförslaget med planerade kompensationsåtgärder ge en negativ påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Arkeologi

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar. Cirka 20 meter fågelvägen som närmast öster om planområdet på en höjd finns en fornlämning (RAÄ-nummer Backa 59:1) i form av en boplat. Då planområdet är beläget nedanför höjden och tydligt avgränsad från fornlämningen bedöms inte ett genomförande av detaljplanen inkräkta på fornlämningsområdet eller påverka upplevelsen av fornlämningen negativt.

Kulturmiljö, rivning och ny bebyggelse

Planområdet är beläget i en konstaterad värdefull kulturmiljö. Föreliggande detaljplan påverkar befintlig bebyggelse som tillhör tredje vågens sjukhusbebyggelse. I östra delen av planområdet finns den maskinbyggnad/panncentral uppförd 1956, vilken utpekats som en särskilt bevarandevärd byggnad i bevarandeprogrammet från 1999. Byggnaden avses bevaras och skyddas i föreliggande plan på samma sätt som i gällande detaljplan men med nya bestämmelser för förtydligande utifrån gällande praxis.

I västra delen av planområdet påverkas en fd sjukhusbyggnad från tidigt 1960-tal, som är en del av tredje vågens sjukhusbyggnader. Stadsbyggnadskontoret har från nämnden fått i uppdrag att pröva ett möjliggörande av en bostadsförtätning på fastigheten och samtidigt pröva ett bevarande av befintlig byggnad i syfte att konvertera den till bostäder. Stadsbyggnadskontorets föreliggande detaljplaneförslag innebär dock att byggnaden kommer att rivas.

Ett bevarande av befintlig byggnad och en bebyggelseförtätning på fastigheten har studerats i ett tidigt skede. Befintlig byggnad ligger förhållandevis centralt placerad på fastigheten, vilket minskar antalet möjliga utformningsalternativ för ett bebyggelsetillägg. Exempelvis har punkthuslösningar i olika lägen studerats, liksom en tillbyggnad i vinkel av befintligt hus. Båda dessa lösningar har bedömts försvåra läsbarheten av ST Jörgens sjukhusområdes bebyggelse som helhet då de förslagna byggnadstyperna inte samspelar med områdets övriga bebyggelsekaraktär, som i mångt och mycket är lamellhus i park. Med dessa alternativa förslag skulle mycket parkering behöva anordnas ovan mark, till skillnad från föreliggande förslag där parkeringen i huvudsak kan gömmas i de nya byggnaderna. Ytterligare parkering ovan mark skulle i högre grad göra anspråk på parkmiljön vilken ur ett kulturmiljöhänseende är negativt, då parkmiljön är en bärande karaktär för området. Av även andra utrymmesskäl på fastigheten bedömer kontoret att ett bevarande ihop med en förtätning inte är lämpligt. För tätt placerade och höga byggnader inom fastigheten skulle ge en betydande skuggnings- och dagsljusproblematik, jämfört med föreliggande förslag. I södra delen av fastigheten finns det höga naturvärden och kvalitéer samt ett befintligt grönstråk som bedömts viktig att bevara, och har av den anledningen har marken här inte tagits i anspråk ytterligare.

En statusbesiktning har tagits fram av Hifab 2020-01-15. Av denna framgår att byggnaden är i mycket dåligt skick på grund av bristande underhåll, men också att det finns svårigheter i byggnadens konstruktion och material som försvårar att befintlig byggnad konverteras till bostäder. Byggnadens stomme innehåller bland annat blåbetong och bjälklagens dimensioner försvårar vad en ombyggnation till bostäder skulle innebära, utöver att det skulle bli mycket kostsamt.

Stadsbyggnadskontoret ser att en ombyggnad av befintlig byggnad till bostäder är svårt rent tekniskt, även om det per definition inte torde vara omöjligt. En sådan ombyggnad och konvertering av byggnaden till bostäder förefaller dock kräva och innebära att byggnaden skulle förändras kraftigt, både invändigt och utvändigt av miljö- och hälsoskäl, men även av ändmålsenlighetsskäl. Åtgärderna är nödvändiga för att byggnaden ska klara dagens lagar och regler, men åtgärderna skulle samtidigt innebära att byggnadens kulturhistoriska värden skulle påverkas mycket negativt.

I avvägningen mellan ett bevarande och rivning har kontoret även beaktat att den aktuella byggnaden i sig inte har pekats ut som särskilt bevarandevärd, varken i kommunens bevarandeprogram från 1999 eller vid tidigare detaljplanering då byggnaden inte har försetts med några utformningsbestämmelser i syfte att signalera att just denna byggnad är särskilt kulturhistoriskt värdefull och att fasaderna ska bevaras, liksom andra byggnader i området. Synen på vad som anses vara bevarandevärd förändras förvisso genom historien och mellan generationer, vilket innebär att gränsen för vad som anses vara bevarandevärd inte är statiskt i tid. Genom kommunens senaste kommunala bevarandeprogram från 2017 har byggnaden som nu avses rivas dock fortsatt inte pekats ut som särskilt bevarandevärd,

till skillnad från de tre sammanbyggda fd sjukhusbyggnaderna belägna strax norr om byggnaden.

Byggnaden utgör ändå en del i berättelsen om områdets framväxt, användning och arkitekturhistoria, men den är inte den enda representanten från tredje utbyggnadsvågens vårdbyggnader. I mitten av området ligger ett kluster av flera byggnader från samma utbyggnadsperiod. I gällande detaljplaner för dessa finns planbestämmelser som anger q och q_1 - ”kulturhistoriskt värdefull byggnad, fasaderna ska bevaras”, vilket torde säkerställa byggnadernas kvarlevande i framtiden även om byggnaderna inte omfattas av ett totalt rivningsförbud. De tre friliggande lamellerna, även om de är någon våning högre än byggnaden som avses rivas, har ett tydligt släktskap vad gäller utformning och uttryck samt tidigare historisk användning och kan således fortsatt bära berättelsen om denna typ av tredjevågens vårdbyggnader i området. De tre lamellbyggnaderna fick ny användning genom nya detaljplaner laga kraftvunna 2004 och de används som äldreboende och bostäder idag.



Gröna punkter avser tredje vågens sjukhusbyggnader i form av friliggande lameller med skyddsbestämmelser i detaljplan. Röd punkt avser tredje vågens sjukhusbyggnad i form av friliggande lamell som avses rivas.

I avvägningen mellan ett bevarande av befintlig byggnad med en bebyggelseförtätning har även målet om ett ökad bostadsbebyggande vägts in. Den bevarade byggnaden har av exploatören bedömts rymma cirka 20 lägenheter och ett tillägg, enligt de förslag som har avfärdats i ett tidigt skede, bedömdes kunna rymma cirka 70 lägenheter, vilket sammanlagt ger 90 bostäder. Föreliggande förslag som, till skillnad från bevarandeanternativet, även inrymmer äldreboendet skulle innebära att totalt ca 150 bostäder kan tillskapas på fastigheten.

Den nya bebyggelsen avses anpassas till befintlig miljö och kulturhistoriska sammanhang. I syfte att bibehålla platsens kontinuitet och karaktär avses vissa övergripande principer vidmakthållas där upplevelsen av hus i park är överordnad. Av denna anledning har lamellhus och punkt/skivhus valts, till skillnad från exempelvis kvartersbebyggelse eller vinkelhus. Plankartan reglerar att karaktären av ”hus i park” bibehålls genom att styra byggrätternas utformning och utbredning. I den västra delen av planområdet utförs de två nya husen som lameller. Huset närmast S:t Jörgens väg avses liksom befintlig byggnad terränganpassas, om än på ett lite annorlunda sätt, genom en trappning i tre steg i höjd, vilket regleras i detaljplanen. Det västra huset (äldreboendet)

kommer att utföras i en och samma byggnadshöjd, men med en knäck på mitten för att följa fastighetsgräns och inte inkräkta på en ledningsrätt i marken längs fastighetsgränsen.

För byggnaden i östra delen av planområdet vid fd panncentralen tillåts ett högre våningsantal än nuvarande byggnation i området. Platsen bedöms tåla en byggnad med högre höjd. Höjden på huset tar visst stöd i bakom- och omkringliggande bergshöjder och vegetation. Det samma gäller för högdelarna i västra planområdet. Huset fasad i östra området har placerats i liv med panncentralen för att inte skymma denna sedd från korsningen vid Sankt Jörgensväg/Sankt Jörgens port. Vidare ska översta våningen på bostadshuset vid panncentralen vara indragen för att ge ett något smäckrare intryck. Byggnadshöjder, indrag av översta våning på huset vid panncentralen samt siktlinjen för panncentralen sedd från korsningen vid Sankt Jörgensväg/Sankt Jörgens port styrs och regleras i plankartan. Då siktlinjen härifrån och längre ner väster ut på Sankt Jörgens Port mot panncentralen har bedömts som särskilt viktig medger av denna anledning inte detaljplanen att balkonger får uppföras på norrsidan av bostäderna, vilka annars riskerar att skymma och distrahera siktlinjen. Även möjligheten till att uppföra komplementbyggnader har reglerats med hänsyn till siktlinjen. Byggnadernas takvinkel regleras också i plankartan i syfte att taken ska upplevas förhållandevis platta.

För att den nya bebyggelsen ska nå en god integration med platsspecifik närvaro finns ytterligare uttryck från befintlig bebyggelse att inspireras och ta intryck från. Detta är lätta byggnadsförskjutningar, det sparsmakade formspråket, materialiteten, kulörställningen och fasadens artikulation. Detaljplanen reglerar därför att byggnadsfasaderna ska utföras av ljus puts samt att sockel/ suterrängvåning ovan mark ska uppföras i avskiljande material eller färg mot övrig byggnad, likt övrig befintlig numera bostadsbebyggelse.

När det kommer till utformning av marken har de markytor som bedömt vara viktiga att bevara och bibehålla karaktären av park belagts med prickmark. Grönskan och träden är en viktig del av parkmiljöns karaktär. En del av de befintliga träden i det västra planområdet ut mot Sankt Jörgens väg är i dåligt skick samt står i vägen för den tilltänka exploateringen. De träd som är sjuka kommer således att tas ner, de som är friska men står i vägen men står i vägen för byggnationen avses flyttas till annan plats inom parken. Ett antal stora och friska träd (särskilt i södra delen av västra planområdet) kommer att sparas och beläggas med en planbestämmelse om utökat marklov för fällning. Vidare regleras i plankartan här att markens höjd inte får förändras i anslutning till träden, vilket är viktigt för trädens överlevnad, samt att större hårdgjorda ytor inte får anordnas för annat än gångvägar och lekplatser.

Påverkan på luft

Luftmiljön bedöms inte påverkas negativt till följd av planens genomförande.

Påverkan på vatten

Miljökvalitetsnorm för vatten bedöms ej påverkas av planförslaget då varken vattenflöde eller föroreningshalt påverkas negativt.

Miljömål

Under denna rubrik tas de miljömål och dess delmål upp som planen berör och planen utvärderas utifrån dessa.

Begränsad klimatpåverkan

Planen berör delmålet *utsläpp av koldioxid*. Då planområdet ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik kan genomförandet av detaljplanen komma att främja ett hållbart resande och därmed en minskad andel utsläpp av växthusgaser. Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil. Sammantaget bedöms planen bidra neutralt till målet.

Frisk luft

Planen berör delmålen *halter av partiklar* samt *halter av kvävedioxid*. Planen bidrar inte till verksamheter av sådan art att utsläpp till luft sker eller att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket främjar ett hållbart resande och påverkar målet positivt. Inom närområdet saknas dock exv kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil vilket å andra sidan påverkar målet negativt. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Bara naturlig försurning

Planen berör delmålet *utsläpp av kväveoxider*. Planen ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket kan främja ett hållbart resande och därmed en minskad andel utsläpp av växthusgaser och påverkar målet positivt. Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil vilket å andra sidan påverkar målet negativt. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Giftfri miljö

Planen berör delmålet *förorenade områden*. Den föreslagna dagvattenlösningen bidrar till minskat utsläpp till recipienten och bidrar därför positivt till måluppfyllelsen. Förorenad mark inom området kommer till följd av planens genomförande att saneras, vilket bidrar positivt till måluppfyllelsen. Planen bedöms ur dessa perspektiv bidra positivt till målet.

Ingen övergödning

Planen berör delmålet *utsläpp av kväveoxider till luft*. Planen bidrar inte till verksamheter av sådan art att utsläpp till luft sker eller att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket främjar ett hållbart resande. Inom närområdet saknas dock exv kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Grundvatten av god kvalitet

Planen berör delmålet *grundvattennivåer*. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Levande skogar

Planen bidrar till att fler människor får nära tillgång till skogsmarker, vilket bidrar positivt till delmålet *hög tillgänglighet till skogsmarker*. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra positivt till målet.

God bebyggd miljö

Planen berör delmålet *attraktiv bebyggelsemiljö* positivt genom bland annat att planen möjliggör för en ny mötesplats i fd panncentralen. Vidare berör planen delmålet om avfall på ett positivt sätt genom att planen säkerställer goda utrymmen för avfallshanteringen och att resurserna i avfallet på så sätt kan tas tillvara i så hög grad som möjligt, samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.

Planen berör delmålet *god ljudmiljö* positivt genom att den bidrar till att öka andelen göteborgare som har en ljudnivå utomhus vid bostaden som understiger 60 dBA ekvivalentnivå vid utsatt fasad. Planen bedöms totalt sett bidra positivt till miljömålet.

Ett rikt växt- och djurliv

Planen berör delmålen *landskap* och *dagfjärilar* genom att den säkerställer ett bevarande av en befintlig spridningskorridor i södra delen av västra planområdet. Samtidigt ianspråk tas viss värdefull natur genom att ett antal träd tas bort, medan ett antal träd skyddas. Kompensationsåtgärder planeras att vidtas för de borttagna träden. Planen bedöms sammantaget påverka delmålet svagt negativt.

Planen berör delmålet *sociala värden* positivt då den bidrar till att fler göteborgare får tillgång till natur- och kulturmiljöer med ett varierat växt- och djurliv inom promenadavstånd (femhundra meter) från sin bostad.

Planen bedöms sammantaget bidra neutralt till målet.

Klimat och miljö-programmet

Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenterar tre övergripande lokala mål och sammanlagt tolv delmål. De tre övergripande målen och de delmål som har störst relevans för planförslaget presenteras nedan.

Miljömål 1: Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Miljömål för naturen handlar om att Göteborgs stad senast 2030 ska ha tillräckliga arealer av naturmiljöer och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster. Planförslaget bedöms ha en viss negativ inverkan på miljömålet då ett genomförande bidrar till att träd tas bort och ersätts av kvartermark för bostäder. För att minska de negativa effekterna har skyddsåtgärder vidtagits.

- *Naturen delmål 1: Göteborgs stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas.*

Inom området finns inga ansvarsbiotoper enligt miljöförvaltningens kategorier. Det finns dock ett antal träd inom området som har bedömts vara värda att skydda ut biotop- och artvärdeaspekt. Ett bevarande av dessa har reglerats genom planbestämmelse på plankartan. Bedömningen är därför att detaljplanen har en positiv påverkan på delmålet.

- *Naturen delmål 2: Göteborgs Stad arbetar för renare gav, sjöar och vattendrag*

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av dagvatten föreslås underjordiska makadammagasin inom planområdet. Reningskravet inom detaljplanen är satt till *enklare rening* och bedöms ge ett minskat utsläpp till recipienten. Bedömningen

är att planen inte kommer ha en negativ påverkan på recipienten Kvillebäcken. Bedömningen är att detaljplanen har en positiv påverkan på delmålet.

- *Naturen delmål 3: Göteborgs stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*

Inom projektet har staden inte jobbat med grönytefaktor då området inte omfattar någon allmän plats, undantaget en liten remsa allmän plats för gata. De fastigheter som planerar att exploateras är delvis bebyggda idag. Den västra delen av planområdet förväntas kompletteras med en ytterligare byggnad vilken kommer ta i anspråk mark som i dagsläget omfattas av naturlig mark med träd. Vissa av träden kommer bevaras medan andra kommer behöva tas ned. Bedömningen är att detaljplanen därmed har viss negativ påverkan på delmålet.

Miljömål 2: Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Målet innebär att Göteborgs klimatavtryck årligen ska minska med sikte på att så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Utsläppen inom Göteborgs geografiska område ska minska med minst 10,3 procent per år och de konsumtionsbaserade utsläppen ska minska med minst 7,6 procent per år till 2030. Göteborgs Stad ska minska sina egna utsläpp i högre takt och använda samtliga tillgängliga verktyg och styrmedel för att driva på samhällets omställning. Ett genomförande av planförslaget kan ha påverkan på målet. Ur positiv aspekt bidrar ett genomförande av detaljplanen att en befintlig byggnad byggs om för ny användning istället för att rivas samt att ny bebyggelse uppförs i ett kollektivtrafiknära läge.

- *Klimatet delmål 3: Göteborgs stad minskar klimatpåverkan från transporter*

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet för uppförande av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, det går ett flertal kollektivtrafiklinjer. Bedömningen bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik och därmed ha en positiv påverkan på delmålet.

Miljömål 3: Människan. Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Målet människan innebär att göteborgarnas hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen. Göteborg ska vara en grön och robust stad där ekosystemtjänster nyttjas för att tillgodose människors behov, nu och i framtiden. Planförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på miljömålet då förslaget inte bedöms försämra buller, luftmiljö och användning av skadliga ämnen. Ett genomförande av planförslaget innebär en effektivisering av markutnyttjande då i anspråken mark nyttjas och omprövas för att nyttjas till något som efterfrågas i aktuellt läge; bostäder, äldreboende och centrumverksamhet.

- *Människan delmål 2: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*

En luftbedömning utifrån staden riktlinje för luftkvalitet har tagits fram inom ramarna för detaljplanearbetet. Bedömningen visar på att detaljplanens genomförande endast innebär en marginell påverkan på luftkvaliteten i området. Bedömningen är att detaljplanen har en neutral påverkan på delmålet.

- *Människan delmål 3: Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna*

En bullerutredning har tagits fram inom ramarna för detaljplanearbetet. Utredningen visar att det är möjligt att uppnå en god ljudnivå för de planerade bostäderna.

Uteplatsriktvärdena klaras inte vid samtliga fasader, därmed föreslås gemensamma uteplatser anordnas i nära anslutning till bostäderna på en plats där riktvärdena för uteplats klaras. Bedömningen är att detaljplanen har en positiv påverkan på delmålet då bullernivåer inomhus och utomhus bedöms som acceptabla, förutsatt att de ytterligare uteplatserna anordnas.

- *Människan delmål 4: Göteborgs stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*

Detaljplanen tar i anspråk mark som idag omfattar ett antal träd. Dessa träd har bedömts och de som har högre värden ska bevaras, vilket regleras genom planbestämmelse på plankartan, andra träd tas helt ner alternativt flyttas. Bedömningen är därmed att detaljplanen har en viss negativ påverkan på delmålet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av del av gata och för flytt av belysningscentral, vilket täcks av exploateringsbidrag samt ersättning från exploatör. Nämnden får även utgifter för lantmåteriförrättning.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för byggnation av en ny brandpost, uppdimensionering av dricksvattenledning, ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvarteretsmarken och får utgifter för bygglov, lantmåteriförrättning, ledningsflytt, anslutningsavgifter för el-, tele- och va-ledningar mm.

Exploatören för Backa 210:7 står för kostnaderna förenade med flytt/nyanläggning av transformatorstationen, belysningscentral och tillhörande ledningar.

Exploatören för Backa 866:831 och Backa 866:847 bekostar ombyggnation av del av gata genom exploateringsbidrag.

Avvikelser från översiktsplanen

I mitten av maj antog kommunfullmäktige en ny och nu gällande översiktsplan. Detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

ANTAGANDEHANDLING

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt

Planchef

Paula Franco de Castro

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg

Distriktschef

Ida Lundskog

Projektledare

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-05-25
Diarienummer: 0587/14

Robin Stenberg
Telefon: 031-368 1594
E-post: robin.stenberg@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 9 februari 2021 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 10 mars 2021 – 20 april 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget fanns/finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak byggnaders volymer kopplat till omgivningspåverkan, naturvärden, skyfall, trafik, befintliga ledningar, geoteknik, föroreningar, miljömål och planuppdragets omfattning och avgränsning.

Allvarligaste invändningen gäller byggnadsvolymers skugg- och dagsljuspåverkan samt påverkan på befintlig kulturmiljö och landskapsbild, naturvärden, dagvatten och skyfall, geoteknik, föroreningar och trafikproblem på områdesnivå.

Länsstyrelsen befarar inte att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer (MKN) eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen menar dock att handlingarna behöver bearbetas/kompletteras vad gäller prövningsgrunden hälsa och säkerhet för att inte riskera att prövas vid antagande vilket i detta faller rör översvämningsrisk, föroreningar och geoteknik.

Kontoret har bedömt att planförslaget behövt kompletteras med en rad utredningar rörande gällande frågor. Utredningarna har påvisat behov av att i plankartan skydda fler träd inom planområdet, öka avstånd mellan byggrätt och fastighetsgräns (östra området), utöka antalet u-områden till förmån för ledningar som nu bedömts som lämpliga att ha kvar och för ledningar som behöver läggas om, minska vissa byggnadshöjder.

Utredningarna har även avgränsat föroreningar och konkretiserat hanterandet av dessa för att kunna säkerställa gällande riktvärden.

Utredningar gör förtydliganden angående de geotekniska förutsättningarna och risken för blocknedfall.

Utredning rörande dagvatten/skyfall visar nu på tillfredsställande lösning för att klara gällande krav.

Ny trafikdata för Sankt Jörgens väg har tagits fram vilket har föranlett att ett nytt trafikförslag har tagits fram. Åtgärderna ryms inom gällande detaljplan på kommunens mark. Utredningen har också föranlett att allmän plats lagts till för en liten del nära korsningen för att säkerställa framkomlighet.

Utredningar rörande dagsljus och skuggpåverkan har tagits fram för att klargöra förutsättningarna för planerade bostäder och planens påverkan på omgivningen. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget inte har behövt ändras till följd av skuggpåverkan eller påverkan på dagsljus.

Sektioner och nya bilder över ny och befintlig bebyggelse har tagits fram då det förekom oklarheter i en del av den typen av material i samrådshandlingarna. Nya bilder och sektioner är framtagna ur en terrängmodell med höjddata från lantmäteriet vilket gäller markhöjder, befintlig bebyggelse (takfot) och skog (skogsområdena). Enskilda träd utanför skogarna har generaliserats med ett typ-träd.

Även en miljömålsbedömning har utförts vilken inte fanns med i planhandlingarna i samrådet. Denna finns nu i planbeskrivningen.

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

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

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. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen vill fortsatt betona Sankt Jörgensparks karaktär av hus i park och menar att detaljplaneförslaget i viss mån stödjer detta. Kulturförvaltningen vill understryka vikten av förslagets skydds och varsamhetsbestämmelser för den före detta panncentralen men beklagar att förfallet gått så långt att ett bevarande av den befintliga vårdbyggnaden inte längre är realistiskt. Kulturförvaltningen har i övrigt inget att invända mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp och Vatten

Anser att avfallshanteringen behöver inkluderas som en aspekt i diskussioner gällande huruvida fastigheterna i östra området ska slås samman eller hur servitutet ska utformas. Det är på grund av att det kan bli svårt för panncentralen att lösa sin avfallshantering på sin egen fastighet då sopbilar har svårt att ta sig dit. Se mer under rubrik 2 Avfall.

AVFALL

Västra området

Kretslopp och vatten anser att det är bra att det finns tillräckligt med utrymme för att skapa en rund vändplats mellan byggrätterna i det västra området. Då det planeras för ett äldreboende i en av byggnaderna så är det viktigt att det finns utrymme för en rund vändplats då sopbilar inte ska backvända vid äldreboenden. När detaljutformningen av platsen görs så är det viktigt att ha med sig att vändplanens diameter ska vara minst 18 meter och omges av en hindersfri remsa på minst 1,5 meter.

Det finns en planbestämmelse som tillåter att balkonger kragar ut över korsmarken och att den fria höjden endast behöver vara 3 m. Om balkonger skulle placeras åt gården så behöver deras placering särskilt beaktas i förhållande till vändplatsens placering, så att större fordon kan vända utan att riskera att köra in i balkongerna.

Illustrationer som används i planbeskrivningen är inte konsekventa gällande utformningen mellan husen utan ytan är utformad på olika sätt i olika illustrationer. I några av illustrationerna så finns det med underjordsbehållare. I fall det är aktuellt med underjordsbehållare för några eller alla avfallsfraktioner för bostäderna så gör vi ett medskick till exploatörerna. Underjordsbehållare ska placeras minst två meter från byggnad på en plats där kranbilen inte behöver lyfta behållare över cykelbana eller parkerade bilar. Vid tömning av underjordbehållare behöver kranbilen stå inom 5 meter från behållarna och det behöver vara 10 meters fri höjd.

Östra området

Avfallshanteringen för panncentralen kommer behöva tänkas igenom noggrant då det finns begränsningar för hur den kan ordnas. Med nuvarande utformning på illustrationen så kan inte panncentralen ha sin avfallshantering i sin byggnad då avståndet blir för långt mellan panncentralen och platsen där sopbilar kan angöra och vända. Vid kärthantering ska dragvägen vara så kort som möjligt men får inte överstiga 25 meter från avfallsutrymmets mitt till sopbilen. Om parkeringar och övrig yta framför husen kvarstår enligt illustrationen så kommer panncentralen behöva placera sin avfallshantering i eller vid bostadshuset där angöring och vändmöjlighet för sopbilar finns.

När justeringar görs av fastigheterna och servitutet så behöver hänsyn tas till avfallshanteringen. Panncentralen kommer troligtvis behöva ha rättigheter på bostadsfastigheten för sin avfallshantering. Även om detaljutformningen av marken skulle ändras så är det inte troligt att sopbilar kommer kunna komma tillräckligt nära panncentralen för att uppfylla de krav som finns.

Generell avfallsinformation

Backning av sopbilar är bara tillåtet vid backvändning. Om sopbilen behöver göra en backvändning gäller att vändytan i form av trevägskorsning, ska vara minst 15 meter djup och att detta sker utan risk för gång- och cykeltrafikanter.

Till bygglövet ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen.

Grovavfallshanteringen kan antingen ske i ett grovavfallsrum alternativt att en container ställs ut någon gång per år. Grovavfallsrum är ett bra alternativ då det medför en hög service för de boende samt att det även kan användas för återbruk i syfte att förebygga att avfall uppstår. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån. För uppställning och hämtning av container behövs en fri längd av upp till 15 meter beroende på containertyp.

Vägen mellan sopbil och sopkärl, dragvägen, ska vara lättframkomlig. Avståndet mellan sopbil och avfallsutrymme bör vara så litet som möjligt, eftersom kärlen är tunga att dra. Dragvägen får vara max 25 meter. Manuell hämtning av sopkärl kräver jämn, hårdgjord och upplyst dragväg utan trösklar och trappsteg eller trånga passager. Lutningen mellan avfallsutrymme och angöringsyta för sopbil får vara max 1 meter på 12 meter vid nybyggnation. Tillgängligheten är viktig både ur arbetsmiljösynpunkt och för människor med funktionsnedsättning som ska lämna avfall.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön* som finns på www.goteborg.se. I det avfallsstrategiska programmet som också hittas på stadens hemsida finns information om olika avfallslösningar. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Det kan bli aktuellt att öka kapaciteten på en dricksvattenledning som går mot fastigheten där panncentralen ligger. Detta skulle innebära en ledningsutbyggnad på 10 m.

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

Det är okej att planerad balkong, inringad i figur 1, byggs ovanför befintlig dricksvattenledning.



Figur 1 - Del av dricksvattenledning som ligger under ny balkong

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Förutsättningar för anslutning

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

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

Lägst normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 80 m (RH2000) och alla byggnader inom planområdet ska i normala fall få tillfredställande vattentryck i alla dess våningar. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Kommentar:

Vändzonen i västra delen är planerad till 18 meter i diameter vilket innebär att tillräckligt utrymme för sopbilar ryms i planförslaget. Balkonger är längre inte tillåtet över plusmarken vilket säkerställer att det inte blir någon konflikt med utrymmet för vändzonen.

Illustrationsbilderna visar enbart möjliga lösningar inom ramen för detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte alla detaljer som visas i illustrationsbilderna.

Panncentralen planeras ingå i den framtida bostadsrättsföreningen vilket gör att de har möjlighet att ha en gemensam avfallshantering för de båda

användningsområdena. Vid två separata ägare och verksamheter kommer tillgängligheten kunna säkerställas genom gemensamhetsanläggning för angöring och parkering. Detaljplanen reglerar inte vart ÅV ska placeras. Det bedöms som möjligt att iordningställa rätt avstånd och funktion inom ramen för förslag till detaljplan.

Fastigheter i den östra delen planeras att förvaltas av en bostadsrättsförening. Om det blir separata ägare ska gemensamhetsanläggning bildas för angöring och parkering vilket i så fall skulle säkerställa tillgänglighet för renhållningsfordon.

Frågan om eventuell ledningsutbyggnad förs in i planbeskrivningen.

Frågan om plantering hanteras vid eventuell trädplantering i genomförandeskedet. Informationen delges byggherrarna.

Byggherrarna planerar sprinklertank på taket av den byggnad som inom planen är i behov av sprinklers.

Övriga synpunkter noteras och skickas vidare till byggherrarna.

3. Park och naturförvaltningen

Förvaltningen bedömer att förslaget kan vara möjligt. I den fortsatta planprocessen behöver gränsen mellan den östra delen av planområdet och omgivande naturmark studeras vidare. I den västra delen av planområdet är det av största vikt att befintliga träd med höga naturvärden skyddas under utbyggnadstiden.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

Enligt Stadens strategiska dokument ska Göteborg utvecklas till en grön och nära storstad. Träden är en viktig del av denna utveckling. Med andra ord ska staden byggas tätare, men det ska samtidigt finnas rum för parker och träd. Träd i staden kommer i framtiden att få en allt viktigare roll. Trädbeståndet i Göteborg är unikt med många värdefulla äldre träd.

En nedtagning av äldre grova träd som växer inom planområdet skulle innebära en stor förlust av både ekologiska och rekreativa värden, vilket förvaltningen menar är mycket negativt ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.

Trädpolicy och Grönstrategin

Göteborg Stads trädpolicy *Stadens träd* är en policy för träden i Göteborg. Den beskriver vad som är viktigt för att Göteborg ska förbli och fortsätta utvecklas till en stad med ett rikt trädbestånd. Trädpolicy tar sin utgångspunkt i dokument som är politiskt antagna, exempelvis *Göteborgs Stads miljöprogram* (nu ersatt med nytt *Miljö- och klimatprogram*) och *Grönstrategi för en tät och grön stad*.

Trädpolicy har följande huvudmål: *Ta till vara och utveckla ekologiska, kulturhistoriska, sociala och ekonomiska värden hos stadens träd och trädmiljöer.* Huvudmålet gäller för alla typer av projekt eller arbeten som påverkar Stadens

träd och deras livsmiljö, och bör även vara vägledande för andra projekt som rör träd och trädmiljöer på olika håll runtom i Göteborg.

Staden ska arbeta med lång framförhållning

För att vi på lång sikt ska ha en hög biologisk mångfald knuten till träd i staden, anger trädpolicyen att Staden ska arbeta med en framförhållning på flera hundra år och aktivt se till att tillräckligt många träd får goda förutsättningar att bli så gamla att de kan bära de ekologiska värdena vidare.

Trädens alla värden

Vid detaljplanering är det viktigt att ta hänsyn till trädens alla värden när ny markanvändning prövas i en detaljplaneprocess. Detta gäller i synnerhet äldre grova träd. Målkonflikter i markanvändning finns i så gott som alla projekt. I ett projekt måste ofta en prioritering ske mellan olika intressen. För att kunna göra detta krävs det att trädets alla värden beskrivs noggrant, och att hänsyn tas till platsens förutsättningar.

Trädens värden kallas med ett gemensamt ord för ekosystemtjänster. Dessa värden är viktiga när vi ska bygga en hållbar och attraktiv stad. Äldre grova träd bidrar med såväl reglerande ekosystemtjänster (exempelvis klimatreglering samt luft- och vattenrening) som kulturella ekosystemtjänster (immateriella värden som exempelvis sociala, estetiska och rekreativa värden) och stödjande tjänster (biologisk mångfald, föda/skydd/boende till bland annat fåglar, fotosyntes genom att binda koldioxid och producera syre).

Undvik nedtagning av äldre och grova träd

Träd och trädmiljöer blir mer värdefulla ju större och äldre träden blir och alternativ till nedtagning bör alltid föredras. Enligt Göteborgs trädpolicy ska Staden därför arbeta för att så långt som möjligt låta träd med höga värden stå kvar på sin växtplats. Detta kan göras genom att utforma detaljplaneförslag på ett sådant sätt att värdefulla träd även fortsättningsvis tillför den platsen värden.

Samråd enligt miljöbalken

De berörda träden i detaljplanen når ännu inte upp till kriteriet för jätteträd, då de största individerna har en stamdiameter på 0,94 meter resp. 0,92 meter.

Förvaltningen bedömer att dessa träd likväl bör hanteras på samma vis som särskilt skyddsvärda träd då de är snubblande nära att omfattas av kriteriet. Om vi inte väljer att bevara träd som är ett fåtal centimeter från att klassas som särskilt skyddsvärda träd blir resultatet i förlängningen att sådana träd kommer att bli allt ovanligare runtom i staden.

Förvaltningen ställer sig frågande till varför inte stamomkretsen redovisas för samtliga inventerade träd som listas i naturvärdesinventeringen. Förvaltningen noterar att i tabellerna i dokumentet redovisas endast stamomkrets för de träd som avses bevaras. Stamomkretsen för de träd som avses tas ned redovisas ej.

Förvaltningen önskar att detta förtydligas till granskningen så att stamomkretsen för samtliga träd i tabellerna redovisas på ett tydligt sätt.

En del av träden bedöms i naturvärdesinventeringen ha håligheter i stammen, och frågan om dessa håligheter gör att träden klassas som särskilt skyddsvärda behöver utredas i det fortsatta arbetet.

Förvaltningen vill upplysa om att en verksamhet eller åtgärd, exempelvis avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning av ett särskilt skyddsvärt träd, som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Avverkning av ett särskilt skyddsvärt träd innebär ofta en väsentlig ändring av naturmiljön. Anmälan för samråd ska göras hos den myndighet som utövar tillsynen enligt bestämmelser i 26 kap. miljöbalken. I detta fall ska anmälan göras hos länsstyrelsen.

Tillsynsmyndigheten får förelägga den anmälningsskyldige att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön. Om sådana åtgärder inte är tillräckliga, och om det är nödvändigt för skyddet av naturmiljön, får tillsynsmyndigheten förbjuda verksamheten. Om det finns andra möjliga lokaliseringar av en verksamhet eller åtgärd eller andra alternativ som inte är orimliga, till exempel beskärning istället för avverkning, kan verksamheten förbjudas i enlighet med 12 kap. 6 § fjärde stycket och 2 kap. miljöbalken.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

Alternativ till nedtagning behöver utredas

I det nationella dokumentet Fria eller fälla som tagits fram av bland andra Länsstyrelserna, Naturvårdsverket och Riksantikvarieämbetet beskrivs hur trädsvärden kan bedömas och hur avvägningar kan göras mellan dessa värden. I dokumentet framgår att alternativ till nedtagning alltid ska utredas. De träd som bedöms som mycket värdefulla träd ska om möjligt skyddas genom lagstiftning. I exempelvis detaljplaner finns möjlighet att föra in bestämmelser om skydd av träd, vilket föreslås i planförslaget. Förvaltningen föreslår att frågan studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Utred den östra fastighetens möte med naturmarken

Inför granskning behöver exploatören visa på hur utbyggnaden av den östra delen av planområdet avses genomföras. Främst med avseende på dagvattenhantering, fallskydd och hantering av befintliga och tillkommande sprängbranter.

Prickmark mot naturområde saknas

I den östra delen av planområdet är byggrätten ritad så att den sträcker sig ända ut till fastighetsgräns mot angränsande naturområde och tidigare sprängbranter. Prickmark av erforderlig bredd på kvartersmark behöver tillföras plankartan för

att undvika negativ påverkan på naturmarken både vid utbyggnad och framtida skötsel.

Skydda kvarvarande träd

Minimera negativ påverkan på kvarvarande träd inom den västra delen av planområdet genom erforderligt skydd under byggtiden.

Bevara grön koppling

Då planområdet ligger inom en av de i Grönstrategin utpekade gröna kilarna (Backa-Rödbokilen) är det extra viktigt att kopplingar mellan grönområden inom detaljplanen bevaras och förstärks. Den gröna kopplingen över kvartersmark mellan planområdets östra och västra del ska hållas fortsatt tillgänglig för både människor och djur, vilket behöver bevakas i fortsatt planarbete.

Anordna lek inom respektive fastighet

Då närmaste lekplats på allmän plats ligger mer än 500 meter från planområdet behöver exploatörerna anordna lek inom de egna fastigheterna.

Utred möjligheten att anordna lekmiljö på naturmark

Möjligheten att iordningställa en lekmiljö på naturmark enligt definitionen i park- och naturförvaltningens *Riktlinje för lekplatser* bör utredas inom fortsatt planarbete. Lekmöjligheter på allmän plats skulle kunna skapa ett mervärde på platsen och genomförande och finansiering av en sådan åtgärd behöver utredas vidare.

Kommentar:

Gränsen mellan naturmark och kvartersmark har studerats vidare efter samråd vad gäller sprängning, hantering av fallrisk, eventuella lösa block, och påverkan på naturmarken. I granskningsförslaget finns en remsa som ej får föras med byggnad inlagd längs naturmarken så att planerad dränering får det utrymme som krävs. Angående det arbete som behöver göras på berget innanför exploatörens fastighetsgräns har sakkunnig bekräftat att det är fullt möjligt att hålla markarbetet på rätt sida gränsen och inte påverka naturmark. Där exploatören kommer behöva göra sådana markarbeten är det också möjligt att sätta upp staket. Förvaltningsgemensamt lokaliserade vi ett mindre område i östra planområdets sydvästra hörn som ett eventuellt kvarstående problemområde vad det gäller fallrisk, dock föreligger ingen risk för att något område ska behöva förändras och/eller bidra till någon risk för blocknedfall och således skötsel efter planens genomförande. Bebyggelseförslaget är inte beroende av någon åtgärd utanför fastighetsgräns. Efter att vi tillsammans med berörda förvaltningar lokaliserat ett kvarstående område vad gäller fallrisk har stadsbyggnadskontoret vidare bedömt att även det området är möjligt att iordningställa på ett lämpligt sätt inom ramen för detaljplanen. Exploatören kan iordningställa ett staket även i detta område och minska fallhöjden från det område som ligger på stadens mark. Fastighetsgränsen är belägen en bit upp i terrängen och därefter sluttar marken något flackare ut i

naturen. Någon justering av plangräns/kvartersmark och en markförsäljning av stadens allmänna platsmark bedöms inte som motiverad för den kvarstående fallhöjden på stadens mark som bedöms som ringa och i övrigt svåråtkomlig för människor. Angående skötseln av kvartersmark och den dränering intill byggnaden som planeras så gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att denna skötsel kan ske från kvartersmark efter en byggteknisk diskussion med byggaktören.

Frågan om träds betydelse för ekologisk och sociala värden noteras och skickas vidare till byggherrarna. Planförslaget skyddar vissa av de större träden och möjliggör även för ett bevarande av ytterligare några av dem. De som skyddas i plankartan kommer vara kvar. Det bedöms som mindre troligt att alla träd som inte skyddas kommer få vara kvar på sin nuvarande plats, vilket främst gäller de som är belägna innanför byggrätter. I granskningsförslaget är fler träd skyddade i plankartan än i samrådsförslaget. Detta rör träd innanför planområdet/fastighetsgräns och som omnämns som möjliga och lämpliga att bevara i utredningarna.

Vad gäller hantering av träd som om de vore jätteträd; Stadsbyggnadskontoret har pratat med exploatörerna om detta och att det är önskvärt men vi kan inte ställa sådana krav på en privat fastighetsägare. Där emot säkerställer vi ett skydd i plankartan för flertalet av de större träden.

Trädens stamomkrets redovisas på sida 68 i naturvärdesinventeringen. Alla träd har mätts in i brösthöjd av mätenheten på stadsbyggnadskontoret. Vissa av träden har ett flertal stammar i brösthöjd, där ibland ett träd i norra delen av fastigheten backa 210:7, vilket bidragit till att en sammanlagd omkrets redovisas. Detta är ett mättekniskt fel som vi noterat i efterhand. Trädet i fråga kan studeras på platsen och har ett flertal mindre stammar som förgrenar sig lägre än brösthöjd.

Vad gäller särskilt skyddsvärda träd så visar utredning på att inget av träden uppnår tillräckligt stort stamomfång eller den ålder som krävs för att kunna bedömas som särskilt skyddsvärt. Dock finns påbörjad utveckling av håligheter i vissa av träden. Två träd som utvecklat hålighet vid stambasen har tyvärr även stubbdyna och kraftiga försvagningar i stammen vilket innebär en stor risk för människor oavsett ny detaljplan eller ej. Träden löper stor risk att falla. Övriga träd med utvecklad hålighet kan bevaras och skyddas i plankartan. Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken bedöms inte vara aktuellt idag då prövningen sker i detaljplaneprocessen.

Frågan om ”fria eller fälla” noteras.

Frågan om gröna kopplingar hanteras i planförslaget genom bevarande av träd och genom att möjliggöra för ett i övrigt icke ianspråktaget område på fastigheten Backa 210:7.

Lekytter planeras på kvartersmark för bostäder.

Lekplatser i naturen är möjligt att iordningställa redan idag på omkringliggande allmän plats natur så länge det inte dominerar över användningen natur. Den aktuella markens lämplighet för lek behöver därför inte prövas i detta ärende då staden är mån om att även bevara naturen. Det är alltså inte tal om en prövning av markens lämplighet för något annat än allmän plats natur och det har den redan visat sig lämplig för i gällande detaljplan.

4. Hisingens socialnämnd

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen menar generellt att förslaget till detaljplan är välarbetat och innehåller flera bra utformningsförslag för den nya bebyggelsen och dess kopplingar till befintliga grönområden och bostäder.

Sammanhållen stad

Detaljplanen styr inte områdets upplåtelseformer och i och med att marken är privatägd är den inte föremål för markanvisning. Detta innebär att staden har små möjligheter att påverka bostädernas upplåtelseform. I planbeskrivningen finns inte upplåtelseformerna preciserade men utifrån stadens målsättningar om ett blandat boende och om en variation av upplåtelseformerna vid kompletteringsbebyggelse menar dock förvaltningen att det är viktigt att området förses med hyresrätter. Sankt Jörgen området består idag i princip enbart består av eget ägande och bostadsrätter, endast 20 av basområdets ca 520 bostäder i det ordinarie beståndet är idag hyresrätter. I primärområdet Skogome är ca 10 procent av bostäderna upplåtna som hyresrätt. Förvaltningen menar således att det är angeläget att stadsbyggnadskontoret i sina fortsatta kontakter med exploatören påtalar behovet av en större variation av upplåtelseformerna i området och gärna också mindre lägenheter, som är få.

Samspel

Planförslaget redovisar flera platser för lek och rekreation kring den nya bebyggelsen som dessutom byggs i en befintlig parkmiljö med god tillgång till grönska. Sammantaget torde det skapa goda förutsättningar för möten mellan boenden och mellan olika ålderskategorier och generationer t.ex. yngre och äldre som redan finns i området men som kommer bli fler med den föreslagna exploateringen. Då planen medger en förändrad användning av den gamla panncentralen kan denna, beroende på innehåll, bli en tillgång och en framtida mötesplats för området.

Det är positivt att ett gångstråk skapas i öst-västlig riktning i den västra delen av planområdet då detta kan kopplas mot Sankt Jörgens väg, gång- och cykelbanan samt kollektivtrafikhållplatsen vid Sankt Jörgens allé. En sådan koppling skapar ökad enhet men måste utformas med god trygghet, belysning och fria siktlinjer.

Området har tillgång till bostadsnära park i Sankt Jörgen området med lekplats, stadspark i form av Hisingensparken (1,5 km), närhet till naturområden i Hökälla, Bokskogen och Arödsberget samt stadsdelsparken Skårsberget på ca 1 km avstånd. Trots detta redovisar området brist på både stads- och stadsdelsparker samt bostadsnära park vilket sannolikt förklaras av bristande tillgänglighet i form

av t.ex. vägar, andra barriärer eller osäkra korsningar och övergångar vid dessa barriärer. En möjlig förklaring kan också vara att stora delar av Sankt Jörgen området ligger på privat mark/kvartersmark och därmed inte räknas in som friyta och allmän platsmark. Området kan således sägas ha en halvprivat karaktär och förvaltningen menar att det är viktigt att de gemensamma ytorna utformas så öppna som möjligt för att de skall inbjuda till användning av andra boende eller besökare till området, även om det sker på kvartersmark. Befintlig lekplats i parkområdet tillhör t.ex. den fristående skolan.

Panncentralen har möjlighet att bli en målpunkt genom att möjliggöra för olika aktiviteter eller liknande. Det planerade äldreboendet bedöms också kunna bli en målpunkt, dock för en mer begränsad skara människor. I skolbyggnaden huserar en dansskola som har både studier för elever och danskurser/workshops av olika slag för en bredare allmänhet i intilliggande lokal. Utöver detta bedöms området ha en brist på organiserade mötesplatser.

Vardagsliv

Offentlig service i form av förskola, skola och äldreboende finns idag i området i privat regi. Kommunal service saknas liksom även privat service i form av handel eller närbutik som närmast finns på ca 2 km avstånd vid Tuve torg, och vid Selma Lagerlöf torg samt Brunnsbo torg på 3 km avstånd. Stadsdelsförvaltningen Norra Hisingen har tidigare påpekat behovet av denna typ av service till området då det skulle kunna förenkla vardagen för de boende, minska resorna och samtidigt förse området med en tydlig mötesplats. Planförslaget har dock inte kunnat omhänderta denna fråga.

En konsekvens av planen är att efterfrågan på förskoleplatser och skolplatser kan antas öka i viss utsträckning. Den ökade efterfrågan på platser som planen medför motiverar dock inte en utbyggnad av en ny förskola enligt stadsbyggnadskontoret, utan behovet får omhändertas av befintliga skol- och förskoleenheter i det större geografiska området. För detaljerade kunskaper om det kommunala platsbehovet för t.ex. BmSS, Äldreboende och tillkommande verksamheters behov av fri- och byggyta uppmanas stadsbyggnadskontoret stämma av med ansvarig kommunal nämnd.

Anläggningar för idrott och lek finns vid Backavallen ca 0,8-1 km sydöst om planområdet. Väster om området ligger en större golfbana, Sankt Jörgens parks golfklubb. I Sankt Jörgens hotell och konferensanläggning finns även andra typer av träningsformer. För tillgång till bibliotek, vårdcentral och kommersiell service är de boende hänvisade till att ta sig en bit till antingen Tuve torg i väster, Selma Lagerlöfs torg i väster eller Backaplan i söder.

Hållplats för kollektivtrafik finns på nära avstånd vid Sankt Jörgen allé till båda områdena (50-100 m) samt vid Sankt Jörgen park (200-300 m) där stombusslinje trafikerar. Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Angöring till området sker från Lillhagsvägen via Sankt Jörgens väg. GC-väg löper längs Sankt Jörgens väg och längs Lillhagsvägen. En gångbana löper parallellt med Sankt Jörgens port men når inte hela vägen fram till Lillhagsvägen utan trafikanterna tvingas ta väg genom parken alternativt ut i busskörfältet för vidare färd söder ut, vilket inte är en trafikalt optimal lösning. Genom det västra parkområdet finns ett nät av gångbanor vilket skapar god tillgänglighet till denna

del. Vidare finns det gång- och cykelslingor i skogsområdena som omger parkområdet, vilka erbjuder fina naturupplevelser.

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet. Erforderlig parkering för både bil och cykel kommer att anordnas på respektive bostadsfastighet i huvudsak i form av garage i byggnaderna.

Identitet

Förvaltningen menar att förslaget är anpassat till kulturmiljön i området genom byggnadernas anpassning i skala, form och placering till existerande bebyggelse och den befintliga parkmiljön. Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån SKA/BKA arbetet där bl.a. boende deltog vilket bidrar till bättre ljusförhållanden både för befintliga boende men påverkar också föreslagen bebyggelse och dess direkta omgivning. Detta påverkar också positivt i frågan om anpassning till kulturmiljön.

Panncentralen förses med ett rivningsförbud och dess arkitektur kan fortsatt bidra till områdets historia och identitet, även om den ges ett nytt innehåll. Områdets identitet som ett institutionsområde till ett bostadsområde har succesivt förändrats under de senaste 10-15 åren genom uppförande av småhus och lägenheter. Föreliggande förslag bedöms förstärka den omdaningen samtidigt som viktiga kulturhistoriska värden bevaras.

Hälsa och säkerhet

Trafikflödet till och från planområdet kommer att öka till följd av planens genomförande men trafikökningen förväntas dock inte vara så stor att miljöstörningar som ökad bullerstörning eller försämrad luftkvalitet kommer att ske. Bullervärdena klarar med god marginal riktvärdet vid fasad för de planerade bostäderna men däremot behöver gemensamma uteplatser anordnas för att klara riktvärdena för uteplats. För att uppnå god luftmiljö inom området bedöms inga åtgärder krävas.

Genom området finns gång- och cykelvägar vilka skapar god tillgänglighet till olika målpunkter både inom och utanför området. Kopplingen väster ut, med bl.a. Fridaskolan som en stor målpunkt för barn och ungdomar, finns genom gång- och cykelbana men eleverna tvingas korsa både Bohusbanan samt Finlandsvägen två gånger på vägen dit då GC-bana saknas på södra sidan Finlandsvägen. Detta kan påverka upplevelsen av trafiksäkerhet i området och viljan att gå eller cykla mot målpunkter väster ut.

Kommentar:

Lägenhetsstorlekar och upplåtelseform ingår inte i prövningen av markens lämplighet för ny bebyggelse och kan inte regleras rent juridiskt i detaljplanen, informationen har levererats till exploatörerna.

Dialog har förts med lokalsekretariatet/Stadsledningskontoret i frågan om förskola. Staden gör bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området.

Inom området planeras ett tillgängligt parkstråk på kvartersmark. Detta är ett område som efter planens genomförande kommer förvaltas av privat aktör. Exploatören i detta område planerar att iordningställa gångstråk mellan Sankt Jörgens väg och skogen, men det är inget som säkerställs i plankartan, men plankartan möjliggör för detta.

Plankartan möjliggör för besöksanläggning och centrumändamål i panncentralen vilket ger möjlighet till en mängd olika verksamheter vilka många av dem bedöms kunna bli mötesplats för boenden och besökare.

Plankartan möjliggör för handel och andra typer av service i och med användningsbestämmelsen C. Idag finns också andra fastigheter i närområdet med gällande planbestämmelser som möjliggör för handel. Stadsbyggnadskontoret bedömer således att det redan finns möjlighet för handel i området.

Om det byggs ett äldreboende i detta område är det planerat att drivas enskilt, men med ansvarig kommunal nämnd som fortsatt huvudman i enlighet med gällande lagar. Dialog mellan parterna sker vid eventuellt överlåtelse av ansvar.

Frågan om gång- och cykelväg kring Finlandsvägen och Bohusbanan skickas vidare till trafikkontoret.

Övriga synpunkter noteras, informationen levereras till eventuellt berörda exploatörer och/eller andra genomförare och förvaltare.

5. Grundskolenämnden

Grundskolenämnden ser att bostäder i det här läget inte påverkar förvaltningens möjlighet att erbjuda barn kommunal skolplats i de yngre åldrarna enligt gällande placeringsregelverk. Närmsta kommunala grundskola, Ellen Keyskolan F-6, som ligger sydöst om planområdet, ligger cirka 1,3 km skolväg från planområdet. Enligt det nya regelverket för placering från 1 januari 2021 har elever som ska börja skolan eller byta skolenhet rätt till en plats inom 2 kilometer från hemmet (årskurs F-3).

Det finns också en fristående grundskola (Fenestra St: Jörgen F-9) i mycket nära anslutning till planområdet. Kommunal skola med högstadium finns beläget på drygt två kilometers gångavstånd. I pågående detaljplanarbetet skola och bostäder vid Gåsagången/norra Litteraturgatan ligger skoltomten på Parkuddsgatan strax under 2 kilometer skolväg från planområdet.

Grundskolenämnden ser att det tillkommande behovet på skolplatser som planen medför täcks av kommande skolprojekt i det lite större geografiska området.

Närhet till sin skola och god tillgång till säkra gång- och cykelstråk ökar elevers möjlighet att självständigt ta sig till och från sin skola vilket bidrar till ökad likvärdighet i staden.

Utöver detta bedöms området ha en brist på organiserade mötesplatser. Planområdet omfattar totalt cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privata markägare, bortsett från en mindre del som ägs av staden.

Grundskoleförvaltningen ser positivt på förslaget till detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg och dess föreslagna läge som inte påverkar förvaltningens möjlighet att erbjuda barn kommunal skolplats i de yngre åldrarna nära hemmet.

Kommentar:

Föreslagen användning för panncentralen möjliggör för organiserad mötesplats.

Övriga synpunkter noteras.

6. Äldre samt- vård och omsorgsnämnden

Förvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete där vård- och omsorgsboendet behöver studeras vidare avseende gestaltning, dagsljusförhållanden, entréfunktioner och utemiljö.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete.

Föreslagen ny bebyggelse har studerats översiktligt vad det gäller dagsljus och bedömningen är att bygglagstiftningens krav klaras. I kommande planarbete behöver detta studeras vidare och planbestämmelser utformas för att säkerställa att bostäder och gemensamma ytor i nedre våningar blir trevliga och kommer ha tillräckligt med dagsljus.

I det fortsatta planarbetet behöver också gestaltningen av vård- och omsorgsboendet tydligare beskrivas vad gäller yttre och inre gestaltning, entréfunktioner, parkering, friytor och utemiljö.

För inspiration och kunskap vill förvaltningen också hänvisa till Göteborgs Stads ramprogram för äldre samt vård- och omsorgsboende. Förvaltningen önskar delta i det fortsatta plan- och planeringsarbetet.

Kommentar:

Dagsljus har studerats ytterligare och visar på ljusförhållanden inom riktvärdena både vad gäller äldreboendet och grannar.

Invändig gestaltning prövas inte i detaljplaneärendet. Där emot visar förslaget på en yttre miljö i illustrationsplanen som nu är uppdaterad. Delar av denna styrs i detaljplanen. Resterande delar hanteras i genomförandeskedet.

Övriga synpunkter noteras och skickas vidare till berörda exploatörer och/eller andra genomförare och förvaltare.

7. Fastighetsnämnden

Avtal

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas med Skanska och Hökerum i den mån det erfordras.

Avtal beträffande avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud ska också träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Backa 866:831 innan detaljplanen antas.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Fastighetsnämnden får inkomster i form av ersättning för upplåtelse av mark för ledningsrätt beträffande en transformatorstation på kommunens mark. Nämnden får inga utgifter till följd av planen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av dagvattenanläggning i form av ett svackdike på allmän

plats utanför planområdet mellan fastigheterna Backa 210:7 och Backa 866:847. I framtiden får nämnden intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av svackdiket.

Osäkerhet och risker

Planområdet ligger i anslutning till befintliga bostäder vilket medför en risk att detaljplanen överklagas och utbyggnaden försenas. Då området också är beläget i en kulturhistoriskt intressant miljö finns det en risk att exploateringsgraden blir lägre än i nuvarande förslag vilket leder till färre antal bostäder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bedöms bidra till Fastighetskontorets målbild om att möjliggöra för 50 000 färdigställda bostäder till 2035. Projektet bedöms även bidra till målet om att tillmötesgå olika bostadsbehov, i det här fallet ett äldreboende.

Överväganden

Fastighetsnämnden får en marginell inkomst till följd av projektet (ersättning ledningsrätt) men bedöms i övrigt inte få några ekonomiska konsekvenser.

Projektet bedöms bidra till målbilden om att möjliggöra för 50 000 färdigställda bostäder till 2035 samt målet om att tillmötesgå olika bostadsbehov.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret tillstyrker föreslagen detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa.

Kommentar:

Svackdike är efter samrådet och ny utredning inte längre nödvändig för planens genomförande. Övriga synpunkter noteras.

8. Kommunala Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivningen

Komplettera under fastighetsrättsliga frågor med att:

Inom Backa 210:7 finns även servitut för gatubelysning 1480K-2004F322.6 samt ledningsrätt för vatten och avlopp 1480K-2015F307.1 samt hur de ska behandlas.

Plankartan

Plangränsen för Backa 210:7 bör följa fastighetsgränsen mot Sankt Jörgens väg. Tror det ser ut att vara gjort så, men påpekar det eftersom Backa 210:7 har fastighetsbildats med mindre avvikelse från detaljplanen.

Se över utformningen av antal f3, ser ut att vara två för många inom de östra byggrätterna på Backa 210:7.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Ledningarna för gatubelysning är inte planerade att flyttas. Informationen om ledningen lyfts in i planbeskrivningen.

Angående planbestämmelsen f3 så är tanken att balkong får kraga ut över totalhöjden av de lägre delarna av byggrätten.

Övriga synpunkter noteras.

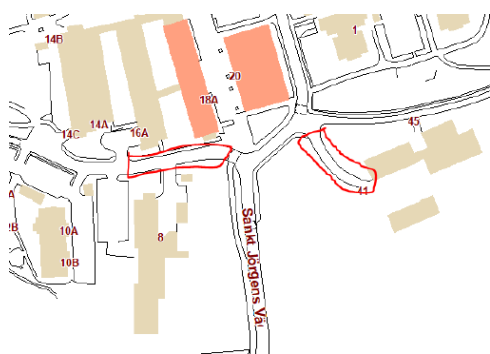
9. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

Trafikkontoret lämnar följande synpunkter på samrådsförslaget:

Trafiksäkerhet - utformning

1. Två partier har brantare lutningar vilket bör beaktas, se figur 2. Vad gäller lutningarna vid den östra gatupartiet anser trafikkontoret att det finns anledning att studera utformningen vidare både för allmän plats så väl som inom fastigheten. Den nya detaljplanen medger en högre exploatering på fastighet 866:847 än tidigare. Utformningen av anslutning mot Sankt Jörgens väg och sambandet med cykelbanan bör ses över inom detaljplanens omfattning och även regleras i exploateringsavtalet. I samband med att ny utformning studeras kan även användningen för allmän plats studeras. Trafikkontoret anser även att utformningen på kvarteretsmarken på fastighet 866:847 bör ses över så att tillgängligheten för alla fotgängare prioriteras framför utrymme för uppställda bilar. Även cykelparkeringen bör bli mer tillgänglig än nuvarande förslag.
2. Sikten i korsningarna behöver också följas upp så att den följer rekommenderade mått. Trafikkontoret anser att skrymmande växtlighet behöver tas bort och därefter hållas nere, se figur 3. I övrigt anses sikten vara tillgodosedd i samrådsförslaget.



Figur 2. Gatu-partier som har längslutningar som kräver extra omtanke för att lösa en bra tillgänglighet på.



Figur 3 Skrymmande växtlighet som bör tas bort och hållas nere för att tillgodose god sikt mot angöringspunkt med fastighet 866:847 & 866:831

Den västra delen - Fastighet 210:7

Trafikkontoret ser positivt på förslaget om att arbeta med mobilitetslösningar för att sänka parkeringstalet och skapa mer attraktiva utemiljöer.

3. Vad gäller lutningarna, så visar samrådsförslaget på en god lösning vid den västra delen där en gångbana föreslås utmed St Jörgens väg på kvartersmark. Denna gångbana föreslås även regleras i ett kommande mobilitetsavtal. Trafikkontoret anser det vara viktigt att uppförandet av denna gångbana även regleras i exploateringsavtalet. Trafikkontoret ser även positivt på ansatsen att anlägga en gångstig i den södra delen av fastigheten då det skapar en bättre tillgänglighet från fastigheten.

Den östra delen – Fastighet 866:847 & 866:831

Illustrationsplansbilderna av den östra delen visar på att detta kommer vara en plats som karaktäriseras av parkerade bilar. Gångbanor saknas och cykelhusets otillgängliga placering ”en våning upp” ser inte ut att kunna nås utan branta trapper/ramper. Kommer planens syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till den kulturhistoriska panncentralen överskuggas av 25 parkerade bilar framför den? Illustrationerna i planbeskrivningen (figur 35, 41 och 42) är missvisande för hur platsen kommer upplevas då få eller inga parkerade bilar redovisas i dessa. Det är svårt att se hur ett tillgängligt sätt att ta sig från sin bostad till skogen säkerställs. Det ser också ut att saknas ett barnanpassat sätt att ta sig från bostaden till det allmänna gångnätet. Det är svårt att se att denna del av planen i sin utformning och inriktning har stöd i stadens trafikpolitiska mål om att ställa om till mer hållbara färdssätt.

4. Trafikkontoret föreslår starkt att antal mark p-platser för bil på fastighet 866:847, mellan Sankt Jörgens väg/den allmänna GC-banan och byggnadernas entréer, bör sänkas till förmån för gångbanor, utemiljö, cykelhus i mer tillgängliga lägen. Ett förslag för att hantera detta är att utreda om det finns tillgänglighet på de p-ytor som ser tomma ut i planbeskrivningen (figur 42) och se om man kan hyra in sig där. Eller andra parkeringsplatser i närområdet.

5. Trafikkontoret anser att följande behöver beskrivas i Bilaga 20 - Mobilitets- och parkeringsutredning Sankt Jörgens Park Backa 866_847 och 866_831:
 - Cykelparkering verksamheter: Ett precist tal för cykel.
 - Bilparkering verksamheter: Behöver preciseras till ett exakt p-tal.Uppdatera startvärde, projektanpassning och slutvärde.
 - Uppdatera illustrationen i slutet med korrekt antal när ni vet användning för verksamheten.

Parkering

6. Trafikkontoret efterfrågar att det även i planbeskrivningen läggs till en sammanfattande beskrivning om hur många p-platser som möjliggörs för hela detaljplanen.

Kommentar:

Utformningen på kvartersmark och allmän plats har nu studerats ytterligare inför granskningen. Lutningen som idag finns vid den östra delen av planen kommer inte finnas kvar vid ett genomförande då byggnaden kommer ta upp denna lutning i suterräng. Området för angöring och vändplats blir således flackt i förhållande till dagens backe. Vidare har utemiljön studerats vad gäller vistelse, rörelse till fots och grönska. Dessa funktioner tillåts i granskningsförslaget att ta mer plats i anspråk.

Allmän plats har studerats kring den östra delen i ett trafikförslag. Detta ligger utanför planområdet och har idag planstöd för ett genomförande. Genomförandet syftar till att strukturera utfart, gc-väg och överfart på ett mer trafiksäkert sätt.

Växtligheten kring korsningen vid östra området finns på stadens mark. Park- och naturförvaltningen har hand om skötseln. Informationen skickas vidare till dem.

Illustrationsplanen har efter samråd omarbetats. Cykelparkering planeras i marknivå, färre bilparkeringar till förmån för friyta och tillgänglighet för fotgängare. Möjligheten finns även att ta del av samfällighetens parkeringar i området eftersom de boende kommer ingå i den. Samfälligheten har i sin tur möjlighet att iordningställa fler parkeringsplatser än de har idag intill de som finns nära Lillhagsvägen då det finns outnyttjad byggrätt för parkering där.

Mobilitets- och parkeringsutredningarna har inför granskning uppdaterats och svarar på trafikkontorets frågor.

Det är svårt att svara på hur många p-platser som planen möjliggör då planområdet kan utformas på en mängd olika sätt inom ramen för detaljplanen, men stadsbyggnadskontoret gör förtydliganden utifrån nya utredningar i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

10. Miljöförvaltningen

Miljö- och klimatanmänden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Naturmiljö

Vi delar inte stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning att planförslaget med planerade kompensationsåtgärder ger liten påverkan på naturmiljön för området i stort.

Sankt Jörgens park har varit sjukhusmiljö sedan 1870-talet, där lövträden funnits sedan etablering. De äldre lövträden bedömer vi därför vara upp till 150 år. Med tanke på att äldre lövträd succesivt ökar sina biologiska värden med åldern och därmed blir hemvist för fler arter, är det viktigt att spara träd som kan bli nya jätteträd i området i framtiden. Vår bedömning är att så många som möjligt av de befintliga äldre lövträden ska bevaras och då ges rätt förutsättningar att överleva över tid. För dessa träd, samt för träd som ska flyttas, måste det framgå i planbeskrivningen att arborist eller trädvårdsspecialist ska anlitas i planering och genomförande.

I planbeskrivningen står att *”träd måste ha uppnått en diameter på minst 1 meter vilket är definitionen för jätteträd och därav vara särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets definitioner.”* Vi vill påpeka att detta inte stämmer. Det finns flera kriterier för att ett träd ska definieras som särskilt skyddsvärt se *Naturvårdsverkets rapport 6496*

Hela det västra naturområdet är klassat som naturvärdesklass 2 med ett stort antal äldre ädellövträd. Träden ingår som en del av ett större sammanhängande naturområde. Förvaltningen anser att detaljplaneförslaget för den västra delen innebär ett stort ingrepp i grönstrukturen och leder till stor negativ påverkan på de biologiska värden som området har idag.

I planbeskrivningen (sidan 39) står att *”bevarade träd skyddas i plankartan”*. Vad vi kan se är endast tre träd, av de utpekade träden, skyddade i två mindre delområden som får planbestämmelse n₂ *”Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.”*. Men det är sju träd som ska bevaras enligt ortofotot på sidan 38 i planbeskrivningen. Således saknar fyra utpekade träd skydd i planbestämmelsen. Dessa måste läggas till i plankartan.

Bestämmelserna n₁ *”Markens höjd får inte ändras”* och n₃ *”Marken får inte hårdgöras”* anser vi är bra stödbestämmelser för att underlätta trädens överlevnad.

I naturvärdesinventeringen pekas en trädrad utmed Sankt Jörgens väg, med 10–13 bokar och ekar, ut som möjligt generellt biotopskydd på grund av eventuell status som allé (kapitel 2.3 på sidan 14). I planbeskrivningen görs dock bedömningen att trädraden inte kan anses vara en allé. Motiv saknas till att stadsbyggnadskontoret gör en annan bedömning än naturvårdskonsulten och detta behöver förtydligas.

Vad vi kan bedöma är det ett gränsfall om träden är en allé eller ej, men detta får länsstyrelsen avgöra. Beslutet är viktigt eftersom det får juridiska konsekvenser, utifrån vilken bedömning som görs, hur träden kan hanteras.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret justerar skrivelsen om påverkan på naturmiljön i planbeskrivningen.

Plankartan kompletteras med ytterligare skydd av två träd. Resterande två av de fyra utpekade träden som bedöms kunna bevaras ligger utanför fastigheten 210:7/planområdet och kan inte skyddas i plankartan men riskerar heller inte att tas bort till följd av exploateringen.

Planbeskrivningen kompletteras med information kring hantering av träd och att det ska ske tillsammans med sakkunnig. Frågan skickas även vidare till berörd exploatör.

Planbeskrivningen förtydligas i frågor kring naturvårdsverkets definitioner av särskilt skyddsvärda träd. Det görs även ett förtydligande i planbeskrivningen om utvecklade håligheter i träd inom Backa 210:7 och hur dessa hanteras i plankartan.

Frågan om biotopskydd är avstämd med Länsstyrelsen, Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning i att träden inte står i en rak linje och att de troligtvis heller inte har planterats eller tidigare skötts med syfte att utgöra en allé. Planbeskrivningen förtydligas.

Övriga synpunkter noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen, vars byggnad avses bevaras.

Detaljplanen behöver bearbetas vad gäller hälsa och säkerhet för att inte riskera en prövning i senare skede. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter om bland annat naturmiljö, vattenfrågor, trafiksäkerhet, kulturmiljö vilket kan medföra förbättringar av planen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Länsstyrelsen befarar inte att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer (MKN) eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Planen behöver dock bearbetas/kompletteras vad gäller provningsgrunden hälsa och säkerhet för att inte riskera att provas vid antagande.

Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

MKN Vatten

Genomförda utredningar gör att Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte riskerar att medföra att MKN Vatten inte följs. Länsstyrelsen har dock noterat några felaktigheter i planbeskrivningen som bör åtgärdas, se vidare under stycket Vatten.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Översvämningsrisk

Göteborgs stad har genomfört en skyfallsmodellering för ett 100-års regn med klimatfaktor. Det krävs åtgärder för att klara de krav som ställs i TTÖP avseende skyfallshantering. Detta lyfter kommunen i planbeskrivningen. Kortfattat är det viktigt att bibehålla naturliga skyfallsvägar, samt att inte skapa nya lågpunkter. Detta bedöms som möjligt men kommunen skriver att höjdsättning av området behöver studeras mer i detalj i senare skede. Även frågan om framkomlighet måste utredas vidare och säkerställas. Kommunen bedömer dock att vid mer detaljerad höjdsättning av marknivåer inom planområdet bedöms frågan om stående vatten som hindrar framkomlighet kunna hanteras. Alternativa ytor bedöms finnas för detta hanterande. Det är viktigt att kommunen fortsätter sitt arbete med att anpassa planen för skyfall samt säkerställer/reglerar i planhandlingar/på plankartan viktiga åtgärder så som till exempel höjdsättning och ytor.

Förorenade områden

Innan planen kan antas behöver föroreningarna som påträffats inom fastigheterna Backa 866:847 och Backa 866:831 avgränsas och nödvändiga saneringsåtgärder behöver fastställas. Det behöver även redogöras för hur eventuella föroreningar i och i under befintliga byggnader ska utredas och hanteras.

Geoteknik och bergsteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande över detaljplanen, daterat 2021-04-15. Yttrandet bifogas i sin helhet. SGI lyfter bland annat frågan om förekomst av kvicklera i närområdet. Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett förtydligande kring om det föreligger risk för kvicklera inom området samt på vilka grunder kommunen gör sin bedömning. Kan kvicklera inte uteslutas behöver stabilitetsdömningen ta hänsyn till detta. Länsstyrelsen noterar att kommunen i planbeskrivningen anger särskild grundläggning för att undvika försämrad stabilitet. Krävs särskilda geotekniska åtgärder för att planerad markanvändning ska bli lämplig behöver detta säkerställas i plankartan, plankartan behöver därför kompletteras. Länsstyrelsen delar SGI synpunkter vad gäller hantering av bergsteknik i planen (men även utanför planområdet). Risken för blocknedfall behöver bearbetas i det fortsatta planarbetet. Både vad gäller riskbedömning, hantering av risker vid vibrationsalstrande arbete samt hur kommunen löser åtgärder som ligger utanför planområdet, se vidare i bifogat yttrande.

Råd enligt PBL och MB

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att en rad naturmiljö- och artutredningar genomförts. Några miljöer av betydelse för ekologisk funktion för mindre hackspett bedöms inte gå förlorade. Dock innebär detaljplanen ohjälpligt en förlust av träd. I handlingarna beskrivs olika förslag på hur denna påverkan kan begränsas. Länsstyrelsen finner det positivt att träd så långt möjligt bevaras, och att delar av träden som avverkas tas tillvara.

Vatten

I planbeskrivningen bör kommunen justera texten under rubriken Dagvatten (s 25) vad gäller MKN-vatten, detta så att beskrivningen av vattenförekomsten och dess miljöproblem blir korrekt beskrivet. I beskrivningen av den berörda vattenförekomsten Kvillebäcken saknas vissa uppgifter. Det står angivet att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status med avseende på PBDE och kvicksilver, men i VISS framgår att även ett antal andra ämnen inte uppnår god status. Vidare så noterar Länsstyrelsen att kommunen blandar begreppen målvärden med miljökvalitetsnormer, vilket inte är korrekt och behöver justeras.

Dagvattenhantering

Enligt planbeskrivningen är utgångspunkten att avrinning från planområdet inte ska öka och att dagvatten ska fördröjas inom men även utanför planområdet för att uppnå kraven på rening och flöde enligt kommunpolicyn. Nödvändigt utrymme för föreslagna dagvattenlösningar bör säkerställas i plankartan. Genom att exempelvis ange anläggningens fysiska utbredning (även djup) kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras. Länsstyrelsen har noterat att de beräkningar av flöden och behov av fördröjning som gjorts i dagvattenutredningen tycks utgå från en lägre bebyggelsegrad än vad som anges i plankartan. Särskilt gällande det västra området. En ändring i planen behöver därför åtföljas av en justering av gjorda beräkningar i dagvattenutredningen. Recipienten är ett markavvattningsföretag vilket gör att fördröjningen är viktig, vilket kommunen också påpekar. Vad gäller planerad fördröjning utanför planområdet är det svårt för Länsstyrelsen att göra en bedömning av om åtgärden är lämplig eller inte. Kapacitetsbehovet kan exempelvis påverkas av om det är fler områden som ska anslutas. Generellt anser Länsstyrelsen att dagvatten i första hand ska fördröjas inom planområdet och om planen inte har ytan för det bör kommunen överväga att utöka planområdet. Ett alternativ kan vara att kommunen istället beskriva hur dagvattenanläggningar utanför planområdet ska säkerställas.

Trafik

Trafikverket har i yttrande daterat 2021-04-12 bland annat lyft frågan om åtgärder för ökad trafiksäkerhet, framförallt för oskyddade trafikanter. Länsstyrelsen förutsätter att nödvändiga åtgärder tas fram i dialog med Trafikverket, se bifogat yttrande.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålls

förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

Detaljplanen berör lagskyddat område till fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1). Tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen behövs för byggnation. I planprogrammet (sid 15) anges att planområdet inte berör några fornlämningar. Men detaljplanen berör fornlämningsområdet till den närliggande fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1). Till alla fornlämningar här enligt 2 kap 2 § KML ett fornlämningsområde kring den fysiska lämningen som har samma lagskydd som den fysiska lämningen. Det innebär att trots att fornlämningen är belägen utanför detaljplanområdet så är den berörd och att tillstånd behövs för genomförande av planen

Grundvatten

Det framgår att garage planeras inom planområdet. Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen vill upplysa om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet Företrädare för Naturavdelningen, Miljöskyddsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Kulturmiljöenheten samt Vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande.

Kommentar:

En kompletterande utredning har tagits fram avseende dagvatten/skyfall där skyfallsmodellering visar på åtgärder. Åtgärderna beskrivs i planbeskrivningen vilka rör höjdsättning av mark och färdigt golv. Resultatet visar på en av flera möjliga lösningar inom ramen för detaljplanen.

Vidare har en uppdatering av den äldre utredningen gjorts avseende MKN. Planbeskrivningen uppdateras.

Nya utredningar har tagits fram rörande föroreningar i både mark och byggnad. Föroreningarna är nu avgränsade och lämpliga åtgärder är beskrivna. Resultaten och åtgärderna förs in i planbeskrivning. Plankartan innehåller bestämmelse om att föroreningarna ska avlägsnas innan användningen av platsen får ändras.

Geotekniska utredningar är uppdaterade och texten i planbeskrivningen har förtydligats. Plankartan kompletteras avseende stabilitet, vilket rör frågor om lastbegränsningar och reglerade markhöjder.

Riskbedömning avseende block i och kring östra området redovisas i PM Bergbesiktning för detaljplan Sankt Jörgen där två områden identifierats vilka har instabila bergblock. Dessa områden kan enligt besiktningen påverkas av bergschaktningsarbeten och rekommendationen i samrådet var att stabilisera dessa. Det rekommenderades vidare att utreda förstärkningsbehovet när behov av och läge för bergschaktning är beslutat. Rekommendationen är fortsatt att stabilisera de bergblock som identifierats som instabila. Detta kan genomföras antingen genom att med bergbult öka stabiliteten eller genom bergskrotning där bergblocken säkert tas ned innan bergschaktningsarbeten påbörjas. Förslagsvis utförs arbetet genom att först försöka bergsskrota/bergrensa de identifierade blocken för att göra så liten fysisk påverkan på områdena som möjligt. De instabila blocken återfinns inom fastighet Backa 866:732 vilken ägs av Göteborgs stads fastighetsnämnd vilket säkrar rådighet för ett genomförande. Ett genomförande säkerställs även i exploateringsavtalet.

De bergslanter som finns i direkt anslutning till detaljplaneområdet är naturliga bergslanter på södra och östra sidan av området samt en sprängd skärning på västra sidan, längs med Sankt Jörgens väg, är undersökta och bedömda med avseende på bergstabilitet.

Avseende västra området är samtliga områden nu undersökta, se Bergtekniskt PM. Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Skulle block röra sig i område 4 så är det osannolikt att det orsakar skada i med nuvarande markförhållanden.

Den slänt som ligger i anslutning till Lillhagsvägen, längst i väster, tillhör kommunen och dimensionerad för att klara vibrationerna från trafiken på den vägen. Dessa ska ha större påverkan inom planerat område än kommande markarbeten. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter. Utredningar i frågan biläggs granskningshandlingarna.

De block som finns lösa och utgör risk är belägna utanför planområdet på fastighetsnämndens mark vilka ger tillträde för åtgärder. Åtgärder säkerställs genom avtal och ska utföras innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas. Se vidare under kommentar för SGI:s yttrande.

Dagvatten- och skyfallsutredningen är uppdaterad utifrån nytt bebyggelseförslag och justerad angående Kvillebäcken och MKN. Vad gäller fördröjning av dagvatten utanför planområdet (svackdiket) är denna lösning efter ny utredning inte längre nödvändig för planens genomförande. De lösningar som presenteras på kvartermark är de enda som behövs vad gäller dagvatten för att klara gällande krav.

Angående Trafikverkets synpunkter, se kommentarer för Trafikverkets yttrande.

Planbeskrivningen är nu kompletterad med en miljömålsbedömning.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen behövs.

Informationen om eventuell vattenverksamhet skickas vidare till exploatör.

Övriga synpunkter noteras.

12. Trafikverket

Trafikverket noterar att föreslagen detaljplan har långt till befintlig service, vilket kan leda till ökat bilberoende. Dock finns det bra förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik. Plankorsningen vid Finlandsvägen/Lillhagsvägen är komplex där flera trafikslag möts. Trafikverket och Staden har sedan tidigare identifierat och påbörjat arbetet med att åtgärda brister framför allt för oskyddade trafikanter. Trafikverket har ett regeringsuppdrag att förbättra säkerheten vid plankorsningar. Vid det arbetet har även andra brister på plankorsningen vid Finlandsvägen blivit tydliga. Dessa brister är att bommar saknas för oskyddade trafikanter, korta fordonsmagasin och flera tillbud vid plankorsningen. Trafikverket och Göteborgs Stad tittar tillsammans, enligt fyrstegsprincipen, på åtgärder som kan göras på korsningen vid Finlandsvägen, såväl på kort som på lång sikt. Vi inväntar också olycksutredningen för att se vilka ytterligare åtgärder vi behöver göra. Trafikverket anser att avtal om åtgärder för plankorsningen ska vara underskrivet och klart inför antagande. Trafikverket har inga övriga synpunkter.

Kommentar:

Göteborgs stad och Trafikverket är överens om att göra åtgärder på både kort och lång sikt. Av de mindre åtgärderna som ska utföras på kort sikt så är en del redan genomförda och andra kommer att genomföras.

På lång sikt är staden och TRV överens om att man ska bygga en helbomsanläggning. Eftersom detta kräver vissa förändringar i lokalvägnätet så tar Göteborgs stad fram en GFS med tidplan om att få beslut Q2 2022 och därefter start genomförande Q3 2022.

Tidplan för det avtal som Trafikverket efterfrågar i sitt yttrande har stadsbyggnadskontoret i nuläget ingen säker information om, men förväntas ha informationen efter granskning.

13. Statens Geotekniska Institut

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den fd panncentralen. Vidare ska även provas om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kan byggas om i stället för att rivas helt.

Geoteknik

I den geotekniska utredningen för den västra delen av planområdet [4] talas det om att det finns kvicklera i "närområdet", men det är oklart vad som utgör närområdet. I geoteknisk PM anges att "med stöd av undersökningar i denna utredning har dock ingen kvicklera påträffats som påverkar stabilitetsrelaterade frågor". Frågan är då om detta även innebär att förekomst av kvicklera i området

uteslutits. Om förekomst av kvicklera inte kan uteslutas vad skulle det innebära för områdets stabilitetssituation om kvicklera fanns? Vidare så är det svårt att se hur jordmodellen ser ut i redovisning av stabilitetsberäkning av sektion B och om man har övervägt att studera plan glidyta för denna sektion?

Sensitiviteten har inte bestämts för det östra området. Med tanke på att utredningen för det västra området talar om att kvicklera finns i ”närområdet”, borde detta undersökas för det här området och vid behov utredas vilken effekt eventuell kvicklera har för stabiliteten i området. Vidare så har en lastbegränsning satts till 5 kPa totalt för permanent och variabel last. Det är oklart hur stor del av området som omfattas av denna rekommendation och det är även oklart hur detta är avsett att regleras, särskilt med avseende på variabel last. Kommer det finnas behov av uppställningsyta för brandkår, framförande av maskiner för röjning eller skötsel av ytan etc? Detta behöver förtydligas.

Bergteknik

I den bergtekniska utredningen för östra området [7] noteras att området i direkt anslutning till planområdet mot söder består av branta slänter som övergår till en svacka i planområdet. SGI noterar att bergtekniska säkerhetsfrågor har utretts i och utom plan, men saknar en riskbedömning med avseende på om dessa lösa block kan påverka planområdet. I de fall de kan utgöra en risk behöver lämpliga åtgärder förslås och säkerställas i planen innan den antas. Om det krävs åtgärder för att öka stabiliteten i slänten utanför planlagt område behöver rådighet över marken beaktas. Det är för SGI oklart om alla bergslänter i direkt anslutning till planområdet har undersökts och bedömts.

I den bergtekniska utredningen för västra området [4] noteras att berget bedöms stabilt och inga förstärkningsåtgärder bedömts behövas, om inte bergyta friläggs vid exempelvis schaktning. Vilka risker som kan förekomma vid schaktning och hur stabilitetsförhållandena säkerställs efter utförd schakt bör klargöras i planskedet. Enligt topografiskt underlag ser det ut att finnas bergslänter i direkt anslutning till området som inte verkar ha undersökts. SGI anser att utredningen behöver kompletteras med avseende på detta. Om det krävs åtgärder för att öka stabiliteten i slänten utanför planlagt område behöver rådighet över marken beaktas. Identifierade risker och planerade åtgärder behöver redovisas i planbeskrivningen.

Vi noterar att ett löst block lokaliserat utanför planområdet har identifierats i [4], som potentiellt kan påverkas av vibrationsalstrande arbete. Detta kan utgöra en risk men ingår inte i SGI:s åtagande att granska. Dessutom är det otydligt om alla bergslänter i direkt anslutning till planområdet har besiktigats.

SGI vill också påtala att geokonstruktioner, såsom konstruerade bergslänter, behöver tillsyn och eventuellt underhåll i driftskedet så att de hålls långsiktigt stabila.

Sammanfattningsvis bedömer SGI att ovanstående förtydliganden och kompletteringar kvarstår att hantera.

Kommentar:

För fastigheten Backa 210:7 har ett geotekniskt PM tagits fram (2020-03-20, Rev 2021-06-03). I PM:et framgår att den ”kvicklera i närområdet” som tidigare nämnts avser förekomster i Kvillebäckens dalgång. Med stöd av undersökningar i denna utredning har dock förekomst av kvicklera kunnat uteslutas då provtagning och laboratorieundersökningar utförts i den aktuella slänt där stabilitetsberäkningar utförts.

PM:et förtydligar att en känslighetsanalys för plana glidytor genom funktionen optimize har utförts för en beräkningssektion mot Sankt Jörgens väg. Vidare förtydligas att beräkningarna ger att säkerhetsfaktorn mot stabilitetsbrott är $F=1,1$ för kombinerad analys och $F=1,08$ för odränerad analys. Vid känslighetsanalys av plana glidytor genom funktionen optimize är säkerhetsfaktorn mot stabilitetsbrott $F=1,05$. Då kravet på säkerhetsfaktorn är $F=1$ är säkerheten i sektion A tillfredställande för befintliga förhållanden. Planerad byggnation förväntas förbättra stabiliteten i sektion A.

PM:et slutsats lyder att det i dagsläget inte finns stabilitetsproblem inom fastigheten. Planerad bebyggelse kommer att befinna sig på mothållande sida av slänten och således förbättra stabiliteten. Ur stabilitetssynpunkt lämpar sig tomten för byggnation. Belastningsrestriktioner behöver ej införas i detaljplan för denna del. Då leran är sättningsskänslig kommer pålning krävas för planerad byggnation.

PM:et biläggs till planhandlingarna i sin helhet.

För det östra planområdet kompletteras planbeskrivningen utifrån ny geoteknisk utredning.

Planbeskrivningen anger *”för att planerad ny byggnad inte ska försämra stabilitetsförhållandena måste all last föras ned till berg via pålar, plintar och sulor”*. Eftersom det kan finnas olika möjliga grundläggningsmetoder är det dock olämpligt att införa en planbestämmelse som styr grundläggningsmetoden. För att uppnå samma syfte, dvs att inte riskera att försämra markens stabilitet, införs istället en planbestämmelse som innebär ingen last får påföras marken utan att en stabilitetsutredning visar på fortsatt tillfredställande stabilitet även med tillkommande last.

Planbestämmelse om föreskriven högsta markhöjd införs norr om planerad ny byggnad i östra planområdet vilket säkerställer möjligheten att belasta marken med fordon.

Riskbedömning avseende block i och kring östra området redovisas i PM Bergbesiktning för detaljplan Sankt Jörgen där två områden identifierats vilka har instabila bergblock. Dessa områden kan enligt besiktningen påverkas av bergschaktningsarbeten och rekommendationen i samrådet var att stabilisera

dessas. Det rekommenderades vidare att utreda förstärkningsbehovet när behov av och läge för bergschaktning är beslutat. Rekommendationen är fortsatt att stabilisera de bergblock som identifierats som instabila. Detta kan genomföras antingen genom att med bergbult öka stabiliteten eller genom bergskrotning där bergblocken säkert tas ned innan bergschaktningsarbeten påbörjas. Förslagsvis utförs arbetet genom att först försöka bergsskrota/bergrensa de identifierade blocken för att göra så liten fysisk påverkan på områdena som möjligt. De instabila blocken återfinns inom fastighet Backa 866:732 vilken ägs av Göteborgs stads fastighetsnämnd vilket säkrar rådighet för ett genomförande av åtgärden. Ett genomförande säkerställs även i exploateringsavtalet och ska utföras innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas.

De bergsslänter som finns i direkt anslutning till detaljplaneområdet är naturliga bergsslänter på södra och östra sidan av området samt en sprängd skärning på västra sidan, längs med Sankt Jörgens väg, är undersökta och bedömda med avseende på bergstabilitet.

Avseende västra området är samtliga områden nu undersökta, se Bergtekniskt PM. Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Skulle block röra sig i område 4 så är det osannolikt att det orsakar skada med nuvarande markförhållanden.

Den slänt som ligger i anslutning till Lillhagsvägen, längst i väster, tillhör kommunen och är dimensionerad för att klara vibrationerna från trafiken på den vägen. Dessa ska ha större påverkan inom planerat område än kommande markarbeten. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter. Utredningar i frågan biläggs granskningshandlingarna.

De block som finns lösa och utgör risk är belägna utanför planområdet på fastighetsnämndens mark vilka ger tillträda för åtgärder. Åtgärder säkerställs genom avtal.

14. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid i planområdet understiger normalt 10 minuter. Räddningstjänstens höjdfordon medföljer insatsstyrkan.

Befintligt vägnät (Sankt Jörgens väg) bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter.

Området behöver förses med konventionellt brandpostnät i enlighet med Räddningstjänsten Storgöteborgs Handlingsprogram 2020-2023. Den brandpost som är närmst belägen planområdet är placerad ca 100 meter från angreppspunkt till byggnaderna i planens västra del. Den östra delen behöver kompletteras med

brandpost så att avstånd mellan byggnadernas angreppspunkt och brandpost understiger 125 meter. Brandposten ska utföras enligt riktlinjerna i VAV P83.

Räddningstjänsten har inte observerat relevanta riskkällor i anslutning till planområdet.

Bedömning

Under förutsättning att brandpostnät kompletteras i planområdet har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra planen.

Kommentar:

Kommunen planerar att bygga till en brandpost i samband med att vattenledning mot verksamheten och bostäderna dimensioneras upp i genomförandeskedet. Övriga synpunkter noteras.

15. Västtrafik

Vi ser inte att planen påverkar befintlig eller kommande kollektivtrafik.

Hållplatser för busstrafiken i direkt anslutning till den föreslagna bebyggelsen vid Sankt Jörgens Allé samt på Lillhagsvägen vid Sankt Jörgens väg och Lillhagens station. Utbudet i Lillhagsvägen utgörs av linje 52 med hög turtäthet och snabb förbindelse till Hjalmar Brantingsplatsen och från hållplatsen Sankt Jörgens allé når man Tuve och från och med juni 2023 även Selma Lagerlöfs torg. Busstrafik har eller kommer att förändras jämfört med vad som beskrivs i Parkerings- och Mobilitetsutredningen för planen, men kollektivtrafiken kommer fortsatt att vara god.

Vi noterar med intresse de resonemang som förs om parkeringsbehov inklusive finansiering i parkeringsutredningen. Vi ser fram emot vad resultatet blir i den färdiga bebyggelsen.

Västtrafik har i övrigt inget att invända emot den föreslagna planen.

Kommentar:

Noteras

16. Swedavia

Efter genomgång av samrådsunderlaget kan konstateras att området inte är berört av Trafikverkets riksintresseprecisering gällande influensområden för flyghinder samt flygbuller för Göteborg Landvetter Airport, se Trafikverkets ärendenummer TRV 2001/30571-B daterat 2011-05-05.

I övrigt har Swedavia inga synpunkter på rubricerat förslag till ny detaljplan. Inför kommande framtida bygglov inom detaljplanen behöver bygglovsansökan innehålla en sk flyghinderanalys om byggnadsverket är högre än 20 m över befintlig marknivå, se följande länk:

<http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/flyghinderanalys>

Vi vill också påminna om att samma höjdrestriktioner gäller även för master eller tillfälliga hinder som t ex byggekranar.

Kommentar:

Noteras, informationen kring flyghinderanalys skickas vidare till byggherrarna.

17. Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, vilka redovisas på bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com



Kommentar:

Noteras. Informationen skickas vidare till de aktuella byggaktörerna.

Sakägare

Vid publicering på Sstartradens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress.

Inkomna synpunkter har i viss grad sammanfattats nedan. Inskickade bildmontage, foton, texter från gällande detaljplaner och dylikt redovisas inte nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

18. Fastighetsägare BRF Sankt Jörgen Port, Backa 210:6

Menar att detaljplansomfattningen är alldeles för begränsad för att kunna leverera en bra helhetslösning för området och att detaljplanen saknar möjlighet för tillskapande av samhällstjänster som ny trafiklösning, avfallhanteringslösning, kommunala lekplatser, skolor eller affärer.

Påtar att det finns befintliga avloppsproblem som härstammar delvis eller helt från det kommunala avloppsnätet som bör hanteras innan ny bebyggelse kommer till stånd.

Menar att trafikutredningen är för begränsad och att TK tar inte hänsyn till barnen och de verkliga trafikförhållandena i området. Beskriver flera tillbud mellan barn och olovlig biltrafik som kör i båda riktningarna genom Sankt Jörgens Ports bussgata och menar att trafikåtgärder behöver vidtas då trafiken kommer att öka betydligt till följd av detaljplanen. Påtar att det är viktigt ur ett Barnkonsekvensanalysperspektiv då ökande trafik mellan egna fastigheten och förskolan kommer att öka risken för allvarliga olyckor och föreslår att ett upphöjt (och hastighetsbegränsande) övergångsställe kan anläggas över Sankt Jörgens väg i höjd med fastighetsgränsen mellan grannfastigheten och egna fastigheten. Vill att trafik under byggnationen ska utredas. Påtar att det finns en flaskhals på Sankt Jörgens väg vid busshållplatsen där all befintlig och kommande trafik förväntas gå och förutser att vid vägarbeten och byggnation kommer den olovliga trafiken genom Sankt Jörgens Port att öka.

Påpekar att det av Mobilitetsutredningen framkommer tydligt att de föreslagna mobilitetsåtgärderna är frivilliga och ifrågasätter därför syftet med icke tvingande mobilitetsåtgärder. Anser att en bilpool i området är en jättebra idé, men att det inte finns någon plats inom detaljplanen för åtgärden.

Menar att dagljusbedömningen är förenklad och minimerar den verkliga påverkan på östfasaden på egna fastigheten. Menar att figur 49 är missvisande som visar skuggor i mars då träden i bilden bär löv. Föreslår att parkeringarna för bostadshuset/äldreboendet grävs ner för en lägre totalhöjd på byggnaden.

Anser att detaljplaneförslaget gör en dålig avvägning mellan de enskilda intresse och det allmänna. Byggnationen gynnar i stort bara de byggaren som vill maximera deras vinst på kort sikt och ska sedan lämna området utan att bry sig om konsekvenserna, medan alla i närområdet belastas och ser värdet till deras fastighet minskas samt minskad pålitlighet av ett antal publika tjänster.

Anser att föreslagna byggnadshöjder är alldeles för höga och önskar att byggnadshöjden i området begränsas till 7 våningar som är normen i området.

Påtar att illustrationsbilderna är missvisande och uppfattar att de har valts för att ge intryck av att höjden inte är så störande. Saknar illustrationsbilder från flera vinklar som bla korsningen Sankt Jörgens väg/Skogaberg i ögonhöjd.

Menar att det behövs mer publika/kommersiella tjänster i området som livsmedelsbutik eller café och anser att detaljplanen borde prioritera det. Är överraskade över att så lite hänsyn verkar ha getts till områdets karaktär och

boende, och så mycket till rikspolitiska ändamål vad gäller bostadsbyggnation. Förstår att det krävs mer bostäder och att de berörda fastigheter kan utnyttjas för ändamålet i viss utsträckning, är övertygad att det går att hitta en bättre balans mellan antal bostäder, lokala behov, områdets gestaltning och lönsamhet för de inblandade och hoppas att granskningsversionen kommer att arbeta i den riktning.

Bild från lägenhet samt bild från parkering tagen mot egna fastigheten, samt bild på egna bostadshusets som visar en solbelyst fasad bifogas. Bilderna är tagna på morgonen när solen har gått upp över skogshöjden i öster från fastigheten.

Kommentar:

Synpunkter rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service etc. bemöts under tematiskt svar *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Frågan om det kommunala ledningsnätet har skickats vidare till Kretslopp och vatten då de är huvudman för det kommunala VA-nätet. Detaljplanen reglerar inte denna fråga men Kretslopp och vatten meddelar att de nu har varit ute på plats och filmat huvudledningen vid aktuell fastighet. Kretslopp har vid filmningen inte kunnat se något på den som skulle kunna orsaka rättproblemen. Kretslopp och vatten har även filmat ledningen tidigare med samma resultat. Då fastigheten ligger långt ifrån förbindelsepunkten behöver fastighetsägaren undersöka sin egen ledning för att säkerställa status på denna. Kretslopp och vatten meddelar även att angående översvämning så ser systemet bra ut och ska ha kapacitet enligt de uppgifter som finns angående systemet idag.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och mobilitetsutredning bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Angående plats för bilpool så reglerar inte detaljplanen exakt var inom detaljplaneområdet en sådan ska tillskapas, utan det är upp till byggherren att välja i ett senare skede. Om en bilpool tillskapas är det inom kvartersmark, antingen på en av de öppna parkeringsplatserna eller i garagen.

Synpunkter avseende byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus, skuggning och illustrationsbilder i samrådet bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Stadsbyggnadskontoret noterar att ni menar att vi gör fel avvägning mellan det enskilda och allmänna. Stadsbyggnadskontoret menar dock fortsatt att fler bostäder, äldreboende och verksamhet i den före detta panncentralen bedöms bidra positivt till området med mer underlag för handel och annan service i området, fler människor i rörelse i området bedöms även bidra till ökad trygghet och en ökad möjlighet till sociala möten.

19. Fastighetsägare Bostadsrättsföreningen, BACKA 243:51

Konstaterar inledningsvis att det i förslaget till ny detaljplan finns många positiva delar. Framförallt att områdets karaktär lyfts fram inte minst den kulturhistoriska och värdefulla miljön. Därför är det särskilt viktigt att anpassa kommande bebyggelse i en sådan kontext. Ser positivt på den föreslagna ändringen av den befintliga detaljplanen från småindustri till bostadsområde.

Bostadshuset vid panncentralen

Anser att byggnaden med en totalhöjd av 60 meter är en ansenligt hög byggnad som kommer att avvika från övrig bebyggelse i området och därmed förändra landskapsbilden. Avvikelsen förstärks av att byggnaden är belägen på en betydligt högre marknivå och inte harmonierar med den kringliggande bebyggelsen.

Uppskattar att förslaget hus är placerat ca 20 meter sydväst om föreningens rekreatiomsområde där lekplats, grillplats mm återfinns, vilket gör dem uppmärksamma på byggnationens konsekvenser för föreningen.

Konstaterar att dagljusutredningen som omnämns i planbeskrivningen endast är översiktlig vad gäller höghusets påverkan avseende skugga och dagsljus och önskar fördjupade studier att ta del av för att yttra sig över.

Anser att husets höjd ska begränsas till detaljplanen för bostäder i Sankt Jörgens trädgård, antagen 2003-05-13, där tillåten nockhöjd är 22 meter för att åstadkomma en bättre livsmiljö för både befintliga och kommande boende.

Trafikmiljö

Påtar att trafiksituationen i området redan idag är mycket besvärande, inte minst på morgonen med intensiv och riskfylld biltrafik inte minst för de barn som ska till Fenestrskolan. Påtar att det förekommer frekvent tung trafik i området.

Adderar bilden med beskrivning av befintliga smala och trånga gator i området som inte anses tåla en ökad trafik till följd av detaljplanens genomförande. Även parkeringssituationen upplevs stundtals besvärande. Vill att det ökade trafikflödet och behovet av P-platser till följd av den nya detaljplanen utreds och konsekvensbeskrivs ytterligare innan planen fastställs.

Service

Anser det förvånade att det uppenbara behovet av kommersiell service inte säkerställs i detaljplanen i högre grad. Ser det inte som sannolikt att en mindre handelsverksamhet i panncentralen kommer att etableras och anser att det ska reserveras mark för kommersiell service. Däremot ses panncentralen som en möjlighet att inrymma olika aktiviteter för de boende i området.

Förorenad mark

I planen redovisas att förorenad mark förekommer inom fastigheten i östra planområdet. Mot denna bakgrund påtalas det att åtgärder i form av sanering måste krävas av byggherren innan byggnation kan påbörjas.

Naturmiljö

Planförslaget innebär utbyggnad i en kulturhistorisk värdefull miljö med

tillhörande naturvärden i form av ädelskog. Det är därför särskilt viktigt att bevara den speciella parkmiljön i området. Det förutsätts att skyddsvärda träd bevaras och att nya träd planteras alternativt flyttas som ersättning för de träd som oundvikligen måste tas bort för planens genomförande.

Kommentar:

Synpunkter avseende byggnadshöjd kopplad till gestaltning och dagsljus, skuggning och illustrationsbilder i samrådet bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på kommersiell service samt hänsynstagande till gällande detaljplaner bemöts under det tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Stadsbyggnadskontoret gör samma bedömning angående saneringsbehovet. Både byggnader och mark ska saneras vilket säkerställs i plankartan genom planbestämmelse.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för att kunna säkerställa ett bevarande av de större träden vilket säkerställs i plankartan. Vissa av de större träden behöver dock tas ned på grund av att de redan idag är en risk för människor. Träden har av sakkunniga bedömts som sjuka och i så pass dåligt skick att de kan falla och skada människor. Dessa planeras att tas ned men sparas i området som både liggande och stående dödved för att bevara ekologiska funktioner.

Nyplantering av träd och flytt av befintliga träd planeras av byggherren som del i den nya gestaltningen, men även för att bevara och förstärka så mycket som möjligt av den parkkaraktär som finns. Dessa nya och flyttade träd tillsammans med de stora träd som Stadsbyggnadskontoret tydligt pekar på ska bevaras bedöms kunna bevara mycket av den parkkaraktär som finns idag men även naturvärdena på platsen som länk mellan grönområden.

20. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Jag har en del synpunkter på denna nya byggnation som är planerad nära oss. Mitt hus är det som ligger närmast av villorna. Detta mejl är enbart för att anmärka på den extremt felaktiga bild av det hus ni vill bygga som ni har skickat ut till oss som är berörda av detta. Övriga synpunkter hoppas jag få svar på vid Samrådsmötet, annars tar vi det vid ett senare tillfälle.

Angående den felaktiga bild som är utskickad. Här har man satt huset framför ett träd som i verkligheten kommer att stå framför huset. Detta träd är i verkligheten dessutom i höjd med 7 våningshusen som redan finns. Så hur det på bilden kan vara lika högt som ett 12 våningshus övergår mitt förstånd.

Genom att sätta det trädet som referens så försöker man dölja hur högt det nya huset faktiskt kommer att gå över trädtopparna som finns på kullen bakom.

Jag tycker det är väldigt lågt att man försöker fuska så tydligt med något som dels kommer påverka oss som bor närmast med soltimmar, insyn osv. Men också generellt hela området som är byggt efter vissa förutsättningar mot natur och resterande byggnationer. Detta gäller bara höjden på huset, sen finns det synpunkter angående dom trafikala förutsättningarna som redan är dåliga i området, samt bullernivåer. Dessa kommer dock vid ett annat tillfälle. Jag skulle uppskatta att en korrigerad bild skickas ut snarast så att alla berörda faktiskt förstår hur mycket detta hus kan påverka.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet och trafiklösning bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar för *Buller*.

21. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Menar att förtätningen har varit högst påtaglig och upplever nu att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik- och parkeringssituationen för bostäder kan lösas utan att nuvarande situation förvärras. Se ” Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd. (skickar in bildmontage över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).

- Egna beräkningar visar att för egna fastigheten kommer höghuset att sticka upp 12m ovan befintlig siktlinje, då det enda som ligger mellan är panncentralen.
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken är förkastlig runt skolan och förskolan. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och uttryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

22. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Trafiksituationen inne i området med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar ej ett ökat trafikflöde om trafiksäkerheten ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Situationen behöver ses över innan det tillkommer fler boende. Samtlig trafik behöver räknas in och det behöver tas höjd för att bussarna inte har egna bussfickor utan stoppar upp all trafik vid hållplatsen när de stannar samt ta hänsyn till närheten till skola och skolbarn.

Anser att p-talet i förslaget bör ökas. Verkligt p-tal är högre då det saknas en mataffär i området. Höjd behöver tas för arbetande, besökande mm.

Vill se en skuggsimulering i december när solen står som lägst.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att det vid panncentralen föreslagna höghusets höjd har setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Denna ser vi inte alls i området och inte heller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den blir inte bra utan ger en falsk bild av att huset passar in i det gröna naturområdet. Det är nödvändigt att titta på höghusets höjd mot den korregerade trädlinjen för att få ett bra bedömningsunderlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen.

I förslaget medges en tillåten höjd på 60 m över nollnivå. Det är 40 m (!) högre än befintliga punkthus.

(Bilder (1-2) från samrådshandlingen med och utan egenkorregerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus. Foto (3) av nuvarande vy från skolans parkering mot Panncentralen samt fotomontage (4) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart

och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

23. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Förtätningen har varit högst påtaglig och nu upplever vi att området inte klarar mer.

Höjden på höghuset vid panncentralen

Hänvisar till områdets speciella naturnära karaktär och gällande detaljplan där man varit noggrann med att integrera bebyggelse med områdets stads- och landskapsbild samtidigt som man tar hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen. Bostädernas placering och utformning skapar en helhet av området som bevarar det och där läge och höjdsättning av bebyggelsen i förhållande till befintlig terräng och vegetation varit viktig, vilket man menar att man lyckats väl med och värderar högt. Anser att föreliggande förslag med höghuset vid panncentralen går helt emot gällande plans planerings principer. Det är inte ett hus som sådant som går emot, det är specifikt höjden. Önskar att det ska tas större hänsyn till gällande detaljplans principer då man är bekymrad över att områdets unika karaktär kommer att påverkas.

Ser inte att den ekonomiska frågan för att få hållbarhet i projektet (dvs fler bostäder, högre höjd) eller politiska mål om att utöka antalet bostäder med ett visst antal är skäl nog att bryta mot gällande plans planerings principer.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande och är skapad med ett perspektiv som inte ger en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Framförallt är trädlinjens kant modifierad och ger intrycket av att huset kommer att bli litet och nätt. Det är olämpligt att bilden används i informationssyfte och som beslutsunderlag och ber att bilden ändras så att man kan se huset i sitt rätta sammanhang, även i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Menar att huset kommer att både skugga och ändra ljudbild i området, vilket påverkar boendekvaliteten för de nuvarande boende. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad. Önskat att få tillgång till skuggsimulering året om. Har lite sol under vinterhalvåret och är rädda för att den kommer att försvinna.

Vill veta exakt hur huset kommer att se ut från deras hus. (Fotomontage (3) med

vy från en fastighet i småhusområdet mot panncentralen med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Kommenterar att förslaget tillåter en höjd på 60 meter över nollnivå och att det är 20-30 meter högre än befintliga höghus.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att det vid panncentralen föreslagna höghusets höjd har setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Denna ser vi inte alls i området och inte heller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den blir inte bra utan ger en falsk bild av att huset passar in i det gröna naturområdet. Det är nödvändigt att titta på höghusets höjd mot den korregerade trädlinjen för att få ett bra bedömningsunderlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen. (Bilder (4-5) från samrådshandlingen med och utan egenkorregerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus.)

Trafiksituationen och miljöpåverkan i området

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. Påtalar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Påtalar att det i närområdet redan pågår nybyggnation som kommer att belasta trafik och miljö ytterligare. Att chansa på trafiksäkerhet och miljö är ett högt och omotiverat pris att betala för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts för att området ska fungera och vara säkert.

Informerar att Fenestraskolan har fört dialog med Trafikkontoret i två ärenden angående trafiksäkerheten och risker kring skolan.

Anser således att området Sankt Jörgen inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och trafiksäkerheten runt skolan är under all kritik. Upplever att man inte nog belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan (i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark) och den ökade trafiksäkerhetsrisk som ett ökat antal boende innebär

Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag. Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är i underkant, de flesta hushåll i området har 1-2 bilar, anser att det behöver tas höjd för de arbetande och besökande mm.

Vill belysa att de som boende är helt beroende av att de som tar beslut sätter sig in i och förstår situationen och hur deras beslut påverkar väldigt många människors vardag, ett idag bevarat områdes miljö och säkerhet och förstår att de synpunkter som kommer in är vår verklighet varje dag.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, *illustrationsbilder, dagsljus och skuggning* bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, P-tal och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar för *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress.

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Inskickade bildmontage, foton, texter från gällande detaljplaner och dylikt redovisas inte nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

24. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Panncentralen som är kvar på marken tycker jag kan bli antingen en samlingslokal där föreningarna i området kan boka upp och använda till möte och fester där vi i området kan träffas eller att man gör det till en mysig lite kvarterskrog, där vi kan gå ut och träffa nya människor som bor i närområdet.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen möjliggör för en mängd olika innehåll i panncentralen, däribland sådana ändamål ni nämnder. Byggnaden bedöms kunna bli en mötesplats i området.

25. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Enligt "Mobilitets- och parkeringsutredning Sankt Jörgens Park, Backa 866:847 och 866:831" framgår att det planeras för EN (1) bilpoolsplats, totalt 56 P-platser. Min uppfattning är att EN (1) bilpoolsplats är alldeles för lite.

Jag grundar min uppfattning på en Resvaneundersökning som har genomförts hos alla fyra Brf:er i Sankt Jörgen Park under februari 2021, genom företaget Move About. Resultatet av resvaneundersökningen går att efterlysa hos Move About. Ser tyvärr inte något om antalet P-platser med möjlighet att "Ladda elbil/elhybrid över natten".

I övrigt har Västtrafik tagit bort busslinje 47 i vårt område och ersatt den med busslinje 44, som inte går ända fram till Hjalmar Brantingsplatsen.

Förutsätter att jag får någon form av återkoppling från er.

Kommentar:

Synpunkt angående parkeringssituationen bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Frågan om el-laddning för bilar är inte en fråga som regleras i detaljplan. Det är upp till fastighetsägaren att installera en sådan anordning. Om el-laddning av bilar ingår i mobilitetsåtgärder säkras det upp genom avtal.

Övriga synpunkter noteras.

26. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens väg

Planarbetets omfattning

Området som täcks av planarbetet är begränsat till i stort sett två privata fastigheter. Detta innebär att det inte finns rum för att hantera den extra belastning på publika tjänster som förslaget medför. Anser att planområdets omfattning är för begränsad för att kunna uppfylla sitt ändamål, ur bla en social standpunkt och önskar därför en utökning av planområdet och dess innehåll.

Enskilda intresse

Bedömer att planarbetet är för starkt viktat mot exploatörernas kommersiella ambitioner på bekostnad av de redan boende i området och ifrågasätter om denna viktning är förenad med PBL 2. kap 2 §. Anser att stadsbyggnadskontoret inte ska backa från att begränsa exploatörernas möjlighet att göra vinst genom fördelaktiga planvillkor och att det inte ligger i samhällets intresse att låta en stor koncern göra stora vinster på vanliga skattebetalares bekostnad då värdet på deras bostäder kommer att minska (eller öka saktare på en het marknad).

Utformning av pulpettak

Den befintliga byggnaden som ska rivas samt närliggande skolbyggnad och äldreboende har pulpettak lutande mot väst. Förslaget (dagsljusbedömning) visar bostadsbyggnaden vid skolan med tak lutande mot öst. Detta borde spegelvändas för att passa bättre i den befintliga bebyggelsen samt minska dagljuspåverkan på grannfastigheten.

Dagsljus

Anser att den planerade bebyggelsen i västra planområdet blir alldeles för hög och

menar att bebyggelsen tar mycket ljus från befintliga bostäder på grannfastigheten. Menar att dagsljusbedömningen är förenklad och ger en missvisande bild då träden under delar av året är avlövnade. Vill se tydligare bilder angående dagsljus och önskar att byggnadernas höjd ska sänkas för att minska skuggpåverkan på befintliga bostäder samt passa bättre in i områdets gestaltning.

Barnkonsekvensanalys (BKA)

BKA:an har missat den största faran i området, olovlig körning genom Sankt Jörgens port (bussgata) mellan Sankt Jörgens väg och Lillhagsvägen. Upplyser att flera tillbud har inträffat här med barn involverade och menar att fler farliga interaktioner kan antas inträffa om trafiken ökar till följd av ny bebyggelse. BKA:an bör inte endast ta hänsyn till teoretiska förhållanden, utan även de faktiska. Begär därför en komplementutredning med fokus på trafik (inkl olovlig sådan) med tanke på barnperspektivet. Anser åtminstone att den skyltade hastigheten och att ett hastighetssäkrat övergångsställe bör anordnas på Sankt Jörgens väg, förslagsvis vid fastighetsgränsen i mellan västra planområdet och grannfastigheten.

Byggtrafik

Anser att det bör finnas krav på att byggtrafiken aldrig får använda Sankt Jörgens port och att eldrivna fordon ska användas pga skolan och förskolans omedelbara närhet till planområdet.

Påverkan på området i sin helhet

Förslaget som det ser ut idag belastar enbart området, utan att tillföra någon nämnvärd nytta till de som redan finns där. Att samhället i sin helhet behöver bygga fler äldreboende och bostäder borde inte dominera på det sättet lokala behov och önskemål. Det finns redan ett äldreboende i området och koncentrationen kan knappast ha stöd i PBL. Området saknar affärer, främst livsmedelsbutiker och att inte tillgodose det behovet är en stor brist i detaljplanen med tanke på att fler bostäder ska byggas. Att möjliggöra lokala handelsmöjligheter till de ca 3000 göteborgare som bor i området idag skulle ha stora samhällsnyttan, bla från en miljöståndpunkt då många bilresor skulle då inte längre behövas. Föreslår att en dagligvaruhandel anordnas i entréplan i någon av de föreslagna byggnaderna.

Alternativ användning i västra planområdet

Det finns brist på villor i Göteborg. Att bygga 4-15 villor/rådhus på tomten skulle vara en användning mer i linje med områdets karaktär och inte medföra den ökade belastning och obalans som det nuvarande förslaget medför.

Kommentar:

Synpunkten rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service samt. bemöts under det tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning.*

Stadsbyggnadskontoret kan inte bemöta synpunkter angående exploatörers vinster då den frågan inte har med vårt förvaltningsuppdrag att göra.

I planbeskrivningen och i tillhörande bilaga angående dagsljus kan ni läsa om omgivningspåverkan i frågan, men även i samrådsredogörelsen (detta dokument) under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Vad gäller riktningslutningen av pulpettak så reglerar detaljplanen takvinkel, men inte takets riktningslutning och således kan riktningslutningen komma att luta åt antingen öst eller väst. Stadsbyggnadskontoret bedömer att regleringen av takvinkel är en tillräcklig anpassning med hänsyn till områdets karaktär och kommer bidra till att takkonstruktionerna hålls nere i höjd.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet och byggtrafik bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Övriga synpunkter noteras.

27. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att det planerade huset vid panncentralen avviker avsevärt mot befintliga byggnader i höjd. Att bryta mot nuvarande sky-line och trädlinje innebär att radikalt ändra områdets karaktär. Miljön är unik med sin parkmiljö och har höga skyddsvärden vilka bör hanteras varsamt. Punkthuset blir med sin höjd, som är i marknivå högre beläget än befintlig bebyggelse, dominerande och invasivt i den känsliga parkmiljön.

Anser att nya byggnader inte bör vara högre än nuvarande trädlinje sett från alla perspektiv.

Kräver en redovisning av höjdskillnad mellan husen vid Sankt Jörgens Allé 1 och 3 och punkthuset samt bilder på det planerade huset från marknivå vid befintliga byggnader, speciellt rakt framför den nya byggnaden. Detta kommer att åskådliggöra för de boende i befintliga hus hur den nya byggnaden upplevs. Det är viktigt att bevaka att de boende inte påverkas alltför negativt av det nya husets storlek och höjd.

Punkthuset vid panncentralen kommer att avsevärt skugga befintlig bebyggelse, speciellt under vinterhalvåret. Detta innebär en sänkning av boendekvaliteten för de berörda. Kräver en skugganalys avseende vintermånaderna (nov-feb).

Alla träd är viktiga i denna speciella kultur- och parkmiljö. Förutsätter att riktlinjer angående skyddsvärda träd beaktas. Vill veta när i tid analysen är gjord? Vill veta exakt hur många och vilka träd kommer att tas bort. Vilka träd kommer att flyttas inom området? Planeras det för ersättningsträd för de träd som försvinner? Kräver en detaljerad redovisning av ovanstående. Önskar att träd i möjligaste mån flyttas till annan plats i parken alternativt att det planteras ersättningsträd för de träd som tas bort.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

I till planen tillhörande naturvärdesinventering inkl bilagor kan ni läsa mer om naturfrågor och om träden specifikt hur de har bedömt, vilket skick de är i och vilken hantering av dem som planeras. I plankartan säkerställs ett skydd av flera av de större träden. I planbeskrivningen kan ni läsa om vilka avvägningar och ställningstaganden som har gjorts i frågan.

Övriga synpunkter noteras.

28. Bostadsrättsinnehavare, Sankt Jörgens väg

Vi har idag stora problem där jag bor med kommunens avlopp i parken. Vi har under de senaste åren fått stopp i vårt avlopp där det ska ut i kommunens avlopp vid Sankt Jörgens väg, detta p g a det funnits mycket makadam i avloppet. Detta har lett till översvämningar i bottenvåningen med stora kostnader och skador som följd. Nu har vi också fått råttproblem där de skadat lägenhetsbrunnar på bottenvåningen. Anticimex kommer nu att giftsanera i våra brunnar vid S J väg. Detta har påpekats för Kretslopp som ser seriöst på problemet. Kan råttorna ha skadat cementrör längre upp i parken så att makadam läckt in? Jag vet att detta problem har funnits i andra kommuner, det är gamla avlopp. Det måste vara ett krav från oss boende att detta problem löses innan andra boende flyttar in och belastar avloppsnätet.

Kommentar:

Frågan om det kommunala ledningsnätet har skickats vidare till Kretslopp och vatten då de är huvudman för det kommunala VA-nätet. Detaljplanen reglerar inte denna fråga men Kretslopp och vatten meddelar att de nu har varit ute på plats och filmat huvudledningen vid Sankt Jörgens väg. Kretslopp och vatten har vid filmningen inte kunnat se något på den som skulle kunna orsaka råttproblemen. Kretslopp och vatten har även filmat ledningen tidigare med samma resultat. Då fastigheten ligger långt ifrån förbindelsepunkten behöver fastighetsägaren undersöka sin egen ledning för att säkerställa status på denna. Kretslopp och vatten meddelar även att angående översvämning så ser systemet bra ut och ska ha kapacitet enligt de uppgifter som finns angående systemet idag.

29. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Jag invänder bestämt mot bygget av ett bostadshus bredvid panncentralen. Jag har bott i lägenheten på Sankt Jörgens Allé 15 år och vi valde den framför allt på grund av det insynsskyddade och fria läget och den fina utsikten mot skogen. Det planerade huset kommer att förstöra utsikten och det insynsskyddade läget jag har idag och det kommer att kännas mer avskärmat. Husets höga höjd gör också att jag är orolig för att det kommer att skugga. Även om det inte skulle skugga har

jag känslan att det kommer att bli mörkare och mer instängt då det föreslagna huset blir en barriär mot skogen, horisonten och himlen.

Jag kommer också känna mig obekväm då jag vistas på min balkong och i den del av lägenheten som vetter mot skogen då boenden i det föreslagna huset kommer att kunna se mig och dessutom kunna titta ner på mig.

Jag tycker heller inte att det passar in i området med ett så högt hus och även de föreslagna husen nedanför busshållplatsen verkar bli för höga för att passa in. Det verkar också bli trångt då tomterna verkar för små för så stora hus och jag tycker att det är synd att så mycket grönt kommer att försvinna. Jag oroas också över att ökad trafik kommer att göra skolvägen för min dotterdotter som nu går lågstadiet på Fenestraskolan betydligt farligare. På sin skolväg behöver hon korsa både Sankt Jörgens väg och Sankt Jörgens Port.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, insyn, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur. Exploatören har för avsikt att nyplantera träd och växtlighet mellan föreslagen byggnad och Sankt Jörgens väg för att i viss mån återskapa den gröna inramningen som finns här idag.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Övriga synpunkter noteras.

30. Hyresgäst Academedia

Vi är lite intresserade av hur detta kommer att påverka vår skola och då mestadels tanken med trafik under och efter byggnationen?

Kommentar:

Synpunkt avseende trafiksäkerhet och trafik under byggtiden bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

I planbeskrivningen och samrådsredogörelsen (detta dokument) går det att läsa mer om annan typ av omgivningspåverkan till följd av föreslagen bebyggelse.

Inkomna yttranden efter samrådstiden

31. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens väg

På bilderna som presenteras på projekt länken ser vi att den grönska och den öppna miljö vi valde när vi köpte lägenheten på Sankt Jörgens väg kommer att försvinna i om med det nya bygget.

Allt vi kommer att ha som utsikt är höga byggnader när vi tittar ut genom fönstret, dessa kommer även att påverka ljusinsläppet i vår lägenhet.

Ni säljer in projektet med skog och grönska i affischen. Tyvärr ser jag inte var den ska finnas.

Sist men mycket viktigt är att vår lägenhet kommer att tappa i värde, den blir inte attraktiv för marknaden med dessa byggnader som tornar upp sig omkring oss.

Jag vet att när politiker har bestämt sig för någonting, då har ordet demokrati ingen betydelse men jag vill inte vara tyst.

Kommentar:

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur. Exploatören har för avsikt att nyplantera träd och växtlighet mellan föreslagen byggnad och Sankt Jörgens väg för att kunna återskapa den gröna inramningen här i viss mån. Vid panncentralen påverkas inga träd av exploateringen.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

Övriga

32. Fastighetsägare Skogaberg

Anser att föreslagen plan med avseende på bostadshuset vid panncentralen inte ska antas:

Menar att punkthuset vid panncentralen inte passar in i den kulturhistoriska miljön som består av lägre lamellbyggnader och att huset skiljer sig kraftigt från den befintliga panncentralen i både skala och gestaltning och därmed tar över platsen.

Anser att alternativa gestaltningar bör utreda som bättre smälter bättre ihop med pannhuset utifrån färg och en sänkt nockhöjd till maxnivån i höjd med befintliga

träd på höjden söder om fastigheten om platsen ska bebyggas. Menar att punkthuset, pga dess höjd, placering i landskapet och marknivå, kommer att dominera utsikten från ett flertal platser (bla Sankt Jörgens allé 1 och 3, skolans parkeringsplats, befintliga äldreboenden, Skogabergsområdet) och förta eller åtminstone försämra upplevelsen att vara park och naturnära, vilket är negativt.

Vill se fler bilder på hur huset kommer att upplevas från olika platser och vinklar. Påtalar att nuvarande fotomontage är bedrägliga genom att grönska som inte existerar har lagts till på bilderna, vilket ger en falsk känsla av att byggnaderna smälter in i omgivningen.

Menar att punkthuset förstör den naturnära känslan och utsikten för de boende på Sankt Jörgen 1 och 3, skapar störande insyn och förstör det insynsfria läget på deras balkonger. Anser att utsikten från punkthuset inte kommer att vara så trevlig som beskrivs med utblickar över befintlig och kommande bebyggelse.

Saknar skugganalys och dess påverkan på befintliga bostäder, främst för Sankt Jörgens Allé 3 och villaområdet öster om punkthuset. Befarar att lekplatsen och grillplatsen tillhörande Sankt Jörgens Allé 1 och 3 kommer bli rejält skuggad och mindre trivsamt till följd av punkthuset. Har en känsla av att huset kommer att skapa mer mörker och att dagsljus försvinner. Påtalar att dagsljusberäkningar för det nya huset saknas och misstänker att de delar av punkthusets lägre våningar invid bergssidorna kommer att ha dåligt dagsljusinsläpp.

Menar att den ökande trafiken som den nya bebyggelse kommer att medföra kommer att bli störande, till skillnad från vad som framhävs i planbeskrivningen utifrån bullerutredningen. Mätningar och upplevelse är olika saker. Menar att en trafikfarlig korsning kommer att skapas där både personbilar och cyklister från gång och cykelbanan som passerar panncentralen skall samsas innan utfarten/överfarten på Sankt Jörgens väg. Påtalar att många barn vistas i området. Saknar besöksparkeringar till fastigheten i parkeringsanalysen vilket behövs då parkeringssituationen redan nu är ansträngd.

Menar att marknadsvärdet på befintliga lägenheter kan komma att påverkas negativt på grund av de olägenheter det planerade höga huset medför.

Synpunkter på det västra området planområdet

Anser att föreslaget plan bör justeras till enbart en byggnad och sänka våningsantalet för att harmonisera bättre med skolan samt att bygganden planeras med mer grönyta mellan Sankt Jörgens väg samt mer grönyta mellan Fenestraskolan och byggnaden för att skapa luftighet. Nuvarande förslag berövar områdets fina luftiga gröna infart med grönområdet nedanför busshållplatsen vilket tar bort en del av områdets parkkänsla. I stället tillskapas en väldigt trång entré till området med bostadshuset som är väldigt högt på ena sidan och berget på andra sidan. Vill se en bild på detta.

Menar att föreslagna byggnader här ansluter bättre till den kulturhistoriska miljön i form av lamellbyggnader men bostadshuset blir alldeles för högt särskilt vid

södra delen (10 våningar), i jämförelse med befintlig bebyggelse, och att det föreslagna bostadshuset ligger på relativt hög marknivå jämfört med övrig bebyggelse – särskilt skolan som dessutom är betydligt lägre. Förslaget innebär också en mycket tätbebyggd tomt vilket inte ligger i linje med det historiskt mer luftiga området med parkmark mellan husen. Anser att placering av byggnader behöver dras in från fastighetsgräns och sänkas för ökad luftighet och bättre harmoni med skolan.

Avståndet mellan husen verkar bli förhållandevis litet, även om bilderna verkar påskina något annat, och framför allt består av asfalt och parkering vilket skapar en tråkig och grå miljö för de boende samt insynsproblem. Äldreboendet torde också skugga balkongerna på bostadshuset eftermiddag/kväll vilket inte gör dem så användbara/attraktiva att vara på. Saknar skugganalyser för de nya byggnaderna sinsemellan.

Anser att de presenterade bilderna är utvalda i syfte att ge intryck av större luftighet än vad det kommer att bli i verkligheten. Saknar bilder för hur de nya byggnaderna kommer att upplevas från fler ställen inom Sankt Jörgen området (från de befintliga äldreboendena, punkthus på Sankt Jörgens Allé, Fenestraskolans parkeringsplats, utegårdar i Fenestraskolan, upplevelsen av de nya gavelsidorna med ryggen mot Fenestraskolan samt vid passage mellan Fenestraskolan och de nya byggnaderna och längs med Sankt Jörgens väg i båda färdriktningar.)

Saknar skugganalys samt eventuell dagsljus inverkan för skolan.

Befarar att den ökade trafiken till följd av byggnadernas genomförande kommer att ha negativ påverkan på skolan och barnen med avseende på buller och särskilt en försämrad trafiksäkerhet. Att minska exploateringen, minskar denna risk.

Befarar att för få parkeringar (besöks-, boende- och cykelparkeringar) kan förvärra dagens situation med brist på parkeringar.

Önskar att äldreboendet ska få fler balkonger då sådan många gånger är enda möjligheten för äldre att komma ut.

Allmänna synpunkter på föreslagen plan

Oroas över hur trafiksituationen på Sankt Jörgens väg kommer att bli med tanke på det stora antal nya bostäder som planeras. Beskriver att vägen är smal med tidvis hög belastning och att trafikflödena stoppas upp runt busshållplatsen och skolans gymnastiksal, vilket förvärras av bussarna. Ökad trafik från den exploateringen från två håll befaras göra situationen värre vid denna punkt, där dessutom cyklister ska samsas, vilket inte känns bra ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Utöver detta sker mycket leveranser till området, vilket kommer att öka med ökad e-handel. Totalt sett leder det till ökat buller och en sammantagen komplicerad och riskfylld trafikmiljö, framförallt för alla barn som vistas i området och som ska ta sig till och från skolan. Vill därför se en utredning över hur man skall lösa både trafikchaos samt trafiksäkerheten för framförallt oskyddade trafikanter.

Oroas över att en förskoleskuld byggs upp då inga nya förskoleplatser tillskapas trots att exploateringen innebär ett ökat behov, samt påtalar konsekvenser detta innebär för befintliga förskolors personal och barn. Påtalar svårigheterna med livspusslet i och med det samma.

Skolan/fritids/förskolan använder dagligen närliggande skogspartier för utevistelse och befarar att dessa ytor blir mindre tillgängliga på grund av ökad trafik samt att skogsupplevelsen försämras då det tillkommer mer byggnader i området.

Är positiv till planerna på att panncentralen upplåtas till verksamhet i syfte att skapa mötesplatser och mer liv i området. Påtalar att handelsytor saknas i området och att detta är efterfrågat bland de boende samt att tidigare detaljplanering inom området föreslagit detta. Vill se en utredning om hur en handelsplats skulle kunna komma till stånd. En idé kan vara att istället för att bygga ett påträngande höghus nyttja marken till något sådant.

Vill veta hur man löser miljöstörande problem (buller, byggtrafik, byggtransporter, parkering för byggarna) under byggnationen och befarar sämre studiero för elever samt dagvila för äldre och skiftarbetare och trafiksäkerhet för skolbarn i alla åldrar.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, insyn, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Angående buller från byggarbetsplatsen finns Naturvårdsverkets allmänna råd om Buller från byggplatser NFS 2004:15 att efterfölja för att upprätthålla en hälsosam och säker miljö för alla berörda. Det är byggarens ansvar att se till att detta efterlevs vilket ibland kan innebära att skyddsåtgärder kan bli aktuella. Detta är inte en fråga som rör markens lämplighet för ändamålet utan en fråga för verksamhetsutövaren att hantera under byggskedet.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, byggtrafik och parkeringssituation med mera bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Föreslagen bebyggelse ianspråktar inte några skogspartier på allmän platsmark, utan endast träd på privatägd kvartersmark. Inom projektet har tillgängligheten till grönområdena studerats. Inom västra planområdet planeras att öka tillgängligheten genom gångvägar vilka inte finns idag. Trafiksäkerhetshöjande åtgärd planeras vid korsningen utanför panncentralen där cykelvägen möter sankt Jörgens väg. Dessa åtgärder bedömer stadsbyggnadskontoret kommer öka tillgängligheten i området.

Beläggning på stadens förskolor är något som hela tiden följs upp och utvärderas. Uppstår ett behov av fler förskolor hanteras det genom fastighetskontoret och Stadsledningskontorets mark- och lokalplanering.

Synpunkten rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service etc. bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Då en av anpassningarna till området rör byggnadernas bredd har balkonger på det redan breda äldreboendet en negativ inverkan då balkonger tenderar bidra till att byggnader ser bredare ut. Exploatören har dock möjlighet att till skapa balkonger men då inom den byggrätt som är angiven i plankartan. Balkongernas rymlighet (större och gemensamma) i illustrationerna har anpassats till verksamhetens behov.

Den föreslagna bebyggelsen i västra området ligger inte tätare i förhållande till varandra än vad viss befintlig bebyggelse gör. Exempelvis ligger befintliga bostadshus på Sankt Jörgens väg 10 och 12 på ett närmare avstånd till varandra än vad föreslagen bebyggelse inbördes kommer att göra.

33. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Skyline

Höghuset/panncentralens höjd bör begränsas till samma absoluta höjd som motstående höghusbyggnader. Detta har förutom estetiska fördelar även fördelar avseende belastningen på områdets vägnät.

Infrastruktur

Vägnätet är redan idag hårt belastat genom intensiv trafik inte bara av trafik till och från alla boende utan även en intensiv trafik av föräldrar som lämnar och hämtar sina barn i skola och dagis. Till detta kommer även busstrafik med hållplatser som blockerar ena vägbanan när bussarna stannar vid hållplatserna. Dessutom parkerar en biblioteksbuss längs gatan mellan skolan och höghusen en eftermiddag i veckan. Även om antalet nya boenden i området minskar något pga ett några våningar lägre höghus/panncentral bör områdets infrastruktur ses över.

Kommentar:

Synpunkter avseende byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet och trafiklösning bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

34. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Bilden som visar det planerade höghuset intill panncentralen är väldigt missvisande (aktuell bild från planbeskrivningen samt en egen redigerad bild på samma motiv med bortklippta träd medskickad). Husets verkliga upplevda höjd blir skev då ni valt att måla in ett träd bakom huset som inte står där. Mer korrekt borde vara att låta den verkliga trädlinjen bakom huset synas, och att relationen med befintlig trädlinje och husets höjd stämmer med verkligheten. Vi önskar att bilden görs om efter verkliga förutsättningar. Handlingar som dessa borde väl vara så korrekta som möjligt? Trovärdigheten för er och projektet försvinner när ni försöker förminska huset.

I befintlig detaljplan står att parkmiljön ska bevaras, det görs tyvärr inte med detta hus. Det står även att läsa ”... det är viktigt att i detaljprojekteringen finna rätt läge och höjdmätning för en god anpassning till befintlig terräng och vegetation.” Det borde vara riktlinjer som även detta höghus ska uppfylla, anser ni att det gör det? Antalet våningar bör inte få överstiga befintliga byggnaders och trädlinjen bör vara en riktlinje för höjden på husen som byggs. Precis som den är idag.

Ett höghus på 11 våningar plus takvåning och garage kommer påverka solläget för ett antal hus. Under tidiga vår inte kommer inte husen/tomterna att nås av någon sol under dagen vilket de har idag. Påverkan kommer ske på solläget under hela året med en markant försämring. Alla hus och lägenheter har placerats för att så bra läge och vackra utblickar mot naturen. Detta borde husets höjd ta hänsyn till.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, och dagsljus/skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer.*

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning.*

35. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Bilden i planbeskrivningen är helt missvisande. Basen på byggnaden ritad under befintligt markplan och dessutom har man ritat in en påtagligt högre trädlinje än vad som är i verkligheten. Ett så högt hus kommer att sticka upp väldigt högt ovanför terrängen och ovanför övrig bebyggelse i området.

Vi motsätter oss att det tillåts att bygga ett så högt hus på en höjd i ett område som i övrigt innehåller förhållandevis låga byggnader. Det passar oerhört illa i området.

Det kommer att ge kompakt skugga på närliggande villatomter vår och höst.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer.*

36. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Vi har läst igenom utskicket inför onsdagens samråd. Det är ett bra material men bilden på höghuset är högst vilseledande.

Den måste vara skapad med ett perspektiv som inte alls ger en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Trädlinjens kant modifierad och ger intrycket att huset kommer bli litet och nätt, vilket inte alls är fallet. Bladverket vid höghuset i bilden kommer egentligen från ett träd i förgrunden och lurar ögat. Att detta är en del av det underlag som används för att informera och ta beslut känns väldigt olämpligt och vi ber att den ändras.

Trädlinjen behöver justeras och för att kunna se huset i sitt sammanhang behöver det även finnas bilder där man ser det i förhållande till övriga hus i området.

Vi vet du redan har fått den här informationen, men bett om att fler skickar in då en större mängd reaktioner behövs för att den ska ändras. Det känns spontant dumt, att ett fel ska rättas till borde inte behöva kräva ett visst antal reaktioner. Men om så är fallet så kommer därför det här mejlet också i hopp om att det gör skillnad.

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

37. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Visst vore det fint om man kunde rama in denna skrapa med träd, men tyvärr kan nog inte träd bli så höga som bilden visar. Jag tycker ni ska ändra denna bild omgående så att den speglar verkligheten i stället. Tack!

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer*.

38. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Menar att förtätningen har varit högst påtaglig och upplever nu att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik- och parkeringssituationen för bostäder kan lösas utan att nuvarande situation förvärras. Se ” Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara

förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3.

(Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd.
Egna beräkningar visar att för egna fastigheten kommer höghuset att sticka upp 12m ovan befintlig siktlinje (skickar in bildmontage över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal som är långt över 1.0. Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken är förkastlig runt skolan och förskolan. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, *illustrationsbilder och skuggning* bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar för *Buller*.

39. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Menar att förtätningen har varit högst påtaglig och upplever nu att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är negativt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg. Anser att huskropparna är för stora och kommer att skapa en märkbar förtätning som inte passar i en park/naturområde. Huskropparna är höga och speciellt det östra huset är extremt nära vägen och sticker ut jämfört med andra byggnader i området. Dessutom måste en större del av skogen avverkas för byggnationen vilket inte är acceptabelt. Om man skulle bygga ett av husen på plats där nuvarande byggnad ligger och i en skala som matchar de övriga byggnader, skulle det vara en acceptabel lösning.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande. Finner att det inritade höghuset på fotomontage är betydligt mindre än 12 våningar jämfört med

befintliga byggnader i området och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd (skickar in 2 bildmontage över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från två fastigheter belägna i småhusområdet).
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Ser framemot att panncentralen rustas upp, men menar att den föreslagna mastodonten intill inte passar in i området.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag.

Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken är förkastlig runt skolan och förskolan. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Kommentar:

Ingen natur eller skog på allmän platsmark kommer avverkas till följd av exploateringen. Där emot kommer träd på den privata fastigheten i västra planområdet behöva antingen tas ned eller flyttas, Flertalet av de stora träden skyddas i plankartan och kommer vara kvar. Ett par av de större träden har tyvärr stubbdyna som bidragit till kraftig försvagning i stambasen och behöver av säkerhetsskäl tas ned, oavsett exploatering eller ej.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

40. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Jag vill göra er uppmärksamma på att de bilder nu tagit fram för att presentera höghuset som planeras byggas i Sankt Jörgen är missvisande. På alla bilder har ni placerat träd i bakgrunden som sträcker sig över eller invid med huset. Dessa träd finns inte idag. Ni döljer husets verkliga höjd. Varför gör ni det? Tror ni inte själva på projektet? Jag önskar att ni tar fram bilder som stämmer överens med verkligheten. Så att beslut och synpunkter fattas på rätt grunder.

Vi skickar med en bild som är justerad efter befintlig trädlinje och visst ger det ett helt annat intryck än när huset bäddats in i lummiga träd. (Skickar bildmontage hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts utan viss grönska).

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

41. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta.

Påtar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerad och utformad för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierat och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (Foto (3) av nuvarande vy från egna fastigheten mot Panncentralen samt fotomontage (4) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat. Egengjord illustration med beräknad siktlinje från egna fastigheten som visar hur mycket höghuset kommer att sticka upp över trädgränsen bakom berget).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. Påtalar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. Påtalar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts. I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen. Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal. Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan. Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det har sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplaneprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Ser framemot att gå vidare tillsammans för att nå en hållbar och bra lösning.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar, *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

42. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Inför samrådsmötet den 24/3 vill vi upplysa att bilder i detaljplanen "Sankt Jörgens väg" diarienummer: 0587/14 är felaktiga bör korrigeras då de ger missvisande information.

Alla bilder är missvisande och huset kommer att upplevas som mycket högre än vad de här bilderna visar. Det är viktigt att bilderna korrigeras så att rätt information ges till alla.

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar Föreslagna byggnaders volymer.

43. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Förtätningen har varit högst påtaglig och nu upplever vi att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Vi är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik och parkerings situationen för bostäderna kan lösas utan att den nuvarande trafik- och parkeringssituationen förvärras. Se ”Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)
- Egna beräkningar visar att för den egna fastigheten kommer höghuset att sticka upp 12m ovan befintlig siktlinje, se bild 4 och 5 (Egengjord illustration (3) med beräknad siktlinje från egna fastigheten som visar hur mycket höghuset kommer att sticka upp över trädgränsen bakom berget samt bildmontage (4) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet).
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.

- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal. Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken runt skolan är under all kritik. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

(Foto (5) av nuvarande vy från en fastighet mot Panncentralen samt fotomontage (6) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

44. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Trafiksituationen inne i området med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar ej ett ökat trafikflöde om trafiksäkerheten ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Situationen behöver ses över innan det tillkommer fler boende. Samtlig trafik behöver räknas in och det behöver tas höjd för att bussarna inte har egna bussfickor utan stoppar upp all trafik vid hållplatsen när de stannar samt ta hänsyn till närheten till skola och skolbarn.

Anser att p-talet i förslaget bör ökas. Verkligt p-tal är högre då det saknas en mataffär i området. Höjd behöver tas för arbetande, besökande mm.

Vill se en skuggsimulering i december när solen står som lägst.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att det vid panncentralen föreslagna höghusets höjd har setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Denna ser vi inte alls i området och inte heller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den blir inte bra utan ger en falsk bild av att huset passar in i det gröna naturområdet. Det är nödvändigt att titta på höghusets höjd mot den korregerade trädlinjen för att få ett bra bedömningsunderlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen. (Bilder (1-2) från samrådshandlingen med och utan egenkorregerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus).

I förslaget medges en tillåten höjd på 60 m över nollnivå. Det är 40 m (!) högre än befintliga punkthus. (Foto (3) av nuvarande vy från skolans parkering mot Panncentralen samt fotomontage (4) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

45. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höghuset 12 våningar är orimligt högt. 5 våningar är lagom för en parkmiljö. Området är inte i behov av ett nytt landmärke. Det nya husets planerade höjd kommer skymma och förminska panncentralen som ju är bevarandeskyddad. Ett alternativ är att bygga radhus i stil med den nu rivna byggnaden. Parkeringsplatser, mindre än 1 parkeringsplats/lägenhet funkar inte i verkligheten. 1 parkeringsplats till var lägenhet kommer att behövas. Fler gästparkeringar. Bilen behövs då området har långt till mataffär, alla jobbar inte i närområdet och området har inte kommunala skolor, dagis eller vårdcentral. Vi är också oroade över den ökande trafiken i detta skol och parkområde. Såväl som under byggtiden och efteråt. De smala gatorna i området är inte dimensionerade för denna trafik. Speciellt inte till huset vi panncentralen.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

46. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Är positivt inställda till nya bostäder då behovet är stort i Göteborgsregionen under förutsättning att trafik- och parkeringssituationen för de föreslagna bostäderna vid Sankt Jörgens väg kan lösas utan att den förvärras.

Bostadshus vid panncentralen

Är däremot frågande till höjden på höghuset vid panncentralen på 12 våningsplan som dessutom ligger en nivå högre än omgivande bebyggelse. Det känns inte som det är i linje med rådande detaljplan och bevarandeprogram för områdets utveckling. De skisser som har kommunicerats för ärendet är dessutom helt vilseledande både i höjd och gentemot bakomliggande höjd- och trädlinje.

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Trafiksituationen idag i närområdet är pressad och vägarna är alldeles för hårt belastade både vad gäller buller, trafiksituation nära skola Fenestra F-9 samt Fridaskolan, Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens artrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. Här i Sankt Jörgen upplever vi redan idag mornar och eftermiddagar med trafikrusning och köer på vägar som är för smala i bredd och med för små/skarpa korsningar. Det pågår dessutom redan idag nybebyggelse i närområdet som kommer att belasta trafik och miljö ytterligare.

Påtar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö

inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras långt med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det har sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i "slottet" längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser således att området Sankt Jörgen inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och trafiksäkerheten runt en årskurs F-9 skola är under all kritik. Upplever också att man inte nog belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan (i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark) och den ökade trafiksäkerhetsrisk som ett ökat antal boende innebär.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att våtmarken vid Hökälla inte påverkas negativt av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Övriga synpunkter noteras

47. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Trafiksituationen (med köer 1. och smala vägar)

2. Höjden på höghuset (ca 20 - 30 meter högre än befintliga punkthus)

3. Antal parkeringsplatser (i förslaget räknas det med 0,6 bilar per hushåll)

4. Ökat buller i området (i tidigare detaljplan nämndes att vid endast en marginell ökning i trafik närmar man sig åtgärdsnivån)

5. Miljöpåverkan (i området och vid Hökälla)

6. Trafiksäkerhet kring Fenestra-skolan

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Byggnadshöjd kopplat till gestaltning*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, p-tal och parkeringssituationen idag samt besöksparkering bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

48. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

1. Den övergripande trafiksituationen i området är redan för undermålig. För smala vägar och dålig framkomlighet.

2. Bussar går inte längre upp i området.

Det är alldeles för många äldre som tvingas kämpa i de branta uppförsbackarna.

3. Höjden på husen är alldeles för höga. Särskilt det högsta huset som går över omgivande bebyggelse 20 till 30 meter.

Dessutom presenterades en bild med ett perspektiv som jag anser kraftigt underskattar alla

byggnadernas storlek. Det är ett alldeles för störande inslag områdets karaktär.

4. Antalet parkeringsplatser är idag för få för området. Med de nya byggnaderna blir underskottet ännu större. Det är en kortsiktighet i parkerings frågan. Snart är bilarna elektrifierade och inte miljöstörande men fyller ett otroligt stort behov för människor.

5. Med ökad byggnation kommer både mer trafik och byggnationen i sig själv att vara störande bullerstörande. Har fått informationen om föregående detaljplan att endast en marginell ökning av trafiken kräver en åtgärdsplan.

6. Miljöpåverkan av området vid Hökälla. Det är även ett unikt djur och fågelliv inne i själva sankt Jörgens park.

7. Vid anläggning av de trappstegsformade husen väster om vägen ser det ut som att ädelträden tas bort. Vilket vore extremt olyckligt ur natur och miljömässigt samt estetiskt perspektiv.

8. Trafiksäkerheten kring Fenestraskola är också ett eftersatt problem redan idag

9. Även om denna synpunkt kanske ligger lite vid sidan av det aktuella området

har det bäring på trafiksituationen i området. Gång och cykelvägen längs golfbanan har stängts av vilket inneburit en kraftig försämrad säkerhet för promenad och cykel in mot staden. Detta blev lite aktualiserats av

järnvägsolyckan nere vid korsningen Lillhagsvägen finlandsvägen härom månaden. Nu tvingas man cykla i trafiken passera en järnvägs korsning längre in

mot staden utan ljud och bommar. Man har sänkt hastigheten på tåget men det har mindre betydelse.

Sikten är riktigt dålig vid denna övergång. Över huvuddragen är övergångarna dåliga från Skogome och inåt gbgc.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras angående ny trafikering av busstrafiken i området.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Byggnadshöjd kopplat till gestaltning*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för att kunna säkerställa ett bevarande av ett antal av de större träden, vilket säkerställs i plankartan. Vissa av de större träden behöver dock tas ned på grund av att de redan idag är en risk för människor. De har av sakkunniga bedömts som sjuka och i så pass dåligt skick att de riskerar falla och skada människor. Dessa planeras att tas ned men sparas i området som både liggande och stående dödved för att bevara ekologiska funktioner.

Nyplantering av träd och flytt av befintliga träd planeras av byggherren som del i den nya gestaltningen, men även för att bevara och förstärka så mycket som möjligt av den parkkaraktär som finns. Dessa nya och flyttade träd tillsammans med de stora träd som stadsbyggnadskontoret tydligt pekar på ska bevaras bedöms kunna bevara mycket av den parkkaraktär som finns idag, men även naturvärdena på platsen som länk mellan grönområden.

49. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Vi är oroliga för den trafiksituation som kommer uppstå i en redan pressad trafikbelastning i ett vägnät som är trångt och i ett utsatt skolområde.

Med stort antal tillkommande bostäder och få antal tillkommande p-platser kommer dessa trånga gator att fyllas med parkerande bilar och bidra ytterligare till en osäker trafikmiljö med dålig framkomlighet.

Vi önskar en rimlig lösning för att minimera riskerna i närområdet.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

50. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Påtar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden

har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Framhåller befintliga punkthus som exempel där nockhöjden har begränsats. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden. Är bekymrade över att områdets unika karaktär kommer påverkas av föreslaget punkthus och vädjar om att det fortsatt ska tas hänsyn till gällande plans inriktning.

Ser inte att den ekonomiska frågan för att få ekonomisk hållbarhet i ett projekt (högt hus, fler bostäder) eller politiska mål om att öka antalet bostäder är skäl nog att gå emot tidigare planerings principer.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierat och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar deras tomt i högsta grad blir påverkad om man tillåter en höjd över trädlinjen. Frågan diskuterades under samrådsmötet, men har svårt att avgöra hur mycket skugga deras hus kommer att drabbas av och vill få tillgång till skuggsimulering året om. Har endast lite sol under vinterhalvåret och är rädda för att den ska försvinna.

Försökt illustrera hur man tror höghuset kommer att se ut från egna tomten (skickar in bildmontage (3) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från egna fastigheten i småhusområdet) och har gjort en egen beräkning med hänsyn till marknivå (utifrån panncentralen) och ungefärlig höjd (utifrån förslaget). Önskar se exakt bild över hur höghuset kommer att se ut från sitt hus.

Påtar att punkthusets tillåtna höjd på 60 meter över nollnivå är 20-30 meter högre än befintliga punkthus och att stadsbyggnadskontoret på samrådsmötet förklarat att man har sett höghuset i större sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Påtar att bergskammen inte uppfattas i området eller från Lillhagsvägen. Anser att det ger en vilseledande bild att ta utgångspunkt i denna och menar att det är nödvändigt titta på huset mot den korrigerade trädlinjen som var felaktig på fotomontaget i planbeskrivningen.

(Bilder (4-5) från samrådshandlingen med och utan egenkorrigerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus.

Trafiksituationen och miljöpåverkan i området

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. Påtalar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Påtalar att det i närområdet redan pågår nybyggnation som kommer att belasta trafik och miljö ytterligare. Att chansa på trafiksäkerhet och miljö är ett högt och omotiverat pris att betala för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts för att området ska fungera och vara säkert.

Informerar att Fenestraskolan har fört dialog med Trafikkontoret i två ärenden angående trafiksäkerheten och risker kring skolan.

Anser således att området Sankt Jörgen inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och trafiksäkerheten runt skolan är under all kritik. Upplever att man inte nog belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan (i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark) och den ökade trafiksäkerhetsrisk som ett ökat antal boende innebär.

Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag. Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen. Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal och att det behöver tas höjd för de arbetande och besökande mm.

Vill belysa att de som boende är helt beroende av att de som tar beslut sätter sig in i och förstår situationen och hur deras beslut påverkar väldigt många människors vardag, ett idag bevarat områdes miljö och säkerhet och förstår att de synpunkter som kommer in är vår verklighet varje dag.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Övriga synpunkter noteras

51. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé**Höjden på höghuset vid panncentralen**

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta. Påtar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierad och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och

beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad av husets föreslagna höjd. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (skickar in bildmontage (3) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild (4) på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. På talar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. Påtalar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras långs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplaneprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Ser framemot att gå vidare tillsammans för att nå en hållbar och bra lösning.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och uttryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkt avseende att detaljplanen inte nog beskriver oönskad miljöpåverkan detaljplanens genomförande avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

52. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta. Påtalar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierad och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad av husets föreslagna höjd. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (skickar in bildmontage (3) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild (4) på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade

vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. På talar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. Påtalar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår

situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplanprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Ser framemot att gå vidare tillsammans för att nå en hållbar och bra lösning.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkt avseende att detaljplanen inte nog beskriver önskad miljöpåverkan detaljplanens genomförande avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

53. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

(Foto (1) från egen balkong med vy mot Panncentralen samt fotomontage (2) över samma vy med höghuset inlagt har skickats med yttrandet. (Foto (3) från eget fönster med vy mot Panncentralen samt fotomontage (4) över samma vy med höghuset inlagt har skickats med yttrandet.)

Höjden på höghuset vid panncentralen

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av

faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta. Påtalar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierad och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad av husets föreslagna höjd. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (Egengjord illustration (3) med beräknad siktlinje från en fastighet i småhusområdet som visar hur mycket höghuset kommer att sticka upp över trädgränsen bakom berget biläggs yttrandet).

Skuggsimulering

Önskar en skuggsimulering under vinterhalvåret. (Bilägger foto (4) på hur långt solen når in på altanen i mars). Känner oro över att höghuset kommer innebära att altanen skuggas på eftermiddagarna under vintermånaderna och menar att det i så fall kommer att försämra deras levnadsstandard under dessa månader.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att höghusets höjd setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Den ser vi inte alls här i området eller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den ger en falsk bild av att huset

passar in i det gröna naturområdet vi har. Det nämndes på mötet att ni skulle titta på det igen i ett ”verkligare” sammanhang (mot den korrigerade trädlinjen i fotomontagen i området) vilket är nödvändigt för att få ett bra underlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen.

I förslaget tillåts en höjd på 60 m över nollnivå, vilket är 40 meter (!) högre än befintliga höghus. Bedömer att höghuset kommer att skugga flertalet enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst och kommer att sticka upp långt över befintlig trädlinje, siktlinje och över punkthuset på Sankt Jörgens Allé (foto (5) från golfbanan in mot området samt egengjort fotomontage (6) över samma vy med tillägg av föreslaget punkthus vid panncentralen biläggs).

Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från gällande detaljplan och områdets bevarandestatus och att huset kommer att bli 4 gånger högre än panncentralen. Området ligger idag vackert inbäddat i landskapet och är speciellt vackert från Sankt Jörgens golfklubb. En skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Simulering

Önskar simuleringar i ögonhöjd från ett antal platser utritade på en karta (karta (7) biläggs).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. På talar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar (foto (8) på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad). När bokbussen står parkerad blockeras ena körfältet förbi skolan, vilket skapar dålig sikt och köer då man inte kan passera vid möte (foto (9) på bokbussen vid skolan medskickad).

Påtar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtar att det parkeras längs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare

till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det har sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Trafiksituationen inne i området med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar ej ett ökat trafikflöde om trafiksäkerheten ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Situationen behöver ses över innan det tillkommer fler boende. Samtlig trafik behöver räknas in och det behöver tas höjd för att bussarna inte har egna bussfickor utan stoppar upp all trafik vid hållplatsen när de stannar.

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplaneprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Förslaget anses drastiskt försämra det dagliga livet i Sankt Jörgen. Man har valt att bo i det här området just för den unika parkkänslan som är långt ifrån skyskrapor och skrytbyggen.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar för *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Övriga synpunkter noteras.

54. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

För oss är detta en småhusidyll där både barn och djur kan vistas ute, utan att riskera att bli påkörda av bilar. Vi hoppas naturligtvis, och jobbar för, att denna idyll ska kvarstå.

I vårt hushåll tycker vi att bebyggelsen ska hållas låg och antalet tillkommande bostäder på en måttlig nivå. Detta för att behålla områdets luftighet och lugn. Höghus, många människor och mer trafik kommer enligt oss att förskjuta områdets karaktär mot ett mer hektiskt och sterilt område där en del av vår vackra natur byts ut mot stora betongbyggnader.

Vårt förslag är att man halverar höjden på det planerade huset vid panncentralen, att man minskar ner äldreboendet med 1 våning alternativt att man tar bort den uppskjutande delen i husets södra ände samt att man behåller trappstegsdesignen på Skanskas lägenhetshus men att man minskar ner denna byggnad med 2 våningar genomgående. Vi önskar också att man försöker bevara några av de stora träden som nu står på den yta där trappstegshuset planerats.

Vi tycker verkligen om vårt område och speciellt närheten till naturen. Vi ber er att behandla området varsamt, lyssna på oss som bor i området och som verkligen känner till det och anpassa de nya husen därefter. Tack!

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området fortsatt kommer vara lämpligt för barn och djur. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder planeras utanför panncentralens utfart där också gång- och cykelbana mynnar ut i vägen, för säkrare passage för gående och cyklister. Gångvägar planeras för att öka tillgängligheten till naturområdet bakom fastigheten i västra planområdet, även gångbana på denna fastighets norra del längs Sankt Jörgens väg planeras för ökad tillgänglighet till busshållplats. Denna ökar möjligheterna att gå på ett säkert sätt, jämfört med idag. Ett mer utförligt svar om hur kommunen ser på trafiksituationen kan läsas under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för att kunna säkerställa ett bevarande av ett antal av de större träden, vilket säkerställs i plankartan. Vissa av de större träden behöver dock tas ned på grund av att de redan idag är en risk för människor. De har av sakkunniga bedömts som sjuka och i så pass dåligt skick att de riskerar falla och skada människor. Dessa planeras att tas ned men sparas i området som både liggande och stående dödved för att bevara ekologiska funktioner.

55. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

- Trafiksituationen (med köer och smala vägar)
- Redan nu är det hög trafikbelastning vid vissa tidpunkter på dygnet, framför allt kring Fenestraskolan vid skolstart och skolslut på dagen. Trafiksäkerheten kring skolan.
- Ökat buller i området (i tidigare detaljplan nämndes att vid endast en marginell ökning i trafik närmar man sig åtgärdsnivån)
- Höjden på höghuset (ca 20 – 30 meter högre än befintliga punkthus) Det höga huset vid panncentralen kommer att sticka upp på ett oproportionerligt sätt sett inne från vårt område, Sankt Jörgens allé. Höjden på huset bör sänkas några våningar för att bättre smälta in i omgivningen.
- Antal parkeringsplatser (i förslaget räknas det med 0,6 bilar per hushåll) Antalet parkeringsplatser är få i planen, redan idag använder boende i omgivningen våra gästparkeringar p.g.a. brist på parkeringar Erfarenheterna från tidigare nyetablering i området visar på att 0,6 bilar per hushåll är klart under estimerat.

Kommentar:

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, p-tal och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

56. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Hänvisar till gällande detaljplans planerings principer där byggnadernas placering och utformning utifrån ett stads- eller landskapsbildsperspektiv och till natur- och kulturvärdena på platsen ska anpassas. Beskriver befintliga byggnaders våningsantal och menar att förslaget, ett höghus på 60 meter som ligger på en högre marknivå inte kan anses vara ett bebyggelse tillägg som varsamt respekterar och tillvaratar befintliga kvalitéer och karaktärsdrag. Menar att alla bilder är tagna från gynnsamma vinklar där det ser ut som att höghuset smälter in i miljön. Påtalar att det från småhusområdet inte finns några träd som maskerar husets höjd och att den fina trädlinjen och karaktärsdragen som finns i området idag kommer att förloras. (Foto (1) av nuvarande vy från egna fastigheten mot Panncentralen samt fotomontage (2) av samma vy med egenhändigt inritat föreslaget höghus medskickat.)

Höjden på höghuset vid busshållplatsen

Har samma synpunkter som för huset vid panncentralen. Ser inte hur ett 10-våningshus kan smälta in i befintlig bebyggelse eller natur. Saknar bilder på hur huset skulle se ut från Sankt Jörgens väg.

Skuggsimuleringen

Vill se en skuggsimulering för december.

Parkeringssituationen

Konstaterar att förslagets p-tal inte går i linje med de idag boendes bilinnehav på 1-2 bilar per hushåll och påtalar att det saknas dagligvaruhandel liksom kommunal förskole/skolplatser i området. Det bör även tas höjd för arbetandes, besökandes mm parkeringsbehov.

Trafiksituationen

Påtalar att vid vägen till höghuset vid panncentralen som ska ansluta till Sankt Jörgens väg finns en gång och cykelbana som många barn idag använder som trygg väg till skolan. Sankt Jörgens väg är en smal väg med snäva svängar som redan idag är hårt trafikerad då det är den enda vägen ut från hela området och att många barn blir hämtade och lämnade med bil. Det går även busstrafik på denna väg som inte har egna bussfickor utan stoppar upp trafiken när de stannar vid hållplatsen. Att ytterligare belasta denna väg med ökad trafik från nya bostäder känns inte hållbart eller som en trygg trafikmiljö för barnen som bor eller går i skolan i området.

Kommentar:

Synpunkten rörande att föreliggande förslag till detaljplan inte förhåller sig till gällande detaljplaner bemöts under det tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

57. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Vi vill återkomma till att bilderna på höghuset i utskickat material är högst vilseledande. De är skapade med ett perspektiv som ger en felaktig bild av att huset kommer bli litet och nätt, vilket inte alls är fallet.

Med det som bakgrund önskar vi att ni gör ytterligare simuleringar av höghuset vid panncentralen för att få en bättre känsla av hur höghuset kommer att upplevas i området. Viktigt är att simuleringarna visar hur det ser ut från marknivå. (Karta (1) med pilar som visar varifrån simuleringar mot ny bebyggelse önskas)

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

58. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé**Trafik / parkeringsplatser**

I dagsläget finns det endast en väg in till områdets fem föreningar. De parkeringar som byggs till de nya bostäderna måste täcka behovet för dem eftersom det inte finns möjlighet att parkera på någon av gatorna i området. Det planerade antalet bilar per hushåll är 0,6 och är alldeles för lågt räknat, eftersom

1. det finns ingen närlivs i närområdet – bil är ett måste för att kunna handla mat mm
2. många barnfamiljer kommer flytta in i området och de har ofta mer än en bil för att klara skjuts till skola och aktiviteter samt att ta sig till arbete
3. dagens värde är långt över 1,0 för området. Det finns inte heller något utrymme för att kunna öka antalet parkeringsplatser i framtiden eftersom alla ytor kommer nu att bli bebyggda, förutom parken utanför skolan. Den vill vi ha kvar.

Skola / förskola

De närmsta skolorna (Fenestra Sankt Jörgen och Fridaskolan Göreborg) har inte möjlighet att ta emot fler barn. Det är långa köer för att få en plats.

Gemensamhetsplats / lekplats för huset vid panncentralen

Gemensamhetsplatsen och lekplatsen vid huset kommer ligga inklämd mellan panncentralen och höghuset och kommer vara helt i skugga. I ärlighetens namn kommer ingen vara där, utan söka sig till grönområden och lekplatser i närheten. De närmast områdena förvaltas av i dagsläget tre samfällighets- / bostadsrättsföreningar.

Storlek på hus vid panncentralen

Många av bilderna som har tagits fram för huset vid panncentralen är tagna från framsidan (mot söder).

Det framgår inte helt att huset är dubbelt så djupt som brett.

Bilden på höghuset vid panncentralen har fel perspektiv. Kameran är placerad alldeles för högt upp, vid trädtopparna. När kameran placeras vid markhöjd kommer huset upplevas högre eftersom bakomvarande trädgräns kommer längre ned relativt husets höjd. (Bild (1) från samrådshandlingen med egenkorrigerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus.) Vår uppfattning är att huset kommer se groteskt stort ut och att det inte kommer smälta in i omgivningen.

Kommentar:

Synpunkter avseende P-tal och parkeringssituationen bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Göteborg stad gör löpande uppföljning angående behovet av förskoleplatser. I detta projekt är det inte motiverat att planera en ny kommunal förskola men uppstår ett ytterligare tillskott på lokalbehov i området i framtiden kan en annan bedömning göras utifrån nya förutsättningar.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Övriga synpunkter noteras.

59. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik och parkerings situationen för bostäderna kan lösas utan att den nuvarande trafik- och parkeringssituationen förvärras. Se ”Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vinterhalvåret.

- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg och att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken runt skolan är under all kritik. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, räddningstjänstens framkomlighet och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

60. Fastighetsägare Skogaberg

Sakägare har inte informerats om samråd

Bor nära till båda de planerade byggnationerna och påtalar att de inte blivit underrättade om samrådsmötet (den 24/3, vilket missades) och samrådstiden (10/3-22/4). Om de är sakrättsägare hade de förväntat sig skriftlig information och inte själva aktivt behöva detta i GP eller på kommunens anslagstavla.

Bygget vid Panncentralen och nuvarande FOAB huset- ny detaljplan för området?

Vid köp av egna fastigheten informerades de av Egnahemsbolaget att områdets detaljplan var klar och att inga mer byggnationer kommer ske i området. Den egna fastigheten är belägen i en skogsdunge, insynsskyddad och med ett nära djur och fågelliv, vilket var grunden till att fastigheten köptes. Den nya bebyggelsen kommer innebära insyn mot norr och ljuspåverkan från väster. Anser att Egnahemsbolaget lämnat vilseledande information.

Felaktigheter och frågor kring framställan

Påtalar att fotomontaget för punkthuset är missvisande och felaktigt, bakomliggande trädlinje stämmer inte. Anser inte att ett 13 våningar högt hus passar in i ett småhusområde med en i övrigt anpassad parkbebyggelse med lägenheter och punkthus som är väsentligt lägre.

Det lyfts att här inte finns mindre hackspett, men fågeln hörs och syns dagligen. I underlaget till planframställan står att man hört mindre hackspett, men inte sett några bon. I planframställan är detta borttaget. Det är också missvisande. Under samrådstiden har ljudupptagningar/ filmer av mindre hackspett i området dokumenterats.

Allén längs med Sankt Jörgens väg har inte klassats som biotopsskyddad trädrad. På vilka grunder klassas trädrad/ allé? Ett av träden har ett hålrum som anses bevara biologisk mångfald, men inte klassas tillräckligt stort. Flera av träden är över 100 år, men anses inte som jätteträd som ska bevaras.

Anser, till skillnad från kommunens underlag, att lamellhuset på i västra planområdet är det enda flervåningshus i originalskick i parken som borde vara av kulturhistoriskt intresse.

Konsekvenser för egna boendet

Insynsskydd försvinner med punkthuset som kommer torna upp sig över trädgården. Blixten orsakade ett kalhygge, området mellan befintligt hus och punkthuset.

Med föreslagna höjder på bebyggelsen kommer egna huset få sämre

ljusförhållanden, både åt norr och åt väster om husen ska byggas i de höjder som anges.

Med fler bostäder i parken och fler verksamheter ökar belastning och buller på befintlig bilväg som går utanför vår tomt. Redan idag har vi buller från järnväg, buss och biltrafik. Ljud transplanteras till egna fastigheten. Vintertid när träd är avlövnade är bullret mer störande.

Konsekvenser för den ekologiska mångfalden

Informerar om att parken har på 18 år förlorat många av sina stora gamla träd som vuxit här i över 100 år, pga stormen Gudrun 2014, hastig träddöd (i nedre delen av parken), samt blixtnedslag på höjden vid egna fastigheten. Detta menas ha påverkat det täta lövträdsbeståndet som funnits i St Jörgens park. Anser att gamla träd borde bevaras. Anser att om huset i västra planområdet ska rivas, ska ny bebyggelse anpassas till omgivande träd och hus i höjd. Utbredning och placering kan anpassas så att allén bevaras,

Informerar om att kattugleungar, ormvråk, skogsduvor oc. mindre hackspett syns/förekommer i skogsdungen mellan egna huset och panncentralen. Upplýser att arterna trivs i täta lövrika naturskogsbestånd och undrar hur dessa påverkas av att träd tas ner. Påtalar närheten till Hökälla med ett unikt fågelliv där över 200 arter räknats. Ett stort skogsområde vid Källehöjden har nyligen avverkats för ett småhusområde. Hur påverkas fågellivet av den förtätning som sker längs med Lillhagsvägen? Anser att hänsyn till rödlistade fåglar, som mindre hackspett ska beaktas i bygglov.

Kommentar:

Ni har inte bedömts som sakägare i planprocessen då ni inte äger någon fastighet i direkt anslutning till planområdet och därför inte fått något brev men eftersom planen handläggs med ett utökat förfarande så har annonsering om samråd ägt rum i ortstidning samt genom anslag på kommunens anslagstavla. Ni kommer bli underrättade i fortsättningen eftersom ni nu yttrat er i ärendet.

När ni köpte er fastighet uppger ni att säljaren informerade er om att området var "färdigt bebyggt". Kommunens har som strategisk planeringsinriktning att den bebyggda mellanstaden, inom vilket området ligger, ska förtätas ytterligare med bland annat bostäder. Kommunen kan dessvärre inte svara för eventuella uttalande gjorda av tidigare ägare.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planbeskrivningen är justerad avseende resultatet av den fördjupade artinventeringen för mindre hackspett. Det framgår nu tydligare vad resultatet av detta visar. Själva utredningen ligger även fortsatt som underlag för beslut i ärendet.

Allén bedöms inte stå i en rak linje och/eller varit avsedd att vara en allé och heller aldrig skotts som en allé. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning vilka beslutar i eventuella biotopskyddstillstånd.

Angående träden förtydligas planbeskrivningen angående hålträd och att plankartan säkerställer ett bevarande av dessa. Två av hålträden har dock stubbdyna med kraftigt försvagad stam och utgör redan idag en risk. Dessa kan inte bevaras. Utöver de hålträd som identifierats finns inga träd som skulle kunna vara särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition. Dock är några av träden grova och kan på sikt bli särskilt skyddsvärda. Några av dem kan vi skydda i plankartan. Två av dem har röta och riskerar att falla vilket är samma träd som har hål. Träd som inte kan stå kvar planeras att bevaras som liggande och stående dödved i nära anslutning till eller inom planområdet.

Byggnaden i västra planområdet har tyvärr varit dåligt skött under många år och är i ett så pass dåligt skick att den inte kan bevaras i bemärkelsen renoveras för användning. Det krävs ett så pass omfattande utbyte av byggmaterial för att byggnaden ska kunna bli hälsosam att vistas i att en sådan renovering i praktiken skulle innebära en nybyggnation. En sådan renovering bedöms tyvärr ej som ekonomiskt försvarbar.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den växtlighet som finns i skogen idag i kombination med avståndet till er bostad är tillräcklig för att förhindra en olägenhet vad gäller insyn till följd av planförslaget. Skogen bedöms utifrån lantmäteriets inmätta trädkronor bryta siktlinjen för samtliga lägenheter. Trädens betydelse i detta avseende blir mindre vintertid då löven har fallit men även grenverk och stammar i sig bedöms som skymmande.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en fördjupad artinventering vad gäller mindre hackspett. Påverkan på mindre hackspett bedöms där som begränsad. Kattuggla och ormvråk är vanligt förekommande fåglar, har en stabil population och är ej rödlistade, dock är de viktiga att skydda trots det och bedömningen är att planförslaget inte påverkar möjligheten för vare sig ormvråk eller kattugglor att fortsatt vistas i området då det är ett mycket begränsat antal träd som tas ned sett till området i stort. Kattugglor kan trivas i anlagda parker, trädgårdar och kyrkogårdar nära bebyggelse men föredrar skogen.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under tematiskt svar, *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*

Övriga synpunkter noteras.

61. Fastighetsägare BRF Sankt Jörgens slott

Vi vill att förslaget omarbetas och att byggnadernas omfattning minskas. Till att börja med innebär de nya byggnaderna ett alltför stort avsteg från områdets karaktär. Det föreslagna punkthuset på tolv våningar är nästan dubbelt så högt som befintligt punkthus på andra sidan cykelbanan (illustrationerna är missvisande då de som visar det föreslagna huset tillsammans med befintligt ger intrycket av att höjden av det nya huset kommer att ligga under trädtopparna, och andra som visar huset ovanför trädtopparna inte visar befintliga hus). De föreslagna husen i det västra området följer mer områdets karaktär med de bevarade lamellhusen, men skalan är för stor och de kommer alldeles för nära gatan och kommer därmed att kraftigt förändra områdets tydliga grund i

parkmiljö. Även på den här sidan av Sankt Jörgens väg vill vi se att förslaget omarbetas till en mer passande storlek. I planbeskrivningen konstateras att det redan idag är ont om förskoleplatser i området, och att den föreslagna exploateringen kommer att göra situationen än mer ansträngd, men samtidigt avfärdar man alternativet att expandera förskoleverksamheten med bedömningen att exploateringen inte motiverar det. Vi ser här att man bör ta ett mer långsiktigt helhetsgrepp där man även tar hänsyn till befintligt behov och att man försöker lösa problemet som finns istället för att medvetet göra situationen värre. Även här skulle en mindre exploatering underlätta. I befintlig detaljplan förutsätts affärsverksamhet finnas i området. Som bekant har det inte blivit så, och detta i kombination med brist på skolplatser och annat gör att en stor andel av de boende fortfarande ser ett värde i att åka bil. Som situationen är nu så är det ont om parkeringsplatser för boende och trafiksituationen är stundtals ansträngd, framförallt vid Fenestraskolan under de tider på dagen då hämtning och lämning sker. Vi är bekymrade över att man föreslår en signifikant ökning av antalet boende i området utan vidta några åtgärder för att underlätta trafiksituationen. Då de föreslagna byggnaderna inte innehåller butikslokaler är det en lätt slutsats att dra att boende i området även fortsättningsvis kommer att använda bil i stor utsträckning.

Kommentar:

Göteborg stad gör löpande uppföljning angående behovet av förskoleplatser. I detta projekt är det inte motiverat att planera en ny kommunal förskola men uppstår ett ytterligare tillskott på lokalbehov i området i framtiden kan en annan bedömning göras. Ett mer utförligt svar avseende stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service etc. bemöts under det tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkten avseende trafikkapacitet och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*

62. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens väg

Panncentralen som kulturhistoriskt intressant byggnad

Jag tycker inte det blir bra att lägga ansvaret för denna på den nya bostadsrättsföreningen. Om Hökerum får byggnadslov vill jag att de hyr denna byggnad av brf. Man kan inte lägga ett ”kulturansvar” på nya medlemmar i en brf. De har tillräckligt. Hur tänker Stadsbyggnadskontoret? Vilken typ av verksamhet ska skapas där och vem ansvarar?

Fem våningar ovanför trädlinjen

Huset på östra sidan passar inte i parkmiljö med 6-våningshus. Det förändrar miljön till något helt annat. Bilderna är fejk och proportionerna stämmer inte. Det fem våningar för höga huset skuggar intilliggande höghus.

Samma sak med 10-våningshuset på andra sidan Sankt Jörgens väg där man kommer att skapa en stadsgata. Det är där parkområdet först syns när man

kommer åkande. Byggs det kommer man att få en chock när man svänger upp på Sankt Jörgens väg. ”Byggnader placeras så att de följer den befintliga karaktären i området som präglas mycket utav det tidigare sjukhusområdets byggnader som var placerade fritt i en parkmiljö”. Detta stämmer ju inte alls!

Träden

Vilka träd kommer att flyttas och hur kompenserar man för fällda träd till exempel genom flytt av träd och nyplanteringar? Är det inne i parken man tänker sig återväxten?

Vad menar Stadsbyggnadskontoret med att lämna plats för kompensationsåtgärder för träd som behöver tas ned på grund av exploateringen?

Skyfall

Problem vid skyfall finns redan. Kvillebäcken sväljer inte regnvatten utan är ofta överfylld vid busshållplatsen på Lillhagsvägen. Hur löser man detta? Räcker två gropar med macadam?

Trafiksituationen

Sankt Jörgens väg har redan problem runt Fenestras gymnastiksal. Gatan är krånglig och trång. Övergångsställe saknas till busshållplats. Skolbarnen får sämre skydd när trafiken ökar. Förutom nya boende fortsätter föräldrar att åka upp i området via Sankt Jörgens väg och ibland även på bussgatan.

Hur tänker kommunen ordna in- och utfart från området i en situation då det redan är rörigt runt skolan vid högrafik på morgon och eftermiddag? Sankt Jörgens väg kommer inte att funka.

Jag tycker att detaljplaneförslaget förstör området eftersom planerade hus är för höga och planen saknar vanliga hyresrätter och förstärker områdets karaktär av gated community.

Varför lades inte ett förslag att återuppliva upp den gamla portvakten? Och fler stängsel?

Kommentar:

Fastigheten för fd panncentralen är idag privatägd. Frågan om hur panncentralen ska förvaltas i framtiden skickas vidare till exploatören. Detaljplanen styr inte vem som ska förvalta men beskriver möjliga lösningar. Den kan i framtiden ägas på många olika sätt och av en eller flera olika parter.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

I till planen tillhörande naturvärdesinventering inkl bilagor kan ni läsa mer om naturfrågor och om träden specifikt hur de har bedömts, vilket skick de är i och vilken hantering av dem som planeras. I plankartan säkerställs ett skydd av flera av de större träden. I planbeskrivningen kan ni läsa om vilka avvägningar och

ställningstaganden som har gjorts i frågan. I frågan om att lämna plats för kompensation syftar till att vi sparar ytor för detta som inte kommer i konflikt med andra ändamål som till exempel byggnation.

På områdesnivå finns en av Kretslopp och vatten noterad problematik. På sikt planeras skyfallsåtgärder på områdesnivå. I planarbetet tas det skyfall och dagvatten omhand som lagen kräver och vi följer de riktlinjer som gäller även lokalt för Göteborg. Utredning i planarbetet visar på att föreslagen bebyggelse inte påverkar dess omland negativt.

En detaljplan kan enligt plan- och bygglagen inte reglera upplåtelseform, det vill säga huruvida bostäderna ska upplåtas som hyresrätter, bostadsrätter eller annat.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet och trafiklösning bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkten avseende återupplivande av den gamla portvakten bemöts under tematiskt svar för *Planuppdragets omfattning och avgränsning*.

63. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att huset parallellt med Sankt Jörgens väg och huset vid panncentralen är för höga och inte passar in i området och hänvisar till förslagets planbeskrivning där befintliga byggnaders höjd beskrivs. Ifrågasätter därför föreslagna hus på 10 respektive 12 våningar där det högsta huset dessutom står på en högre marknivå än vad befintlig bebyggelse gör. Menar att husen kommer att se oproportionerliga och massiva ut i sammanhanget. Anser inte att den arkitektoniska anpassningen som beskrivs i planbeskrivningen syns i detaljplanen och att det inte blir tillräckligt med grönyta kvar till de boende.

Området anses attraktivt idag just på grund av dess grönområden. Höga och massiva hus blockerar just det ljuset som det skrivs om i planbeskrivningen. Planerna innebär att området förändras och blir till någonting annat än vad det är idag. De nya husen smälter inte in och följer inte samma stil som de befintliga byggnaderna i området.

Påtar att vägarna i området har en del branta kurvor och är smala. Vid korsningen där Sankt Jörgens väg delar sig i två riktningar där ny bebyggelse ska stå vid busshållplatsen finns redan idag en kurva med begränsad sikt, vilket det nya bostadshuset kommer att göra ännu mer problematiskt. Från busshållplatsen går vägen till skolan, vilket med ny byggnad och mer trafik skulle innebära en säkerhetsrisk. Antalet nya bostäder skulle öka trafikflödet märkbart då vägarna är smala och trafiken är intensiv under de tidsperioder då hämtning och lämning till förskolan och skolan sker. Då vägen ner från busshållplatsen till skolan är smal kommer det bli väldigt trångt och högljutt där för de framtida boende.

Önskar att tas hänsyn till synpunkterna tas i planeringen.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet och trafikkapacitet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

64. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att huset parallellt med Sankt Jörgens väg och huset vid panncentralen är för höga och inte passar in i området och hänvisar till förslagets planbeskrivning där befintliga byggnaders höjd beskrivs. Ifrågasätter därför föreslagna hus på 10 respektive 12 våningar där det högsta huset dessutom står på en högre marknivå än vad befintlig bebyggelse gör. Menar att husen kommer att se oproportionerliga och massiva ut i sammanhanget. Anser inte att den arkitektoniska anpassningen som beskrivs i planbeskrivningen syns i detaljplanen och att det inte blir tillräckligt med grönyta kvar till de boende.

Området anses attraktivt idag just på grund av dess grönområden. Höga och massiva hus blockerar just det ljuset som det skrivs om i planbeskrivningen. Planerna innebär att området förändras och blir till någonting annat än vad det är idag. De nya husen smälter inte in och följer inte samma stil som de befintliga byggnaderna i området.

Påtar att vägarna i området har en del branta kurvor och är smala. Vid korsningen där Sankt Jörgens väg delar sig i två riktningar där ny bebyggelse ska stå vid busshållplatsen finns redan idag en kurva med begränsad sikt, vilket det nya bostadshuset kommer att göra ännu mer problematiskt. Från busshållplatsen går vägen till skolan, vilket med ny byggnad och mer trafik skulle innebära en säkerhetsrisk. Antalet nya bostäder skulle öka trafikflödet märkbart då vägarna är smala och trafiken är intensiv under de tidsperioder då hämtning och lämning till förskolan och skolan sker. Då vägen ner från busshållplatsen till skolan är smal kommer det bli väldigt trångt och högljutt där för de framtida boende.

Önskar att tas hänsyn till synpunkterna tas i planeringen.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet och trafikkapacitet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

65. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att huset parallellt med Sankt Jörgens väg och huset vid panncentralen är för höga och inte passar in i området och hänvisar till förslaget planbeskrivning där befintliga byggnaders höjd beskrivs. Ifrågasätter därför föreslagna hus på 10 respektive 12 våningar där det högsta huset dessutom står på en högre marknivå än vad befintlig bebyggelse gör. Menar att husen kommer att se oproportionerliga och massiva ut i sammanhanget. Anser inte att den arkitektoniska anpassningen som beskrivs i planbeskrivningen syns i detaljplanen och att det inte blir tillräckligt med grönyta kvar till de boende.

Området anses attraktivt idag just på grund av dess grönområden. Höga och massiva hus blockerar just det ljuset som det skrivs om i planbeskrivningen. Planerna innebär att området förändras och blir till någonting annat än vad det är idag. De nya husen smälter inte in och följer inte samma stil som de befintliga byggnaderna i området.

Påtar att vägarna i området har en del branta kurvor och är smala. Vid korsningen där Sankt Jörgens väg delar sig i två riktningar där ny bebyggelse ska stå vid busshållplatsen finns redan idag en kurva med begränsad sikt, vilket det nya bostadshuset kommer att göra ännu mer problematiskt. Från busshållplatsen går vägen till skolan, vilket med ny byggnad och mer trafik skulle innebära en säkerhetsrisk. Antalet nya bostäder skulle öka trafikflödet märkbart då vägarna är smala och trafiken är intensiv under de tidsperioder då hämtning och lämning till förskolan och skolan sker. Då vägen ner från busshållplatsen till skolan är smal kommer det bli väldigt trångt och högljutt där för de framtida boende.

Önskar att tas hänsyn till synpunkterna tas i planeringen.

Kommentar:

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet och trafikkapacitet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

TEMATISKA SVAR

Trafik

Kapacitet och framkomlighet i Sankt Jörgen området och omnejd

Nya trafikmätningar på Sankt Jörgens väg

I maj 2021 gjordes mätningar av antal trafikrörelser på Sankt Jörgens väg, strax söder om förgreningen vid skolan. Då enstaka mätningar inte kan representera en genomsnittlig dygnstrafik (på grund av variationer över året, över månaden och över veckan) har även en bedömning utifrån de uppmätta värdena gjorts. Trafiken som beräknas alstras av tillkommande bebyggelse är 400-600 fordonsrörelser per dygn. Utav dessa förväntas samma andel som idag, eller lägre, utgöra tung trafik, dvs ca 5 %. Utifrån mätningen och med tillkommande byggelse är bedömningen att det som mest kommer vara 2500 fordonsrörelser per genomsnittligt dygn i området. I dessa mängder är en ovanligt stor osäkerhetsmån pålagd för att ta hänsyn till effekter av pågående pandemi och restriktioner och dess effekter på fordonsrörelser. Verkligt antal trafikrörelser bedöms med marginal rymmas inom angiven mängd.

Väg- och gatukapacitet i förhållande till trafikmängder inom Sankt Jörgenområdet

Trafikkontoret bedömer att områdets nuvarande vägutformnings kapacitet räcker till för de trafikmängder som beräknats finnas idag och för de trafikmängder som föreliggande detaljplans genomförande kommer att generera.

Sankt Jörgens väg fungerar som en mindre ”uppsamlingsgata” där trafik från områdets fastigheter och lokala gator samlas upp för att ledas ut till Lillhagsvägen. Då det finns olika typer av verksamheter i området så uppstår det tidvis situationer där man behöver vänta och släppa fram/förbi andra trafikanter, vilket är normalt i en stadsmiljö. Med hänsyn till gatunätets kapacitet så är 2500 fordon per dygn ett lågt antal och ska inte innebära några allvarliga framkomlighetsproblem, även under högtrafik morgon och eftermiddag. Andelen tung trafik på 5% är jämförbart med andra liknande gator i staden.

Räddningstjänstens framkomlighet inom Sankt Jörgenområdet

Räddningstjänsten (RDS) har i sitt samrådsyttrande över förslaget bedömt att det befintliga vägnätet (Sankt Jörgens väg) ger möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp så att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter. När det gäller framkomligheten in i

övriga Sankt Jörgenområdet förutsätts det att frågan har beaktats inom ramarna för dåvarande detaljplanearbete. Försämrade framkomlighet för RDS i övriga Sankt Jörgenområdet till följd av olovlig parkering är inte en fråga som varken föreliggande förslag till detaljplan eller gällande detaljplan kan styra, utan det är en ordningsfråga enligt annan lagstiftning eller regler. 2020 upprättades zon med förbud att parkera norr om Skogaberg (se figur nedan).



Zon med förbud att parkera. Gällande från 2020.

Trafik under byggtid

Inför ett byggprojekt upprättar exploatören en plan för hur byggtrafik ska ta sig till och från platsen. Om det är aktuellt att köra på gator som inte är reglerade för denna typ av trafik (exempelvis bussgata) görs en ansökan till trafikkontoret som hanterar ärendet utifrån en lämplighetsbedömning för att sedan fatta eventuella beslut om åtgärder. Hur trafikföringen kommer att ske under byggtid för detta projekt är ännu inte avgjort. Trafikplanen kommer upprättas i ett senare skede än under själva detaljplaneprocessen.

Väg- och gatukapacitet i förhållande till trafikmängder på Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen

På Lillhagsvägen söder om Finlandsvägen kör det 5400-6000 fordon per dygn och trafiken har minskat över tid. Norr om Finlandsvägen till Skälltorpsvägen kör det 8800 fordon per dygn enligt mätning 2015 och trafiken har där ökat med 100 fordon per dygn (8700 → 8800) sedan 2003. Norr mot Skogome är det 4800 fordon per dygn och avtagande trafikmängder norrut.

Trafiken på Skälltorpsvägen mellan Lillhagsvägen och Litteraturgatan har förändrats varierande sedan 2003. På två delsträckor öster om Gläntevägen visar uppmätta mängder 2019 på samma mängder (+0% 8000 → 8000) som 2003 på ena sträckan och betydligt minskade mängder (-15% 9700 → 8200) sedan 2003 på andra sträckan. Väster om Gläntevägen är senaste värdet från 2015 och det visar då på en ökning med 500 ådt (+7% 7100 → 7600).

Uppmätta trafikmängder bedöms inte innebära några framkomlighetsproblem på dessa gator. Gatuutformningen säkerställer framkomlighet även med hållplatser utformade som så kallade stophållplatser och lägre reglerad hastighet som finns på några sträckor utmed Lillhagsvägen.

Gång och cykelväg öster om Lillhagsvägen

Vad gäller cykel- och gångvägen söderut mellan järnväg och golfbana så är det beklagligt att en omtyckt cykel- och gångvägar stängs. Dock är denna cykel- och gångväg inte en allmän och således saknar kommunen rådighet över den. En allmän cykel- och gångväg finns öster om Lillhagsvägen, även om den i en delsträcka går i blandtrafik söder ut sett från planområdet. I yttranden beskrivna brister och behov av gånginfrastruktur i området spelas in till trafikkontorets forum som bereder, prioriterar och planerar åtgärder.

Trafiksäkerhet i Sankt Jörgen området

Påtalade trafikincidenter och tillbud samt tidigare hantering av relaterat ärende

Vad gäller de incidenter och tillbud som beskrivs i inkomna synpunkter så arbetar Göteborgs stad för att förebygga problem och minimera konsekvenserna. Detta arbete sker framförallt genom att hastighetssänkande åtgärder, men även genom att förbättra och uppmuntra till andra färdssätt än bil.

Sankt Jörgens väg och andra vägar i området har en standardbredd. Detta inkluderar den förhöjda korsningen vid Sankt Jörgens väg och Sankt Jörgens Port. När vägar och gator är utformade med dessa mått så sänks hastigheterna generellt vid mötande trafik. Den cykelpassage som inkluderas i den förhöjda korsningen har idag enbart en höjdskillnad från ena hållet, eftersom hela korsningen är förhöjd. När hastighetsdämpande åtgärder byggs så utformas dessa så att en hastighet runt 30 km/tim säkras.

Frågan om bussgatan, dess utformning och den beskrivna förekommande olovliga körningen som sker där och i området runt denna har tidigare lyfts och bemötts av Trafikkontoret 2017 (ärendenummer 2677/17, Trafikkontorets diarienummer). Trafikkontoret anser inte att detaljplanens innebörd föranleder en förändring i den bedömning som gjordes då (2017).

Då bemöttes frågorna bl a så här:

Bussgatan kommer inte att få ytterligare fysiska åtgärder. Tidigare har det placerats ut farthinder på bussgatan, påbudsmärken som sitter i portal från båda hållen och sen så finns det vägmärken från båda hållen som upplyser om att återvändsgatan slutar i en bussgata. Farthindret har sådan standard och utformning som Göteborgs stad använder i dagsläget.

Det kommer inte att sättas ut hinder på gång- och cykelbanan vid Sankt Jörgens port med anledning av att det försämrar trafiksäkerheten för cyklister som trafikerar sträckan. Sedan Göteborgs stad började arbeta aktivt med att inte sätta ut hinder längs med stadens gång- och cykelvägnät så har antalet singelolyckor minskat drastiskt.

Önskade övergångsställen och farthinder

Göteborgs stad har en policy från 2004 att övergångsställen skall anordnas för att

ge en orienterande och framkomlighetsförbättrande funktion för de gående. Speciellt skall övergångsställe eftersträvas vid kollektivtrafikhållplatser, skolor, äldreboende och andra publika anläggningar, där det finns många gående med begränsade förutsättningar i trafiken.

Det har inkommit önskemål om övergångsställe direkt norr om busshållplatsen mot skolan. I aktuellt fall bedömer Trafikkontoret att även om passagen är vid hållplats, skola och eventuellt blivande äldreboende, så är en förhöjd passage det bättre alternativet då fordonsmängderna är och förväntas vara så pass låga att framkomligheten för de gående knappt kan förbättras vid anläggande av övergångsställe. Policyn är även att det normalt inte behövs övergångsställen inom bostadsenklaver med lågfartsutformning vilket detta område har. Således kommer inget övergångsställe anordnas här.

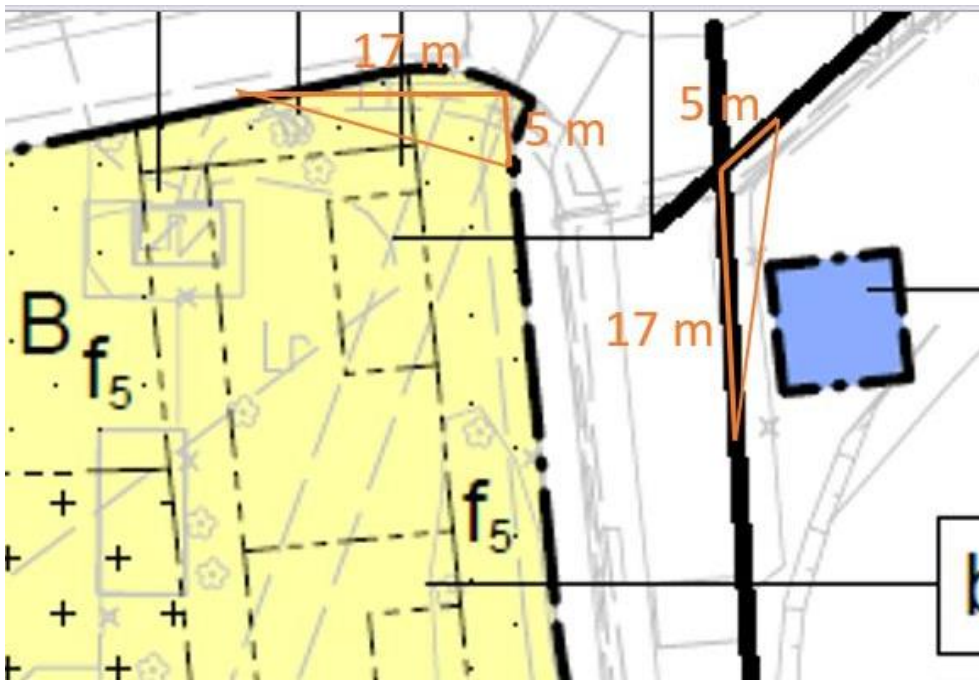
Det har även inkommit önskemål om att låta uppföra farthinder i form av upphöjt övergångsställe på sträckan S:t Jörgens väg i höjd med fastighetsgränsen i västra planområdet och grannfastigheten.

Kommunens bild och bedömning ser ut enligt följande:

- Det är idag ca 110 meter mellan farthinder på bussgatan och den förhöjda korsningen
- Vid mätning i Maj 2021 i en punkt på sträckan väster om den förhöjda korsningen var medelhastigheten 26km/h.
- Farthinder anpassat för busstrafik får inte plats. När gatorna får för dålig standard för buss så finns det även en risk att leverantören slutar trafikera.
- Övergångsställe är inte aktuellt då föreslagen placering inte skulle ge en orienterande och framkomlighetsförbättrande funktion för de gående.
- En bättre åtgärd vore att anlägga gångbana utmed norra sidan av västra planområdets fastighet samt grannfastigheten så att man kan nå den förhöjda passagen vid korsningen. Det saknas dock utrymme att anlägga gångbana inom kommunens mark så det behöver iordningställas av befintliga fastighetsägare. I samband med föreliggande detaljplans genomförande avses gångbana längs med hela norrsidan av fastigheten i västra planområdet anläggas.

Siktförhållanden

Sikten mellan Sankt Jörgens väg (väster om korsningen) och korsande cykelbana kommer inte att försämrats under standardmått med detaljplanens samrådsförslag till byggrätt. Sikten mellan Sankt Jörgens väg (väster om korsningen) och Sankt Jörgens väg (söder om korsningen) är mycket god. Den försämrats när buss står vid hållplats, men inte under standardmått.



Siktstudie

Nytt trafikförslag

Utformningen av Sankt Jörgens väg vid anslutningarna från panncentralen och från cykelbanan/ gångbanan "Skogsdungen" utreds inom detaljplanen. Förslaget till ny utformning som tas fram föreslås genomföras i samband med att detaljplanen genomförs med syfte att förbättra tydligheten i trafikmiljön och trafiksäkerheten. Trafikförslagets utformning beskrivs i planbeskrivningen.

Parkering

Många synpunktslämnare påtalar att det råder parkeringsplatsbrist inom området i stort idag. Stadsbyggnadskontoret har inte inom ramarna för detta projekt fått i uppdrag att lösa denna eventuella befintliga p-platsbrist. Däremot ingår det i föreliggande uppdrag att ombesörja parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsens behov.

Stadsbyggnadskontoret har i detaljplane- och bygglovsärenden särskilda och av byggnadsnämnden beslutade *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad* att förhålla sig till. Riktlinjen föreskriver att en mobilitets- och parkeringsutredning ska tas fram i detaljplane- och bygglovsärenden. En sådan utredning syftar till att analysera behovet av bil- och cykelparkeringsplatser för en detaljplans behov (inklusive all form av besöksparkering). Ett detaljplaneförslag förhåller sig till det normalspann för parkeringstal som riktlinjen anger, vilket sätts utifrån detaljplanens föreslagna markanvändning och geografiska placering i staden. I normalspannet för parkeringstal ingår besöks- och arbetsparkering för arbetande om en verksamhet föreslås. Det parkeringsbehov för bil och cykel som detaljplanen genererar kommer således att säkerställas inom planområdet på kvartersmark.

Utredningen kan också föreslå så kallade mobilitetsåtgärder för att minska efterfrågan på bilparkeringsplatser och styra mot hållbara färdssätt. Att välja att vidta denna typ av åtgärder är frivilliga för byggherren. Väljer en byggherre att vidta mobilitetsåtgärder (vilket är fallet för delar av detaljplanen) för att kunna hålla nere parkeringstalen så krävs dock ett särskilt bindande avtal mellan staden och byggherren innan antagandet av detaljplanen och på så sätt blir de föreslagna åtgärderna bindande. Ett sådant avtal avses upprättas i detta fall.

Buller

En del synpunktslämnare påtalar att det är skillnad mellan upplevelse av buller och mätningar eller beräkningar av en viss bullernivå. Hur störande en viss bullernivå upplevs är individuellt. Vid planering av nya bostäder har kommunerna *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* att förhålla sig till, vilken anger riktvärden ny bostadsbebyggelse bör klara. I planeringen är det praxis att utgå från beräknade värden i bedömningen av störningsgrad och inte den individuella upplevelsen.

Planens påverkan avseende trafikbuller utanför planområdet

Ett antal synpunktslämnare uttrycker oro för detaljplanens trafikala påverkan utanför området och de bullerstörningar trafiken kan leda till där. Enligt trafikdata från trafikkontoret har trafiken inte ökat varken på Skälltorpsvägen eller på Lillhagsvägen på de sträckor som direkt berör bostadsbebyggelse sedan 2004. Åtgärder på ett särskilt utsatt bostadshus längs med Lillhagsvägen har vidtagits. Trafikkontoret har i nuläget inte några aktiva klagomålsärenden rörande buller på dessa sträckor och därmed heller inga planerade åtgärder för buller. Enligt kommunens stadenövergripande bullerkartläggning är det endast ett litet fåtal bostäder längs med Skälltorpsvägen och Lillhagsvägen som berörs av 65 decibel och över. Stadens bedömning är att genomförandet av föreliggande detaljplan inte kommer att påverka den ekvivalenta nivån för de boende längs med Skälltorpsvägen och Lillhagsvägen mer än ytterst marginellt.

Längs med Sankt Jörgens väg i nära anslutning till Lillhagsvägen och den rondell som finns där ligger ett par bostäder som tangerar 60-65 decibel enligt kommunens övergripande bullerkartläggning. Stadens bedömning är att genomförandet av föreliggande detaljplan inte kommer att påverka den ekvivalenta nivån för dessa bostäder mer än ytterst marginellt.

Det kan tilläggas att Trafikkontoret arbetar kontinuerligt med att följa trafikutvecklingen i staden. Trafikkontoret arbetar exempelvis efter en strategi med kommunala bulleråtgärder, bidrag till bullerskärmar riktade till fastighetsägare att uppföra i egen regi samt bidrag till fönster och ventilationsdon om riktvärdena för ljudnivåerna skulle vara så höga att åtgärder behöver vidtas. Det kan också nämnas att generellt har staden, regionen och Västtrafik under många år arbetat med åtgärder för att öka det hållbara resandet och därmed

möjliggöra resande med kollektivtrafik, gång- och cykel. Detta arbete kommer att fortsätta.

Buller inom planområdet och Sankt Jörgen-området

Det uttrycks även oro för att bullernivåerna kommer att öka inom Sankt Jörgen-området, till följd av att detaljplanen genomförande. Enligt kommunens stadenövergripande bullerkartläggning har Sankt Jörgenområdet idag en god ljudmiljö i stort. På vägarna och intill vägarna ligger ljudnivån mellan 55-60 decibel, men i huvudsak ligger ljudnivån på 55 decibel eller betydligt lägre i området, vilket är att betrakta som en god ljudmiljö i en parkmiljö och i ett bostadsområde. Även befintlig skolgård har ytor med god (45-50 decibel) och acceptabel (50-55 decibel) ljudmiljö. Den trafikökning som planen kan förväntas generera medför inte att riktvärden för buller överskrids inom planområdet enligt bullerutredningen tillhörande detaljplanen. Då den tillkommande trafiken främst kommer att röra sig i anslutning till de nya bostäderna (där de också har sin parkering) och inte in bland befintliga bostäder bedömer stadsbyggnadskontoret att befintliga bostäder inte kommer att drabbas nämnvärt av ökade bullerstörningar till följd av detaljplanens genomförande. Delar av den tillkommande trafiken kommer att delvis att trafikera utanför skolan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bullerpåverkan, till följd av detaljplanens genomförande, på skolgården endast kommer att bli marginell.

Planuppdragets omfattning och avgränsning

Flera synpunktslämnare har påtalat att detaljplanens omfattning är för begränsad i innehåll och det efterlyses ytor/markanvändning för exempelvis kommunala lekplatser, skolor eller kommersiell service. Flera synpunktslämnare har också påtalat att föreliggande förslag inte följer intentionerna i nu gällande detaljplaner.

Stadsbyggnadskontoret arbetar på uppdrag av Byggnadsnämnden. Uppdragen lutar sig bland annat mot tidigare beslut om kommunens budget och Översiktsplan. I Översiktsplanen har Kommunfullmäktige beslutat om områden för förtätning och komplettering som del i en långsiktig strategi för Göteborgs utveckling. Enligt kommunens Översiktsplan är intentionen att hela mellanstaden, där Sankt Jörgen området ingår, ska förtätas med både bostäder och ett kompletterande utbud av funktioner så att dessa områden får ökade kvalitéer.

Byggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret uppdrag om att ta fram detaljplan, efter en första lämplighetsbedömning av en begäran om planbesked som inkommit från markägare, både offentliga och privata. Detta utifrån stadens budget och utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar. Uppdragets innehåll och omfattning avgränsas i huvudsak av en markägars intresse och de möjligheter som finns ur ett fastighetsrättsligt perspektiv och andra markbundna förutsättningar. Föreliggande uppdrags fokus har varit att tillskapa nya bostäder och hitta en lämplig användning för den före detta panncentralen. Byggnadsnämnden har alltså beslutat att ompröva gällande detaljplan för dessa delar (fastigheterna inom planområdet) i syfte att uppfylla nu gällande mål i kommunens budget och översiktsplan.

Inom Sankt Jörgenområdet finns det stora öppna ytor som idag är planlagda som park. Dessa ytor är dock inte kommunens mark och därför saknar kommunen i nuläget rådighet att planera för exempelvis kommunala lekplatser här. Kommunen äger idag skogsområdena i anslutning till planområdena men där föreligger naturvärden som är värda att bevara. Det finns möjlighet att iordningställa enklare lekplatser i skogarna så länge det inte blir överordnat naturen och de värden som finns där. Detaljplanen reglerar dock inte detta.

I gällande Detaljplan för bostäder mm i S:t Jörgens port inom stadsdelen Backa i Göteborg (akt 1480K-II-4767) medges ändamålet butik. Byggnaden används dock idag för skolandamål. För den före detta panncentralen möjliggörs med föreliggande förslag bland annat centrumändamål vilket tillåter bland annat handel och service. Vilken exakt användning som det i slutändan blir, avgörs dock av fastighetsägaren. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att nya bostäder ökar möjligheten för att handel ska kunna etableras i området på sikt då det idag inte finns något intresse från marknadens sida att etablera sig på grund av ett för litet kundunderlag. Därför bedömer stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse i sig är ett steg i riktningen mot ett område som är bättre försörjt med sådana funktioner på sikt. Inom detta projekt finns idag inte någon genomförbarhet i ytterligare handel eller annan service än det vi planerar för i den före detta panncentralen.

När det gäller skoländamål finns det redan en (privatägd) skola och förskola inom området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det tillkommande behovet på skolplatser som planen medför täcks av kommande skolprojekt i det lite större geografiska området. Staden gör bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området. Kommunen gör löpande uppföljning angående behovet av förskoleplatser. Uppstår ett större lokalbehov i området i framtiden kan en annan bedömning göras utifrån nya förutsättningar.

Föreslagna byggnaders volymer

Byggnadsvolym och höjd kopplat till gestaltning och kulturmiljö och landskap
Flera synpunktslämnare har lämnat synpunkter på de föreslagna byggnadernas volym och höjd kopplat till gestaltning och anpassning till Sankt Jörgenområdets kulturmiljö, karaktär och befintliga byggnader.

Stadsbyggnadskontoret vill inledningsvis klargöra att angivna höjderna på byggnaderna i gällande detaljplaner i området och föreliggande förslag till ny detaljplan inte kan jämföras rakt av. I de äldre gällande planerna används ett annat höjdsystem än vad vi använder idag vilket innebär att höjderna mäts utifrån olika nollplan. De äldre planerna på platsen använde sig av Göteborgs lokala höjdsystem GH88. Idag använder Göteborgs stad RH2000 som ligger cirka 10 meter högre. I de äldre planerna anges också ibland byggnadshöjder och nockhöjder i meter, vilket innebär att själva nollplanet inte har någon betydelse i frågan om byggnadens tillåtna höjd. I de fall planen anger byggnadshöjd i meter mäts höjden från en genomsnittlig marknivå kring byggnaden eller utifrån en

direkt ansluten allmän plats om det vid bygglov bedöms som det mest relevanta utifrån platsens förutsättningar. I denna detaljplan som nu tas fram anges inte byggnadshöjder i meter över marken utan utifrån stadens nollplan. I detta förslag till detaljplan används heller inte någonnockhöjd eller byggnadshöjd för de nya byggnaderna. Vi använder oss av en totalhöjd vilket innebär att ingenting får sticka upp ovanför denna höjd, till skillnad från byggnader som är reglerade med en högsta byggnadshöjd och/ellernockhöjd där olika byggnadsdelar får sticka upp utöver.

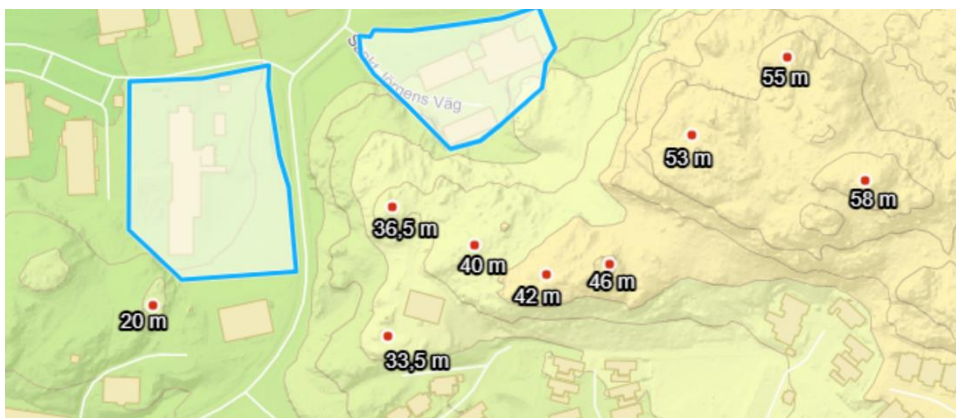
De föreslagna volymerna, sett till byggnadsutbredning i mark (fotavtryck) är i stort jämförbara i storlek med delar av den befintliga äldre eller senare tillkommen bebyggelse i Sankt Jörgenområdet. Skillnaden i volym mellan befintlig och föreslagen bebyggelse ligger främst i höjd, där den föreslagna bebyggelsen i vissa delar är högre än befintliga byggnader.

Flera synpunktslämnare har efterfrågat bilder och vyer över hur den föreslagna bebyggelsen kommer att se ut och synas från många olika platser och avstånd, kopplat till den föreslagna bebyggelsens höjd. Stadsbyggnadskontoret har inte möjlighet att tillgodose samtliga önskemål. Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta fall att de viktigaste perspektiven att redovisa är de inom det nära planområdet.

För att illustrera och ge en bild av hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig i höjd till närliggande befintlig bebyggelse och topografi har sektioner tagits fram, som komplement till tidigare framtagna renderingar och fotomontage.

I en sektion redovisas normalt endast olika objekts förhållande till varandra längs en viss skärningslinje tvådimensionellt. I de framtagna sektionerna har bakomliggande byggnader, topografi och växtlighet lagts till för att ge en ökad förståelse och orientering. Observera att dessa tillägg inte redovisas i perspektiv, utan är tvådimensionella. Detta kan då exempelvis ge intryck av att växtligheten och bakomliggande höjder är belägna på ett kortare avstånd till byggnaderna än vad det är i verkligheten. För att avläsa sektionen helt korrekt är det alltså bara själva sektionslinjen och de objekt (byggnader och markhöjder) som träffar linjen som man ska titta på.

För att ytterligare addera till förståelsen kring de föreslagna byggnadernas höjd i relation omgivande topografi, redovisas i bilden nedan höjdexempel på omkringliggande terräng i vissa punkter. Höjdangivelserna nedan kan jämföras med de höjdangivelser som finns i de framtagna sektionsbilderna. Höjdangivelsen i bilden nedan anger marknivå. Vegetationen/skogen tillkommer därutöver.



Höjder på berget söder och sydost om planområdet (blå figurer).

Nedan visas en orienteringsplan över sektionlinjerna.



Orienteringsbild/situationsplan över befintliga (gråa figurer) byggnader och föreslagna byggnader (vita). Bild framtagen av Skanska.

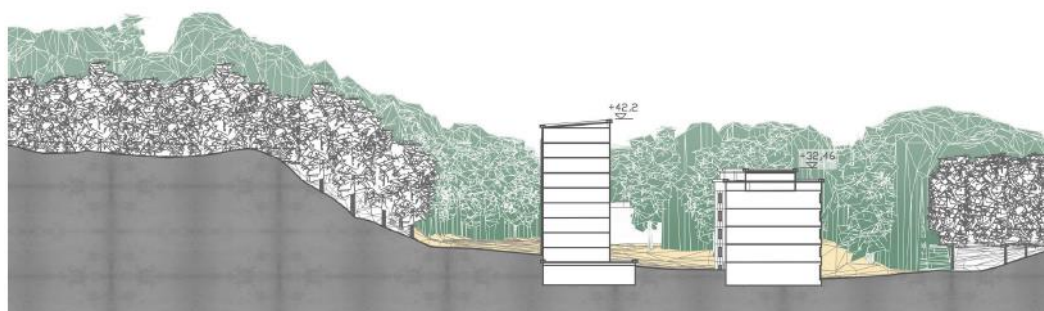
Förhållandet i höjd mellan Brf S:t Jörgen Ports byggnader (Sankt Jörgens Väg 10-12) och föreslagna närmsta byggnader redovisas för bästa uppfattningsförmåga på sektionsbild, se nedan.



SEKTION D

Sektion med föreslagna byggnader till vänster Brf S:t Jörgen Port (Sankt Jörgens Väg 10 -12) till höger. I bakgrunden, mellan de föreslagna husen, skymtar befintlig villa (Sankt Jörgens Väg 6) och bakomliggande höjder med vegetation. Sektion framtagen av Skanska.

Sektionen ovan visar att det föreslagna äldreboendet/bostadshuset närmast de befintliga bostäderna blir något högre. Nästkommande föreslagna bostadshus ligger i första trappningen ut mot gatan i höjd med det föregående föreslagna huset för att sedan i två steg trappa upp i höjd söder ut.

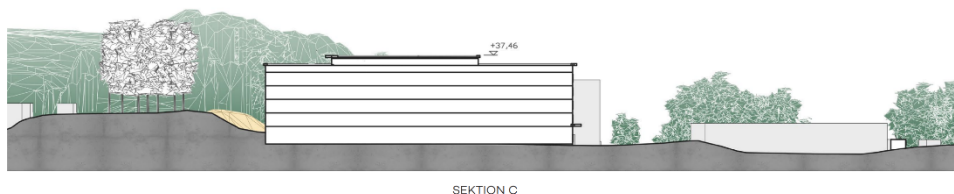


SEKTION E

Förhållandet mellan föreslagen bostadsbyggnads högsta del, äldreboendet och omkringliggande höjder. I bakgrunden, mellan de föreslagna husen, skymtar befintlig villa (Sankt Jörgens Väg 6) och bakomliggande höjder med vegetation. Sektion framtagen av Skanska.

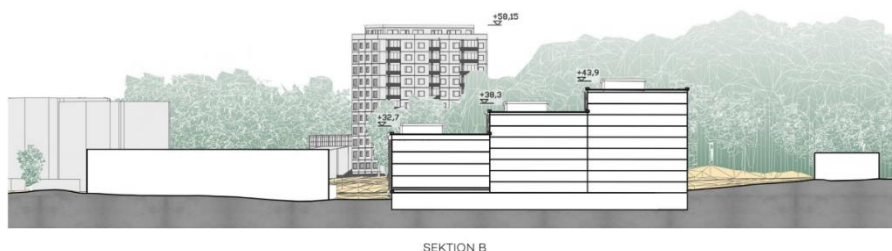
Sektionen ovan visar höjden öster om Sankt Jörgens väg och föreslaget trappat bostadshus högsta del väster om Sankt Jörgens väg. Därefter kommer föreslaget äldreboende. Både sektion D och E illustrerar hur upplevelsen längs med Sankt Jörgens väg (i olika tvärsnitt längs med vägsträckan) kan komma att upplevas med det föreslagna bostadshuset längs med vägen och höjden öster om vägen.

Följande sektion visar det föreslagna äldreboendet/bostadshusets höjdförhållande till befintligt höjddparti söder om den föreslagna byggnaden.



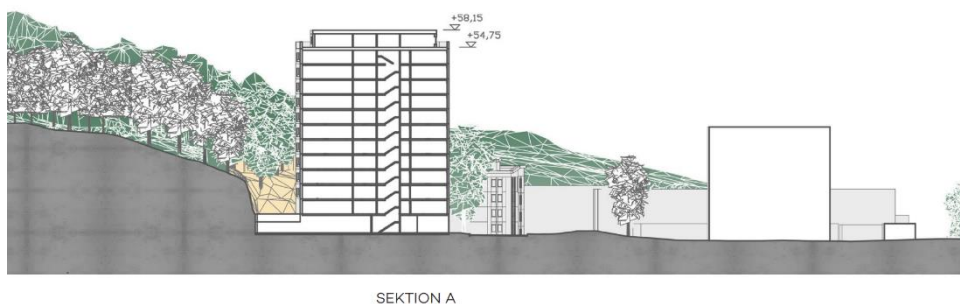
Förhållandet mellan det västligaste föreslagna äldreboendet/bostadshuset och höjden söder om byggnaden. I bakgrunden skymtar Brf S:t Jörgen Port västligaste byggnad och till höger i bild den västligaste skolbyggnaden. Sektion framtagen av Skanska.

I sektionen nedan redovisas på sektionslinjen förhållandet i höjd mellan det föreslagna trappade bostadshuset och den östligaste skolbyggnaden och villan på Sankt Jörgens väg 6. Den del av det föreslagna husets byggnadskropp som ligger under sektionslinjen illustrerar bottenvåningen/garaget som ligger i suterräng och därmed delvis under marknivån i denna sektionslinje. Mellan husen löper vägen Sankt Jörgens Port.



Förhållandet mellan skolan och det trappade bostadshuset. Till vänster i bakgrunden skymtar Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad och i mitten panncentralen och föreslaget nytt punkthus i planområdets östra del. Till höger i bilden syns villan på Sankt Jörgens väg 6. Sektion framtagen av Skanska.

I sektionen nedan redovisas förhållandet mellan bakomliggande höjd, föreslaget punkthus i planområdets östra del samt Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad.



Förhållandet mellan bakomliggande höjd i skärning i söder, föreslaget punkthus i planområdets östra del samt Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad. I bakgrunden till vänster om punkthuset skymtar terrängen bakom, i mitten skymtar föreslaget bostadshus första trappning i västra planområdet samt Brf S:t Jörgen ports hus, och skolans byggnader. Terrängen som skymtar bakom dessa byggnader är kullen på golfbanan. Sektion framtagen av Skanska.

Vid planering i områden utpekade i kommunen bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse ska byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas. Att området är utpekat innebär dock inte att förändringar i området inte kan tillåtas. Det innebär inte heller att senare bebyggelsetillägg strikt måste följa befintlig bebyggelse i varje avseende.

I planarbetet har det bedömts att friliggande byggnader i parkmiljö är den starkaste bärande karaktären och kvalitén i området, en princip som förslaget i stora drag bygger vidare på. Längs med Sankt Jörgens väg är föreslaget bostadshus placerat närmare vägen i slänten än vad befintlig byggnad är idag. Det föreslagna huset är dock inte placerat direkt i fastighetsgräns ut mot hållplatsen och gatan, utan ett visst släpp har lämnats för gräsytor och planteringar däremellan. Söder om de föreslagna byggnaderna kommer ett antal befintliga stora träd bevaras och nya träd kommer att planteras längs med Sankt Jörgens väg för att bevara och i viss grad återskapa den gröna inramningen.

Vid panncentralen har förslaget anpassats så att ny bebyggelse inte skymmer panncentralen i den viktiga siktlinjen sett från korsningen Sankt Jörgens Port/Sankt Jörgens väg. Höghusets fasad har medvetet belagts med en planbestämmelse om ljus puts för att i uttryck inte konkurrera med panncentralen i uttryck. Detta då Stadsbyggnadskontoret har bedömt det som viktigt att låta panncentralen fortsatt få ha en unik gestaltning som påminnelse om dess tidigare funktion i området. Med ljus puts på bostadshusets fasad blir bostadshuset också mer samstämmigt med övrig bostadsbebyggelse i området. Tidigare låg det en verkstad i tegel intill panncentralen där bostadshuset och dess garagesockel föreslås placeras. Bostadshusets garagesockel tillåts en friare utformning och exploatörens ambition är att gestaltningsmässigt binda samman denna med uttryck hämtade från panncentralen och den tidigare verkstadsbyggnaden. När det gäller höghusets höjd och placering på platsen vill stadsbyggnadskontoret förtydliga att garagesockelns tak kommer att ligga i nivå med nuvarande markhöjd strax över 21m över stadens nollplan då marken här kommer att grävas ut för att ge plats åt sockelvåning/garage. Punkthuset kommer alltså att placeras i nuvarande marknivå ovanpå garagesockeln.

De föreslagna byggnaderna är i delar märkbart högre än befintliga byggnader. Som sektionerna ovan visar tillåts de föreslagna byggnaderna att gå upp i höjd i lägen där de högre byggnadshöjderna tar visst stöd i andra befintliga höjder som kring- och bakomliggande topografi och i viss mån växtlighet. I flera vinklar, beroende på var i området man står, kommer de föreslagna högre byggnaderna att sticka upp och synas över dessa befintliga höjder.

I stadsplaneringen och lämplighetsprövningen enligt PBL har den planerande myndigheten (stadsbyggnadskontoret) många olika aspekter att ta hänsyn till. Ett förslag till detaljplan är ett resultat av avvägningar och slutligen en sammanvägd bedömning. I aktuellt falls sammanvägda bedömning har stadsbyggnadskontoret

bedömt att husens föreslagna höjd kan accepteras inom aktuell landskaps- och kulturmiljö. Bedömningen är att befintlig miljön tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse i de specifika lägen där det föreslås. I den sammanvägda bedömningen, har hänsyn också tagits till stadens bostadsmål, stadens mål om förtätning inom geografin mellan staden och projektets genomförbarhet.

Byggnadshöjder kopplat till omgivningspåverkan - dagsljus, skuggning och insyn

Dagsljus

Till granskningshandlingen har kontroll av dagsljusfaktorn och dagljusberäkningar (avser inomhusmiljön) utförts. Initiala bedömningar av tillkommande bebyggelses påverkan av dagsljusinsläpp för befintlig bostadsbebyggelse har gjorts för att påvisa utredningsbehov. Utifrån tillåtna höjder för tillkommande bebyggelse, avstånd mellan befintlig och tillkommande bebyggelse samt befintlig bebyggelses höjd har det bedömts att det finns utredningsbehov för befintlig bebyggelse, särskilt för Sankt Jörgens väg 10. Således har en dagljusberäkning till granskningshandlingen tagits fram för att påvisa den tillkommande bebyggelses påverkan på dagljusfaktorn för bostäderna på Sankt Jörgens väg 10. Dagljusberäkningarna för Sankt Jörgens väg 10 visar att samtliga rum som vetter mot planerad bebyggelse påverkas, men att dagljusfaktorn för befintliga bostäder på Sankt Jörgens väg 10 östra fasad (dvs den fasad som tillkommande bebyggelse påverkar) uppfyller gällande dagljuskraV.

Vad gäller ny bebyggelses dagsljuspåverkan på skolan så är det endast skolans sydliga gavlar som kan få en dagsljuspåverkan till följd av ny bebyggelse. Dessa gavlar är på skolan förhållandevis stängda med få fönsterpartier och gavlarna rymmer trapphus och inte lektionsrum. Ny bebyggelses dagsljuspåverkan på skolan bedöms därför som ringa.

Även dagljusfaktorn för befintlig bebyggelse på Sankt Jörgens Allé 1 har kontrollerats. Då en första beräkning av dagsljuspåverkan i bottenvåningen (vilken är den våning som normalt är den mest utsatta våningen vid tillkommande bebyggelse) på Sankt Jörgens Allé 1 endast påvisade en mycket marginell effekt av dagsljuspåverkan till följd av tillkommande bebyggelse, stannade utredningen på detta plan då vidare utredningsbehov inte förelåg. Bottenvåningen klarade dagens gällande dagljuskraV. Utifrån resultatet för Sankt Jörgens Allé 1, som är den närmsta befintliga bostadsbebyggelsen, har stadsbyggnadskontoret kunnat utesluta negativ dagsljuspåverkan från det föreslagna punkthuset även på övrig befintlig bostadsbebyggelse.

Sammantaget bedöms ny bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelses dagljusfaktor inte utgöra en betydande olägenhet.

För tillkommande bebyggelse i östra området kontrollerades dagljusfaktorn redan inför samråd. Den initiala bedömningen visade att inget fördjupat utredningsbehov förelåg. Då förutsättningarna för bostadshuset inte har ändrats sedan samrådet kvarstår denna bedömning. Dagljuskraven kommer att klaras för samtliga planerade lägenheter. I några lägen (exv den södra gavelns bottenvåning)

klaras inte dagljuskraven för bostäder i punkthuset. Här kommer istället bostadskomplement som förråd, tvättstuga eller dyl att placeras. För tillkommande bebyggelse i västra området visade de initiala bedömningarna inför samråd att utredningsbehov förelåg och en dagsljusberäkning utfördes. Denna visade att dagsljuskraven kommer att klaras för samtliga planerade lägenheter.

Skuggning

Flera synpunktslämnare har uttryckt oro för föreslagen bebyggelses omgivningspåverkan i form av skuggning.

Föreslagen bebyggelse bidrar till skuggor vilka har studerats i en skuggstudie. Skuggmodellen är framtagen av exploatörerna och samtliga bilder i detta avsnitt kommer från modellen. Indata dvs markhöjder, befintlig bebyggelses höjder samt höjd på omkringliggande skog (höjder inklusive vegetation) är inmätta av lantmäteriet.

Skuggmodellen har utgått ifrån att inräknad vegetation är lövbeklädd, vilket den normalt inte är under mars och december. Således är den redovisade skuggsituationen utifrån vegetationen ett värsta scenario, men i tätbevuxna skogsområden kan även avlövad vegetation (stammar och grenar) ge upphov till en betydande skuggeffekt.

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsförslaget tittat på skuggsituationen för mars och september, vilka är de månader som ger ett bra genomsnitt, men i granskningsförslaget även på månader som juni, augusti och december.

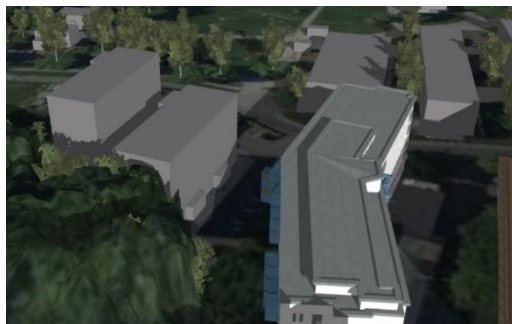
Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget, men i och med byggnadernas placering och utformning (lameller i norr/södergående riktning) blir påverkan begränsad i både omfattning och tid. Kringliggande kullar med stora träd bidrar redan i nuläget till skuggor som under stora delar av året och dygnet beroende på årstid även skuggar föreslagen ny bebyggelse vilket gör att den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning. För de mer ljusa månaderna (juni och augusti) ger föreslagen bebyggelse ingen skuggpåverkan på varken skolgårdar, villatomter eller iordninggjorda uteplatser (balkonger och på bostadsgårdar) tillhörande befintlig bostadsbebyggelse. Dock skuggas Sankt Jörgen port 10:s fasad från ca kl 05 fram till kl 09 på morgonen, därefter försvinner skuggan från det norra nedersta hörnet av fasaden under dessa månader.

För bostäderna på St Jörgens väg 10 är det byggnadens östfasad som påverkas av skuggning till följd av den föreslagna bebyggelsen. I mars har östfasaden idag möjlighet till direktsol på hela fasaden på förmiddagen. Efter lunchtid ligger östfasaden i skugga i nuläget.

Föreslagen bebyggelse innebär att en skugga kastas på de första timmarna på förmiddagen. Efter kl 10 är skuggan från det nya huset nere i marken och rör sig norr ut bort från fastigheten (se bilder nedan).



Mars kl. 8:00 ny bebyggelse



Mars kl. 10:00 ny bebyggelse

I juni har östfasaden på Sankt Jörgens väg 10 i nuläget direktsol från tidig morgon fram till lunchtid. Med föreslagen bebyggelse i juni innebär det att östfasaden på Sankt Jörgens väg skuggas under ett par timmar på morgonen. Skuggan är dock helt borta kl 9.

I augusti är skuggförhållandena i snarlika förhållandena i juni, både vad gäller nuläges situationen och situationen med föreslagen bebyggelse. Skillnaden är att med föreslagen bebyggelse dröjer sig skuggan sig kvar på östfasaden något längre på morgonen i augusti än i juni.

I september är solljusförhållandena snarlika mars månads resultat, om än något bättre.

I december når inget direkt solljus östfasaden på Sankt Jörgen väg 10 varken i nuläget eller med föreslagen bebyggelse. Vissa tider såsom på förmiddagen kan dock solen gå genom vegetationen och träffa fasaden i nulägesituationen.

När det gäller Brf Sankt Jörgens Allé gemensamma uteplats/lekplats/grillplats (se röd ring på bilderna nedan) visar skuggsimuleringen att det föreslagna punkthuset i mars börjar skugga denna plats ca 11:30. Cirka 13:00 skuggar det föreslagna punkthuset hela denna plats för att försvinna helt efter ca 14:30.



Mars kl 11:30 ny bebyggelse



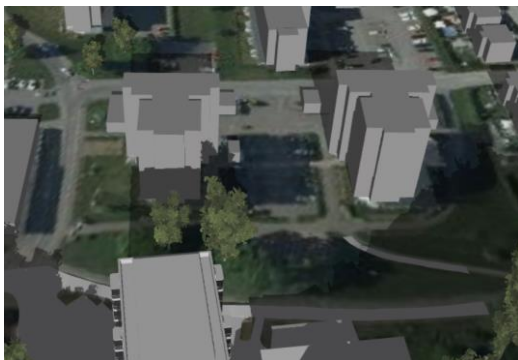
Mars kl 13:00 ny bebyggelse



Mars kl 14:30 ny bebyggelse

I september är solljusförhållandena snarlika mars månads resultat för den gemensamma uteplatsen. I december når ingen direkt sol varken i nuläget eller med nybebyggelse platsen.

När det gäller skuggpåverkan på balkonger för Brf Sankt Jörgens allé, framgår påverkan i bilderna nedan. I bilden visas det klockslag där skuggan täcker som mest av fasaden i mars månad.



Mars kl 11.20 Ny bebyggelse



Mars kl 13.40 Ny bebyggelse

I mars når skuggan (röd ring) från det föreslagna punkthuset en villaträdgård (Sankt Jörgens allé 15) i ena hörnet och längsgående fastighetsgränsen under cirka en halvtimme. I övrigt påverkas inga övriga villafastigheter i mars.



Mars kl. 15:30 ny bebyggelse



Mars kl. 15:50 ny bebyggelse

I juni når inga skuggor fasaderna för Brf Sankt Jörgens allé.

I september är solljusförhållandena bättre än i mars då skuggan inte når lika högt upp på fasaden. Skuggan når inte heller fram till tidigare nämnd villaträdgård i mars månad.

I december saknar flertalet bostäderna i småhusbebyggelsen redan idag direkt solljus då de ligger i en dal som är omgärdad av höjder med högväxta träd och solen står lågt denna årstid. I december är det endast de översta våningarna av Brf Sankt Jörgens Allé 1 och 3 som i dagsläget har chans till direkt sol. Skogshöjden bakom panncentralen skuggar övriga våningar i dagsläget. Med föreslagen bebyggelse påverkas situationen ytterligare något på eftermiddagen (se bilder nedan).

Cirka 14:40 i december är området i dagsläget nästan helt i skugga i marknivå på grund av befintliga vegetationsklädda höjder och en annalkande solnedgång. I bilderna nedan är det lättare att se efter vart solljus träffar byggnader då det i övrigt är mycket skuggigt i marknivå. Bilderna nedan visar området med ny bebyggelse.



Dec kl 10 ny bebyggelse



Dec kl. 11 ny bebyggelse



Dec kl 12 ny bebyggelse



Dec kl. 13 ny bebyggelse



Dec kl 14 ny bebyggelse



Dec kl. 15 ny bebyggelse

Ett antal villor/parhus på Sankt Jörgens allé påverkas något. Nästan hela villaområdet skuggas av bergen/skogen i söder men det föreslagna höghusets skugga fyller på ytterligare något fram till de villor som ligger långt i norr. Höghuset skuggar husen växelvis i takt med att skuggan förflyttar sig österut under tidig eftermiddag. Det samma gäller för Brf Sankt Jörgens Allé där det östra huset skuggas kring kl 13. Det västra får i och med ny bebyggelse ingen direkt påverkan i förhållande till nuvarande situation i december då det redan idag skuggas av skog upp till översta våningen under de klockslag höghusets skugga är i riktning mot huset.



December kl. 12:10 nuvarande bebyggelse



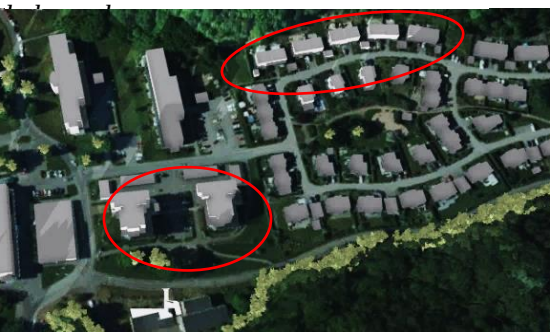
December 12:10 ny bebyggelse



December kl. 13:10 nuvarande



December 13:10 ny bebyggelse



December kl. 13:30 nuvarande bebyggelse



December 13:30 ny bebyggelse

När det gäller skolans utemiljöer så förekommer det redan idag mycket skuggning mellan byggnaderna på grund av att byggnaderna är tätt placerade och i viss mån av att det förekommer träd mellan och invid skolbyggnaderna.

Nuläggssituationen är bättre i juni och augusti då det skuggmässigt förekommer chans till direkt sol sen förmiddag och tidig eftermiddag när solen står högt mellan husen. Denna situation påverkas inte av föreslagen tillkommande bebyggelse. Förskolegården i väster har bättre solljusförhållanden, även om det här också finns träd som skuggar gården.

I nuläggssituationen i mars och december är det direkta solljuset mellan lamellhusen för skolan mycket knapp. Den sol som i mars som skulle kunna nå ner mellan och invid byggnaderna, någon timme före lunch och fram till någon timme efter lunch hindras sannolikt av de träd som står mellan lamellbyggnaderna. För förskolegården i väster är situationen bättre, särskilt i mars.

Skulle träden på skolfastigheten tas ner skulle solen nå ner bättre mellan byggnaderna samt på förskolegården i mars månad. Träd och grönska har dock,

liksom solljus, en positiv inverkan på människors psykosociala hälsa och på den mer solstarka delen av året ger dessa en välbehövlig skugga och svalka.

I mars påverkar de föreslagna byggnaderna den södra delen av gården mellan skolans långsmala lameller något, ungefär fram till det sydliga trädet mellan byggnaderna. Tidig förmiddag, kl 9, påverkar även föreslagen bebyggelse förskolegården något, men det är framförallt skolbyggnaden i sig som skuggar förskolegården. Situationen illustreras i bilderna nedan.



Mars kl. 9:00 ny bebyggelse



Mars kl. 11:00 ny bebyggelse

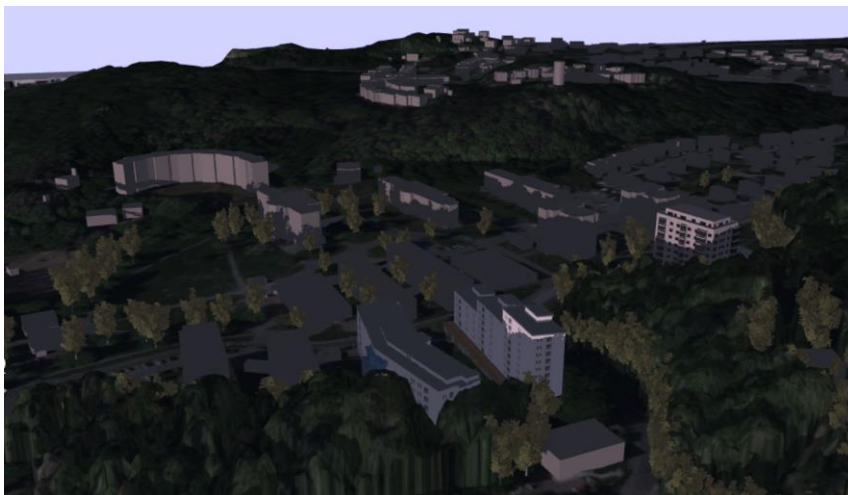


Mars kl. 15:00 ny bebyggelse

I december kl 9 når ingen direkt sol till förskole- och skolgårdarna i befintlig situation på grund av lågt stående sol och skuggkastningar från dagens befintligheter. Sen förmiddag och vid lunchtid når enstaka direkt solljus ner mellan skolhusens lamellhus.

Med föreslagen bebyggelse skuggas skolgårdarna ytterligare i december. För ytorna mellan lamellhusen, som redan i nuläget är kraftigt skuggade i december, är det svårt att i modellen skönja skillnaden. Direkt solljus kan dock fortsatt förekomma mellan lamellhuset vid solsken i december.

I december kl 15 är det mörkt i nästan hela området. Solstrålar kommer från väster och når enbart Sankt Jörgen Slotts och Kb S:t Jörgen Äldreboendes fasad samt toppen av vissa byggnader i övrigt (se bild nedan).



December kl 15.00 Ny bebyggelse

Skolbarnen vistas dock i hög utsträckning i parkmiljön längre väster ut från skolan där föreslagen bebyggelse endast skuggar marginellt i de södra delarna av parken. Parken är förhållandevis stor och erbjuder på flera delar i övrigt solljus året runt.

Sammanfattningsvis bedöms inte skuggpåverkan från ny bebyggelse utgöra en betydande olägenhet för befintlig bostadsbebyggelse och skolans verksamhet i området.

Sammanfattningsvis bedöms inte skuggpåverkan från ny bebyggelse utgöra en betydande olägenhet för befintlig bebyggelse.

Insyn

Ett antal synpunktslämnare har uttryckt oro över att den nya bebyggelsen ska orsaka störande insyn för befintliga bostäder vid bland annat Sankt Jörgens Allé 1 och Sankt Jörgens väg 10.

Staden har som planeringsinriktning, vilket framgår av översiktsplanen, att förtäta med bland annat bostäder inom den redan bebyggda mellanstaden, där bland annat Sankt Jörgen-området är beläget. De föreslagna husen ligger i förhållande till den befintliga bebyggelsen på ett avstånd som redan förekommer inbördes bland befintligt flerfamiljshusbestånd inom området. Höghuset vid panncentralen kommer att hamna på ett avstånd om över 45 meter från Sankt Jörgens väg 1, ca 60 meter från Sankt Jörgens väg 3 och äldreboendet i västra planområdet kommer att hamna på ett avstånd om ca 20 meter i förhållande till Sankt Jörgens väg 10. Detta avstånd kan jämföras med det inbördes avståndet mellan befintliga Sankt Jörgens väg 10 och 12 vilka som närmast ligger 16 meter ifrån varandra. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som kan uppstå mellan ny och befintlig bebyggelse inte utgör en betydande olägenhet.

Ytterligare någon synpunktslämnare påpekar att det ur insynshänseende kan komma att bli problematiskt inbördes för de två föreslagna husen i det västra planområdet. De nya husen ligger i huvudsak på ett längre avstånd ifrån varandra

än vad befintliga Sankt Jörgens väg 10 och 12 gör. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som kan uppstå här inte utgör en betydande olägenhet.

Illustrationsbilder i samrådet

Flera synpunktslämnare har med rätta påpekat att fotomontaget som visar höghusets (vid panncentralen) norrfasad innehåller felaktig grönska i bakgrunden. Delar av grönskan som på bilden upplevs ligga bakom de högsta delarna av punkthuset och därmed felaktigt höja bakomliggande trädlinje kommer från ett träd som vid fotografering av platsen stod framför det på bilden inmonterade huset. Huset har vid skapandet av bilden av misstag lagts ovanpå trädet och på så sätt har den felaktiga situationen uppstått. Bilden korrigerades inför samrådsmötet och har bytts ut helt i handlingarna inför granskning.

Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Flera synpunktslämnare har påtalat att det finns risker kring detaljplanens genomförande med avseende på betydande miljöpåverkan inom och utanför planområdet, utifrån bland annat kulturmiljö (inom planområdet) och känsliga naturmiljöer både inom Sankt Jörgenområdet och på lite avstånd som vid Hökälla naturpark.

När en ny detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan*. Reglerna om denna så kallade undersökning finns i plan- och bygglagen och i miljöbalken.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om genomförandet av ett förslag till en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas, det vill säga att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram. Inom ramen för undersökningen ska kommunen genomföra ett samråd om frågan med länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört undersökningen och bedömt att genomförandet av föreliggande förslag till en detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vare sig inom detaljplaneområdet, i dess omedelbara närhet eller vid platser på avstånd som Hökälla naturpark. Frågan är avstämmd med länsstyrelsen som granskat kommunens ställningstagande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i frågan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att Hökälla naturpark inte kommer att påverkas negativt till följd av detaljplanens genomförande. I samband med samrådet har stadsbyggnadskontoret inte heller från stadens förvaltningar som bevakar frågan fått in några synpunkter som bestrider eller motsäger sig denna bedömning.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Skydd av fler träd
- Ökat avstånd mellan byggrätt och fastighetsgräns (östra området)
- Utökat antalet u-områden för ledningar
- Minskat vissa byggnadshöjder (västra området)
- Lagt till allmän plats lokalgata (västra området)
- Lagt till bestämmelse om att byggnad ska saneras (östra området)
- Gjort det möjligt att ha en underbyggd del av gården på södra delen av västra området till förmån för gemensamma ändamål.
- Ändrat från att balkong får kraga ut till att de inte får kraga ut över den yta som är planerad för vändzon (västra området)
- Tagit bort mark som får bebyggas med komplementbyggnader norr om bebyggelsen i östra området och lagt till en mindre del där detta får ske vilken är ämnad för trappa upp till den övre delen av gården.
- Lagt till bestämmelse om markbelastning (östra området).
- Lagt till en bestämmelse om att vissa bostadsfunktioner får lokaliseras tillbefintliga före detta panncentralen.
- Tagit bort bestämmelse om att cykelförråd får byggas uppepå bostadsgården (östra området)
- Gjort byggrätten i östra området något mer flexibel i frågor kring placering av ny byggnad. Byggnaden är nu möjlig att justera i sidled väster ut jämfört med samrådsförslaget. Byggnaden är dock inte möjlig att göras bredare vilket styrs av bestämmelse.

Karoline Rosgardt
Planchef

Robin Stenberg
Projektledare

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.*

Sändlista samråd

Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa i Göteborg		
Dnr: 0587/14		
Handläggare: Robin Stenberg		Utsänd datum - Brev: 03-03-2021
Remisstid: fr o m 10 mars 2021 t o m 21 april 2021		Utsänd datum - epost: 10-03-2021
KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR	E-POST	ADRESS
Fastighetskontoret	fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se	
Grundskoleförvaltningen	grundskola@grundskola.goteborg.se	
Göteborg energi	Diariet@goteborgenergi.se	
Kretsloppochvatten	kretsloppochvatten@kretsloppochvatten.goteborg.se	
Kulturnämnden	kultur@kultur.goteborg.se	
Stadsledningskontoret	stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se	
Miljöförvaltningen	miljoforvaltningen@miljo.goteborg.se	
Namnberedningen Kulturförvaltningen	Namnberedningen@kultur.goteborg.se	
adresser Stadsbyggnadskontoret	adresser@sbk.goteborg.se	
Parkochnaturförvaltningen	parkonatur@ponf.goteborg.se	
Räddningstjänsten	raddningstjansten@rsgbg.se	
Äldrevarldomsorgsförvaltningen	aldrevardomsorg@aldrevardomsorg.goteborg.se	
Social Hisingen	socialhisingen@socialhisingen.goteborg.se	
Trafikkontoret	trafikkontoret@trafikkontoret.goteborg.se	
Försvarmakten högkvarterat	exp-HKV@mil.se	
Lantmäteri Stadsbyggnadskontoret	lantmateriet@sbk.goteborg.se	
STATLIGA MYNDIGHETER ETC	E-POST	ADRESS
Skanova	Skanova-remisser-goteborg@skanova.se	
Statens geotekniska institut	sgi@swedgeo.se;	
Swedavia	info@swedavia.se	
Trafikverket	goteborg@trafikverket.se	
Helikopterflygplatser VGR	helikopterflygplatser@vgregion.se	
Västtrafik	vasttrafik@vasttrafik.se	
Länsstyrelsen	vastragotaland@lansstyrelsen.se filskick@lansstyrelsen.se	
SAKÄGARE	E-POST	ADRESS
Utsänt enligt fastighetsförteckning		
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE	E-POST	ADRESS
Brf Sankt jörgens port	styrelsen.brfsjp@gmail.com	
Ordförande styrelsen S:T JÖRGENS TRÄDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	anis.babajic@gmail.com	
GRANNKOMMUNER	E-POST	ADRESS
ÖVRIGA	E-POST	ADRESS



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Maria Freiholtz
Planhandläggare
010-2244797

Yttrande
2021-04-20

Diarienummer
402-10287-2021

Sida
1(6)

Göteborgs kommun
c/o Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till detaljplan för Sankt Jörgens väg i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-01-22 för samråd enligt 5 kap 11 och [11 a §§](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen, vars byggnad avses bevaras.

Detaljplanen behöver bearbetas vad gäller hälsa och säkerhet för att inte riskera en prövning i senare skede.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter om bland annat naturmiljö, vattenfrågor, trafiksäkerhet, kulturmiljö vilket kan medföra förbättringar av planen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar **inte** att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer (MKN) eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Planen **behöver dock bearbetas/kompletteras** vad gäller prövningsgrunden hälsa och säkerhet för att inte riskera att provas vid antagande.

Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

MKN Vatten

Genomförda utredningar gör att Länsstyrelsen bedömer att planförslaget **inte** riskerar att medföra att MKN Vatten inte följs. Länsstyrelsen har dock noterat några felaktigheter i planbeskrivningen som bör åtgärdas, se vidare under stycket *Vatten*.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Översvämningsrisk

Göteborgs stad har genomfört en skyfallsmodellering för ett 100-års regn med klimatfaktor. Det krävs åtgärder för att klara de krav som ställs i TTÖP avseende skyfallshantering. Detta lyfter kommunen i planbeskrivningen. Kortfattat är det viktigt att bibehålla naturliga skyfallsvägar, samt att inte skapa nya lågpunkter. Detta bedöms som möjligt men kommunen skriver att höjdsättning av området behöver studeras mer i detalj i senare skede.

Även frågan om framkomlighet måste utredas vidare och säkerställas. Kommunen bedömer dock att vid mer detaljerad höjdsättning av marknivåer inom planområdet bedöms frågan om stående vatten som hindrar framkomlighet kunna hanteras. Alternativa ytor bedöms finnas för detta hanterande.

Det är viktigt att kommunen fortsätter sitt arbete med att anpassa planen för skyfall samt säkerställer/reglerar i planhandlingar/på plankartan viktiga åtgärder så som till exempel höjdsättning och ytor.

Förorenade områden

Innan planen kan antas behöver föroreningarna som påträffats inom fastigheterna Backa 866:847 och Backa 866:831 avgränsas och nödvändiga saneringsåtgärder behöver fastställas. Det behöver även redogöras för hur eventuella föroreningar i och i under befintliga byggnader ska utredas och hanteras.

Geoteknik och bergsteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande över detaljplanen, daterat 2021-04-15. Yttrandet bifogas i sin helhet. SGI lyfter bland annat frågan om förekomst av kvicklera i närområdet. Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett förtydligande kring om det föreligger risk för

kvicklara inom området samt på vilka grunder kommunen gör sin bedömning. Kan kvicklara inte uteslutas behöver stabilitetsdömningen ta hänsyn till detta. Länsstyrelsen noterar att kommunen i planbeskrivningen anger särskild grundläggning för att undvika försämrad stabilitet. Krävs särskilda geotekniska åtgärder för att planerad markanvändning ska bli lämplig behöver detta säkerställas i plankartan, plankartan behöver därför kompletteras.

Länsstyrelsen delar SGI synpunkter vad gäller hantering av bergsteknik i planen (men även utanför planområdet). Risken för blocknedfall behöver bearbetas i det fortsatta planarbetet. Både vad gäller riskbedömning, hantering av risker vid vibrationsalstrande arbete samt hur kommunen löser åtgärder som ligger utanför planområdet, se vidare i bifogat yttrande.

Råd enligt PBL och MB

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att en rad naturmiljö- och artutredningar genomförts. Några miljöer av betydelse för ekologisk funktion för mindre hackspett bedöms inte gå förlorade. Dock innebär detaljplanen ohjälpligt en förlust av träd. I handlingarna beskrivs olika förslag på hur denna påverkan kan begränsas. Länsstyrelsen finner det positivt att träd så långt möjligt bevaras, och att delar av träden som avverkas tas tillvara.

Vatten

I planbeskrivningen bör kommunen justera texten under rubriken *Dagvatten* (s 25) vad gäller MKN-vatten, detta så att beskrivningen av vattenförekomsten och dess miljöproblem blir korrekt beskrivet. I beskrivningen av den berörda vattenförekomsten Kvillebäcken saknas vissa uppgifter. Det står angivet att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status med avseende på PBDE och kvicksilver, men i VISS framgår att även ett antal andra ämnen inte uppnår god status. Vidare så noterar Länsstyrelsen att kommunen blandar begreppen *målvärden* med *miljökvalitetsnormer*, vilket inte är korrekt och behöver justeras.

Dagvattenhantering

Enligt planbeskrivningen är utgångspunkten att avrinning från planområdet inte ska öka och att dagvatten ska fördröjas inom men även utanför planområdet för att uppnå kraven på rening och flöde enligt kommunpolicyn. Nödvändigt utrymme för föreslagna dagvattenlösningar bör säkerställas i plankartan. Genom att exempelvis ange anläggningens fysiska utbredning (även djup) kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras.

Länsstyrelsen har noterat att de beräkningar av flöden och behov av fördröjning som gjorts i dagvattenutredningen tycks utgå från en lägre bebyggelsegrad än vad som anges i plankartan. Särskilt gällande det västra

området. En ändring i planen behöver därför åtföljas av en justering av gjorda beräkningar i dagvattenutredningen. Recipienten är ett markavvattningsföretag vilket gör att fördröjningen är viktig, vilket kommunen också påpekar.

Vad gäller planerad fördröjning utanför planområdet är det svårt för Länsstyrelsen att göra en bedömning av om åtgärden är lämplig eller inte. Kapacitetsbehovet kan exempelvis påverkas av om det är fler områden som ska anslutas. Generellt anser Länsstyrelsen att dagvatten i första hand ska fördröjas inom planområdet och om planen inte har ytan för det bör kommunen överväga att utöka planområdet. Ett alternativ kan vara att kommunen istället beskriva hur dagvattenanläggningar utanför planområdet ska säkerställas.

Trafik

Trafikverket har i yttrande daterat 2021-04-12 bland annat lyft frågan om åtgärder för ökad trafiksäkerhet, framförallt för oskyddade trafikanter. Länsstyrelsen förutsätter att nödvändiga åtgärder tas fram i dialog med Trafikverket, se bifogat yttrande.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

Detaljplanen berör lagskyddat område till fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1). Tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen behövs för byggnation.

I planprogrammet (sid 15) anges att planområdet inte berör några fornlämningar. Men detaljplanen berör fornlämningsområdet till den närliggande fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1). Till alla fornlämningar här enligt 2 kap 2 § KML ett fornlämningsområde kring den fysiska lämningen som har samma lagskydd som den fysiska lämningen. Det innebär att trots att fornlämningen är belägen utanför detaljplanområdet så är den berörd och att tillstånd behövs för genomförande av planen.

Grundvatten

Det framgår att garage planeras inom planområdet. Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt.

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

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Naturavdelningen, Miljöskyddsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Kulturmiljöenheten samt Vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Maria Freiholtz.

Maria Freiholtz

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från
Statens Geotekniska institut, daterat 2021-04-15
Trafikverket, daterat 2021-04-12

Kopia till:

Statens Geotekniska institut
Trafikverket

Naturavdelningen / Martin Goblirsch
Miljöskyddsavdelningen / Susanne Lundman & Uffe Schultz
Enheten för samhällsskydd och beredskap / Rebecka Thorwaldsdotter
Kulturmiljöenheten / Anders Åman
Vattenavdelningen / Josefin Jonson
Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-10-28
Diarienummer: 0587/14
Aktbeteckning: 2-5610

Paula Franco de Castro
Telefon: 031-368 17 81
E-post:
paula.franco.de.castro@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg inom stadsdelen Backa

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2022 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 6 juli 2022 – 19 augusti 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden från allmänheten berör i huvudsak byggnaders volymer och utbredning gällande omgivningspåverkan kopplat till frågor som rör skuggning, dagsljus, naturvärden, kulturmiljö och landskapsbild. Yttrandena berör även exploateringens påverkan på befintliga lekplatser och parkmiljö, trafikpåverkan, parkeringar med mera. Vidare berör yttrandena den i närområdet bristande tillgången på kommunala förskole- och skolplatser, lekplatser samt annan service med mera.

Kommunala förvaltningars yttranden berör främst skyfalls- och översvämningsproblematik, avfallshantering samt planens påverkan på möjligheten att nå målen i miljö- och klimatprogrammet.

Länsstyrelsen befarar inte att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer (MKN) eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen menar dock att handlingarna behöver bearbetas/kompletteras vad gäller prövningsgrunden hälsa och säkerhet för att inte riskera att prövas vid antagande vilket i detta fall rör översvämningsrisk/skyfall, och geoteknik (markstabilitet och risk för blocknedfall).

Kontoret har bedömt att planförslagets utredningar rörande geoteknik har behövt kompletteras och förtydligas. Utredningar gör förtydliganden angående de geotekniska förutsättningarna och risken för blocknedfall. Synpunkter avseende

geoteknik och översvämningsrisk/skyfall samt självfall har föranlett ändringar och tillägg i plankartan. Planbeskrivningen har särskilt uppdaterats med avseende på dessa frågor samt avfallshantering och lokala miljömål. Utöver det har mindre förtydliganden gjort i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att samtliga kommunala nämnder och bolag samt statliga och regionala myndigheter har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Kvarstående erinringar finns från samtliga inkomna sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och övriga vilka sammanfattningsvis önskar att exploateringen ska sänkas eller utebli på grund av exploateringens upplevda omgivningspåverkan kopplat till befintlig kulturmiljö och landskapsbild, skugg- och dagsljuspåverkan på befintlig bebyggelse, naturvärden, frågor kopplad till trafik med mera.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Flera synpunktslämnare har inkommit med identiska yttranden. Dessa redovisas nedan inte alltid separat. Numrering anger antalet yttrande.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har inget att erinra mot granskningshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

2. Grundskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen bedömer fortsatt att det tillkommande behovet av på skolplatser som planen medför täcks av kommande skolprojekt i det lite större geografiska området. Grundskoleförvaltningen har inte ytterligare synpunkter utöver de som förmedlats i samrådsskedet.

Kommentar:

Noteras.

3. Kretslopp- och vatten

1. ÖVERGRIPANDE BEDÖMNING

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

- Kretslopp och vatten önskar en avstämning gällande avfallshanteringen vid det östra området innan detaljplanen antas.
- Planområdet kan ej ansluta till det allmänna VA-ledningsnät för dagvatten pga bristande funktion i systemet utanför planområdet.
- Det finns ett behov av att anlägga en ny brandpost.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Vi önskar att det i planhandlingarna skrivs in att panncentralen kommer ha svårt att på egen hand ordna med sin avfallshantering, om det skapas två fastigheter, liksom att panncentralen då kommer behöva ytor i bostadshuset. Angöringen nämns idag i handlingarna men inte ytor för avfallskärl vilket vi anser behöver kompletteras i planbeskrivningen.
- Följande text ska finnas som allmän bestämmelse i plankartan: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."

2. AVFALL

Västra området

I västra området så anser vi att det finns det förutsättningar för att kunna ordna en fungerande avfallshantering.

Östra området

Som vi framförde i samrådskedet så har vi svårt att se hur panncentralen ska kunna ordna sin avfallshantering om den blir en egen fastighet. Ur ett avfallsperspektiv så är det avsevärt enklare om området är en fastighet. Om området blir två fastigheter så kommer det krävas en utredning innan förrättningen sker där det tydligt redovisas hur avfallshanteringen ska kunna ordnas om panncentralen blir en egen fastighet. Utredningen kommer sedan behöva vara ett underlag till utformning av servitut el dylikt som kommer krävas.

Ur ett avfallsperspektiv så är det även negativt, främst för exploatören, att korsmarken som i samrådet fanns i området har tagits bort. Att möjligheten att bygga komplementbyggnader har tagits bort begränsar ytterligare möjligheterna att ordna avfallshanteringen i området.

Beroende på vad det blir för verksamhet i panncentralen så kommer avfallsmängderna som uppstår där att vara olika. Om det blir en verksamhet som genererar relativt stora avfallsmängder, ex restaurang, så är det ännu viktigare att noga tänka igenom hur avfallet ska hanteras. Om det blir en restaurang i byggnaden så behöver den även ha en

fettavskiljare. Fettavskiljare töms med en slambil vars maximala slanglängd är 20 m. Tömningspunkt för fettavskiljare kommer troligen behöva placeras på bostadsfastigheten om det blir två fastigheter.

Vi uppmanar exploatören att kontakta Kretslopp och vatten i god tid innan bygglovsansökan skickas in för att stämma av tänkt lösning för avfallshanteringen.

Övrigt

I övrigt hänvisar vi till vårt samrådsyttrande som innehåller mer information som är bra för exploatörerna att känna till när de ska utforma sin avfallshantering.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön* som finns på www.goteborg.se. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen.

3. VA

Brandvatten

Det finns ett behov av att anlägga en ny brandpost i närhet av planområdets östra del. Närmaste brandpost ligger ca 190 meter från östra området vilket inte uppfyller kravet på minsta tillåtna avstånd mellan brandpost och entré på 125 meter. Kretslopp och vatten ansvarar för att anlägga av en ny brandpost på allmän platsmark. Detta behöver diskuteras under fortsatt detaljplanearbete.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt VA-ledningsnät kan ske i Sankt Jörgens väg och befintliga anslutningspunkter kan fortsatt nyttjas. Planområdet kan ej ansluta till det allmänna VA-ledningsnät för dagvatten pga bristande funktion i systemet utanför planområdet. Arbetet fortsätter internt på Kretslopp och vatten. Detta förhindrar dock inte detaljplaneutvecklingen.

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

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

Kommentar:

Planbestämmelse avseende självfall har införts.

Planbeskrivningen har uppdaterats med avseende av synpunkterna kring avfall för östra planområdet.

Efter granskningen har planområdets förutsättningar för att ansluta till allmänt VA-ledningsnät studerats djupare. KoV har nu konstaterat att planområdet kan anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet för dricks-, spill- och dagvatten.

4. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen vidhåller tidigare yttranden och betonar vikten av förslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser för den före detta panncentralen. Kulturförvaltningen beklagar att ett tidigt alternativ med bevarad verkstadsbyggnad inte vidhölls samt att byggnader tillåts förfalla så att renovering och ombyggnad inte är möjlig.

Tillstånd enligt 2 kap. 12§ kulturmiljölagen krävs för byggnation då planen berör fornlämningsområdet till fornlämning L1960:1320. Länsstyrelsen ska kontaktas i ärendet.

Kulturförvaltningen har i övrigt inget att invända mot planförslaget.

Kommentar:

Synpunkter noteras. Information om att tillstånd enligt 2 kap. 12§ kulturmiljölagen krävs för byggnation har lämnats till exploatör.

5. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete.

Synpunkter

Naturmiljö Miljöförvaltningen bedömer att våra synpunkter i samrådet har hanterats och bemötts bra. Vi har därmed inga synpunkter nu i granskningen.

Ljudmiljö

Efter samrådet kom nya trafiksiffror in till stadsbyggnadskontoret som innebär en fördubbling av trafiken på lokalgator. Miljöförvaltningen bedömde att bullerutredningen behövde uppdateras på grund av att ökningen riskerar att leda till att bullernivåer vid fasad kan överskridas i delar av planområdet.

Bullerutredningen har kompletterats med uppdaterade trafikuppgifter. Slutsatsen från utredningen är att riktvärden för buller innehålls för planerade bostäder. Miljöförvaltningen har därmed inga ytterligare synpunkter avseende trafikbuller.

Miljömål

Miljöförvaltningen konstaterar att detaljplanen inte har stämts av mot stadens aktuella miljö- och klimatmål som anges i Göteborgs Stads miljö och klimatprogram 2021–2030. Planens påverkan på möjligheten att nå målen i miljö- och klimatprogrammet behöver bedömas och beskrivas i planförslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning och bedömning kring att nå målen i miljö- och klimatprogrammet. Övriga synpunkter noteras.

6. Park och naturförvaltningen

Förvaltningens bedömning

Inledning – helhetsbedömning

Förvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

Nämndens tidigare synpunkt att nedtagning av äldre grova träd som växer inom planområdet skulle innebära en stor förlust av både ekologiska och rekreativa värden kvarstår. Förvaltningen ser dock positivt på att fler träd skyddas i aktuell planhandling än i samrådshandlingen.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

Exploatörens skyldighet att genomföra utbyggnaden av den östra fastigheten på ett sätt som inte påverkar intilliggande naturmark negativt, varken på kort eller lång sikt, behöver säkerställas genom reglering i avtal mellan exploatören och Staden.

Iordningsställande av lekmiljö på naturmark behöver utredas avseende genomförande och finansiering samt även regleras i avtal. Åtgärder ska finansieras av exploatör.

Avser exploatören genomföra kompensationsåtgärder i form av utläggande av död ved i naturmark på allmän plats ska detta göras i samråd med berörd förvaltare på park- och naturförvaltningen. Exploatören ombesörjer och bekostar fällning och forsling av veden till anvisad plats. Finansiering behöver regleras i avtal.

Det är av största vikt att befintliga träd inom och intill planområdet skyddas på erforderligt sätt under utbyggnadsskedet, i enlighet med anvisningar i Göteborgs Stads tekniska handbok.

Kommentar:

Synpunkter avseende iordningsställande av lekmiljö på naturmark, kompensationsåtgärder på naturmark samt skydd och hantering av träd under utbyggnadstiden har vidarebefordrats till exploatör.

7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tidigare yttrat sig och i detta granskningsskede finns inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Noteras.

8. Socialförvaltning Hisingen**Förvaltningens bedömning**

Socialförvaltningen vidhåller i stort tidigare inlämnade synpunkter. Förvaltningen ser fortsatt inga hinder för en exploatering enligt plan och har inte identifierat några avsevärda sociala målkonflikter till följd av förslaget. Överlag ser förvaltningen det som ett välarbetat förslag och ser positivt på utvecklandet av panncentralen som en mötesplats.

Dock framhåller förvaltningen fortsatt att behovet av blandat boende i området är stort. Det gäller såväl tillförandet av hyresrätter som små lägenheter. Förvaltningen ser det som positivt om exploatören utvecklar enligt följande behov och informerar stadsbyggnadskontoret att enligt boverkets föreskrifter (2020:5) 7 kap 12 § och Plan-och bygglag (2010:900) 4 kap. 11§ finns juridiska förutsättningar att styra lägenheters storlekar. I framtida utvecklingsprojekt är det viktigt att staden använder sig av tillgängliga verktyg för att säkerställa bostadsförsörjning utefter behov och bidra till en blandad stad.

Att detaljplanen inte kan tillgodose tillkommande behov av förskoleplatser är en brist. Planen bedöms, enligt lokalsekretariatets beräkningar för tidiga skeden, generera ett behov av cirka 50 skolplatser och cirka 30 förskoleplatser. Den privata förskola som ligger i närområdet innebär inte nödvändigtvis platsgaranti för de boende. Då det saknas förskoleplatser i det direkta närområdet kan detta innebära ett ökat bilåkande, vilket förvaltningen ser som negativt. Att kunna tillgodose platser, friytor och säkra skolvägar är viktiga utifrån ett barnperspektiv såväl som för att tillgodose en god boendemiljö. Förvaltningen uppmanar stadsbyggnadskontoret att aktivt följa hur utbyggnaden på Hisingen påverkar behov av förskola/skola. Det är viktigt att staden har ett samlat grepp om vad ökat byggande skapar för behov av social service och att staden kan tillgodose detta.

Området är idag uppskattat som ett rekreationsområde av flera grupper. Förvaltningen håller med park-och naturförvaltningens samrådsyttrande gällande de sociala och ekologiska värden som träd och natur-miljö bidrar med. Förvaltningen ser det som positivt att detaljplanen har anpassats till kulturmiljön på platsen och att det skapat goda synergieffekter för övriga socio-ekologiska värden. Byggnadsplaceringen möjliggör till att bevara stora träd och den parkkaraktär som finns på platsen, kopplingar till och mellan de skogs-beklädda höjderna i anslutning till föreslagen bebyggelse kan bevaras både för människor och djurliv. Detta lämnar också plats för kompensationsåtgärder för träd som behöver tas ned på grund av exploateringen.

Kommentar:

Som tidigare har konstaterat kan detaljplanen inte styra upplåtelseform. Informationen om behovet av mindre lägenhetsstorlekar på områdesnivå meddelas

exploatörerna. Övriga synpunkter noteras.

9. Trafikkontoret

Trafikkontorets bedömning

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, med följande synpunkt:

Mobilitet och parkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för respektive område daterade 2022-06-17 respektive 2022-06-22. Trafikkontorets granskningsgrupp har granskat både utredningarna och godkänt dem. Exploatör för fastighet Backa 210:7 planerar att utföra mobilitetsåtgärder och har översänt utkast till mobilitetsavtal för översyn till kontorets mobilitetsexperten enligt rutin. Kontoret har inga ytterligare synpunkter.

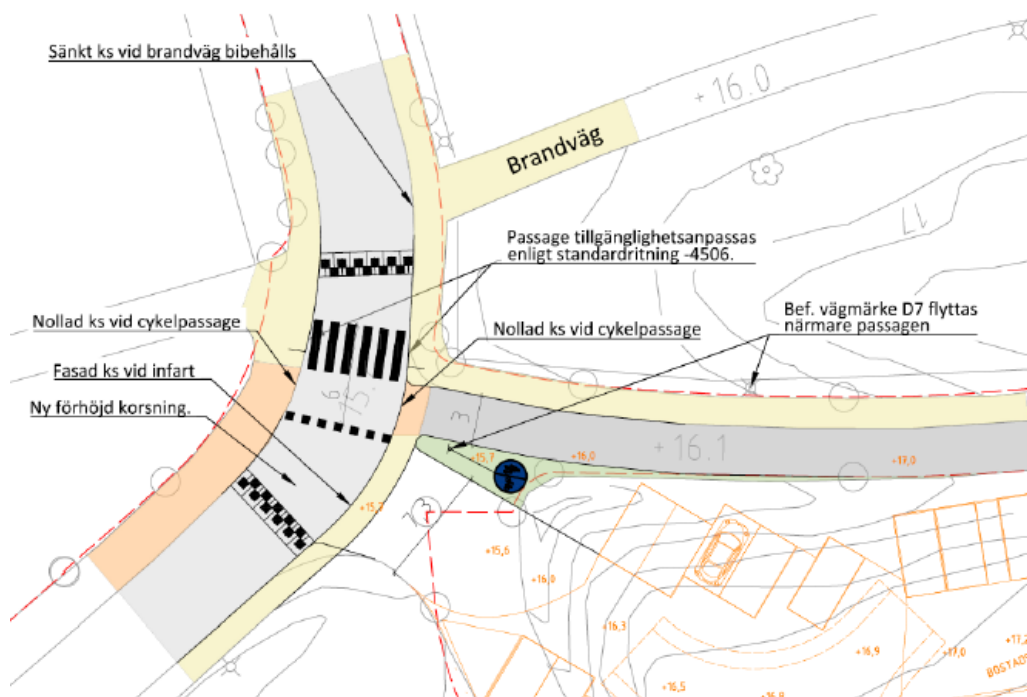
Belysningscentral till gatubelysning och ledningar

På fastigheten Backa 210:7 finns en transformatorstation med tillhörande ledningar med ledningsrätter. I anslutning till transformatorstationen finns idag även en belysningscentral som tillhör Trafikkontoret. Befintlig belysningscentral för gatubelysning på fastigheten Backa 210:7 planeras nyanläggas/flyttas till samma område som transformatorstationen till kvartersmark med användning E Teknisk anläggning på Backa 866:732. Fastigheten Backa 866:732 ägs av kommunen. Inför granskningen har E-områdets placering utökats samt placering av området flyttats något för att inte komma i konflikt med Trafikkontorets ledningar som ligger parallellt med Sankt Jörgens väg. Bygglädares belysning har bedömt flytten/nyanläggningen av belysningscentral med tillhörande ledningar som möjlig och genomförbar. Trafikkontoret ansvarar för utbyggnad av anläggningen och inför antagande kommer trafikförslaget uppdateras med dessa delar.

Kontorets befintliga ledningar på de privata fastigheterna säkerställs i övrigt genom att befintligt servitut för gatubelysning kvarstår samt u-område på plankartan.

Trafikförslag

Inför granskningen har ett litet trafikförslag tagits fram som en trafiksäkerhöjande åtgärd vid korsning i anslutning till det östra området, se Figur 3. Inför antagandet kommer förslaget ses över för att även hantera frågan om utbyggnad av Trafikkontorets belysningscentral med tillhörande ledningar.



Figur 3: Trafikförslag, trafiksäkerhjäande åtgärd

Fastighetsreglering och inlösen

På plankartan så finns det ett litet område på 8 kvm som föreslås regleras som allmän plats GATA. Marken ägs idag av exploatören till Backa 210:7 men utgör i verkligheten en del av Sankt Jörgens väg som Trafikkontoret drifvar och underhåller. Kommande fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen och kommunens fastighet Backa 866:732 kommer därmed erhålla ca 8 kvm. Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet att för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Eventuella kostnader för inlösen av mark belastar inte Trafikkontoret. Trafikkontoret bedöms inte få några utökade drift- och underhållskostnader för denna mark då kontoret i praktiken redan sköter denna del av gata.

Skyfall

En uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning daterad 2022-05-10 har tagits fram inför granskning av Kretslopp och vatten. Den modell som tagits fram visar att det finns ett befintligt problem med översvämning i området norr om planområdet i de situationer skyfall uppstår. Ett genomförande av detaljplanen bedöms dock inte försämra den befintliga översvämningssituationen vid ett skyfall inom eller utanför planområdet. Det förutsätter dock att föreslagna skyfallsåtgärder inom planområdet genomförs. För Trafikkontoret som har gator i direkt anslutning till planområdet är det viktigt att genomförandet av åtgärderna säkerställs. För det västra området krävs t ex noggrann höjdsättning och Kretslopp och vatten rekommenderar i utredningen att höjdsättningen i planförslaget justeras eller kontrolleras. Genomförandet av dagvatten- och skyfallsåtgärderna säkerställs inte med planbestämmelser på plankartan. Frågan bör och ska kanske möjligtvis inte regleras på plankartan. Om så är fallet så, så önskar kontoret dock ett förtydligande kring hur det är tänkt att genomförandet av åtgärderna säkerställs. Staden har riktlinjer om framkomlighet vid översvämning som innebär att vattnet inte ska överstiga 20 cm på gata, vilket den framtagna modellen visar skulle kunna vara ett

problem om ett eventuellt skyfall uppstod idag i ca 40 min på Sankt Jörgens väg vid t ex det östra området. Även om dessa riktlinjer inte är ett krav, så är det inte tillåtet att ett genomförande av detaljplanen förvärrar den befintliga skyfallssituationen på gatorna, varför det är av största vikt att genomförandet av skyfallsåtgärderna på kvartersmark säkerställs. Annars kan exploitörerna behöva bidra till skyfallsåtgärder utanför planområdet, t ex skyfallsåtgärder utpekade i stadens strukturplan.

Kommentar:

Till antagande har planbestämmelser som säkrar att skyfallsåtgärder genomförs införts på plankartan. Dessa är m¹ och n⁵ på i båda områdena samt höjdsättning i vissa strategiska punkter i framför allt västra området.

Uppdaterat trafikförslag finns med i planbeskrivningen inför antagande.

Övriga synpunkter noteras.

10. Göteborg Energi AB med dotterbolag

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 har inget att erinra.

Göteborg Energi Fjärrvärme, Fjärrkyla och Gas har inget ytterligare att tillägga utöver det som redan framgår av handlingarna.

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen.

Kommentar:

Synpunkter noteras och skickas vidare till exploatör.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens granskningsyttranden har bilagts i sin helhet nedan.

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa Västra Götalands län

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planförslaget i sin nuvarande utformning har inte hanterat frågan berörande översvämningsrisker fullt ut. Detaljplanen behöver säkerställa att området är lämpligt för att bebygga enligt förslaget. I avvaktan på SGIs yttrande kan vi heller inte utesluta att planen behöver säkerställa geotekniska frågor.

Översvämningsrisk

Det framgår av granskningshandlingar åtgärder som krävs för att hantera översvämningsrisker kopplat till skyfall. Höjdsättning är ett utav dessa och både Boverket och Länsstyrelsen anser, i många fall, går att reglera och säkerställa på plankartan. Det innebär att kommunen behöver se över vilka viktiga höjder kan finnas som ska lyftas in och säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen noterar att framkomligheten till området i Öster inte är säkerställt varken i dagsläget eller efter planensgenomförandet. Boverket lyfter i sin tillsynsvägledning avseende översvämning att "För bostäder bör tillgängligheten generellt säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna".

Det framgår av den dagvatten- och skyfallsutredningen att översvämningen förväntas pågå under ca 40 minuter. Detta problem behöver upplysas i planbeskrivningen och konsekvensen av att inte nå området bör redovisas. Vidare måste kommunen även göra en bedömning om konsekvensen kan accepteras eller om andra åtgärder, nu eller på längre sikt kan krävas.

Länsstyrelsen anser att dagvattenåtgärderna behöver säkerställas i plankartan. Det innebär att nödvändig yta för anläggningarna ska avsättas eller regleras med en planbestämmelse som bekräftar att åtgärderna genomförs.

Geoteknik och bergteknik

SGI:s yttrande kommer först vecka 35. Länsstyrelsen kan därmed inte utesluta att planen behöver säkerställa geotekniska frågor. Länsstyrelsen kommer att komplettera detta yttrande när vi erhållit synpunkter från SGI.

Kompletterande granskningsyttrande för Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa i Göteborg kommun, Västra Götalands län

Länsstyrelsens samlande bedömning

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

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förutsättningar

Frågor som berör de geotekniska förutsättningarna behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska ta in detaljplanen för prövning.

- Kommunen behöver tydligare redovisa jordmodellen för sektion B vid stabilitetsberäkning, i det västra området. Har man övervägt att studera plan glidyta för denna sektion.
- För planerade förhållanden i det östra området har konsulten utfört stabilitetsberäkningar för en last motsvarande 0,5 m höjning av markytan + tunga fordon, totalt 30 kPa. Lasten har applicerats så att den även ligger som mothåll i de beräknade glidyterna, vilket SGI bedömer inte kan utgöra det mest kritiska fallet. Beräkningar behöver göras med laster placerade på ett rimligt sätt, som även ger det mest kritiska fallet. Enligt planbeskrivningen behöver inte marken lastas med tunga fordon, såsom uttryckningsfordon eller liknande, men samtidigt är det något som planen tillåter och vid stabilitetsberäkning ska de fall prövas som planen tillåter.
- SGI noterar att risken kopplad till lösa block i östra området beskrivs i förhållande till kommande exploatering, men kan inte avgöra om dessa block kan utgöra en befintlig risk, och detta behöver förtydligas. Är risken befintlig behöver detta åtgärdas innan planen antas. SGI vill också lyfta frågan hur genomförandet av åtgärderna för att förhindra eventuellt blockutfall kan säkerställas.
- Det saknas en bedömning av risker som kan förekomma vid schaktning i västra området och hur stabilitetsförhållandena säkerställs efter utförd schakt. Detta behöver klargöras i planskedet.

Synpunkter på granskningshandlingar

Geotekniska förutsättningar

- I samrådet efterfrågades en bedömning av förekomst av kvicklera för det östra området. Konsulten har inte undersökt sensitiviteten i området, utan tar höjd för att det kan förekomma kvicklera i området vid val av

tillfredsställande säkerhetsfaktor för stabilitetsberäkningarna. SGI kan acceptera tillvägagångssättet, men vill understryka att detta innebär att kommunen även framöver behöver hantera området som om kvicklera förekommer, vilket är viktigt bl. a i byggskedet.

- För västra området har en kompletterande bergbesiktning av branta slänter i direkt anslutning till planområdet utförts. I denna bedöms att ”Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Skulle block röra sig i område 4 så är det osannolikt att det orsakar skada i med nuvarande markförhållanden”. SGI undrar om dessa markförhållanden kommer att ändras i samband med arbeten i planområdet, och om detta påverkar riskbedömningen för område 4. Skulle det krävas åtgärder för att öka stabiliteten i denna slänt utanför planlagt område behöver rådighet över marken beaktas. Identifierade risker och planerade åtgärder behöver redovisas i planbeskrivningen.
- Ett löst block lokaliserat utanför planområdet har identifierats, som potentiellt kan påverkas av vibrationsalstrande arbete. Detta kan utgöra en risk då blocket skulle falla på en trottoar.
- SGI vill också påtala att geokonstruktioner, såsom konstruerade bergslänter, behöver tillsyn och eventuellt underhåll i driftskedet så att de hålls långsiktigt stabila

Kommentar:

Översvämning och dagvatten

För att säkerställa att tänkta skyfallsåtgärder genomförs har enstaka, men strategiska, punkter höjdsatts i framför allt västra området. Utöver det läggs en m¹-bestämmelse till som anger att *”Höjdsättning ska ske så att avvattning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs”*. m¹-bestämmelsen införs även i östra området. I både östra och västra område införs en n⁵-bestämmelse, *”Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas”*.

Vid skyfallshändelse (100 års regn) uppstår framkomlighetsproblem på vägen norr om östra planområdet. Vid ett 100-årsregn innebär det att framkomligheten på den aktuella delen av vägen brister under en uppehållstid om 40 minuter. Konsekvensen innebär att människor samt räddningstjänst kan komma att ha svårt att ta sig till/från området under denna tillfälliga tidsperiod. Kommunen bedömer att konsekvensen kan accepteras då uppehållstiden är så pass kort (40 min), beräknas vara en sällanhändelse (ett regn med 100 års återkomsttid år 2100) och berör ett begränsat antal människor.

Skyfallsmodellen visar inte på en försämring av framkomligheten efter exploateringen men att risken kvarstår. Det finns utpekade strukturplanåtgärder i området som skulle kunna minska risken för översvämningar i området. Göteborgs stad bedömer inte att dessa är nödvändiga att genomföra i samband med planen eller på lång sikt utifrån det kunskapsläge som finns gällande klimatförändringar och kommande exploateringar i området. Detaljplanen påverkar inte möjligheterna att genomföra åtgärderna i framtiden om kunskapsläget eller förutsättningarna i området skulle förändras.

Planbeskrivningen har kompletteras med en bedömning av framkomligheten vid skyfallshändelse, en redovisning av uppstådd risk, riskens konsekvenser, om risken kan accepteras samt huruvida åtgärder krävs på kort eller lång sikt.

Geoteknik – Markstabilitet

Sektion B har kompletteras. Kompletteringen (plan glidyta har studerats) visar på att säkerheten i sektion B är tillfredställande för befintliga förhållanden och att planerad byggnation förväntas förbättra stabiliteten i sektion B. Utredningen har uppdaterats och förtydligats avseende kommentar gällande laster i mothåll i de beräknade glidyterna.

Stabilitetsanalyserna (tillhörande granskningshandlingen) i östra området utgår från sänkta marknivåer jämfört med dagsläget. Resultatet visar att marken tål en last motsvarande 0,5 m höjning av markytan (utifrån den sänkta marknivån) + tunga fordon, totalt 30 kPa. Plankartan har kompletterats med höjdsättning i enstaka, strategiska, punkter i östra området för att säkerställa marknivåer enligt stabilitetsberäkningarnas antaganden vilket ger tillfredställande markstabilitet för de laster som detaljplanen tillåter. Planbestämmelsen b² utgår till förmån för höjdsättning i plankartan. Planbeskrivningen uppdateras.

Bergteknik

Om bergslänt friläggs i samband med markarbeten inom planområdet under genomförandet kommer det under bygglovsprocessen vid behov begäras en Bergteknisk besiktning av bergsakkunnig. Detta är en fråga som hanteras i bygglovets och i genomförandet.

Påtalade block norr om östra området utgör inte en befintlig risk. I samband med markarbeten inom planområdet kommer det i bygglovsprocessen, inför startbesked vid behov begäras redovisning av bergtekniska åtgärder, vilket bevakas i teknisk kontrollplan. Frågan hanteras/säkerställs rent praktiskt därmed i detta skede och inte i detaljplanen. Marken utanför planområdet är kommunens och därmed finns rådighet över marken om behov av åtgärd uppstår under genomförandet. Frågan säkerställs i exploateringsavtal med berörd byggherre.

Område 4 ligger utanför planområdet och markförhållandena där kommer inte förändras till följd av planens genomförande. I samband med markarbeten inom planområdet kommer det under bygglovsprocessen vid behov begäras en bergteknisk besiktning av bergsakkunnig. Exploatörer har i genomförandet alltid ansvar för att inte orsaka skadlig omgivningspåverkan. Marken utanför planområdet är kommunens och därmed finns rådighet över marken om behov av åtgärd uppstår under genomförandet till följd av exv bergschakt/sprängning inom planområdet. Frågan säkerställs i exploateringsavtal med berörd byggherre.

För att uppmärksamma på frågan i bygglovets införs en upplysning i plankartan som anger *"Sprängning och schakter av mark kan innebära att lösa block utanför planområdet kommer i rörelse. De aktuella riskområdena finns beskrivet i PM Bergbesiktning för Detaljplan Sankt Jörgen, dat 2016-04-07, Sweco sid 3 sista stycket och sid 5 figur 7 samt i Bedömning av blockutfall, komplettering 120922, Sankt Jörgens Park, Göteborg PM BERGTEKNIK, Afry sid 6, figur 2 område 4 samt sid 8 sista stycket och sid 9 figur 5 och sid 10 figur 6"*

Det lösa blocket som åsyftas har under planprocessens gång säkrats av kommunen. För övrigt är det en missuppfattning från SGI:s sida att blocket skulle

falla ner på en trottoar, då det ej finns en trottoar på denna sida av vägen. Blocket skulle snarare hamna i en vägren där människor inte rör sig.

Övriga synpunkter avseende bergteknik noteras.

12. Lantmäterimyndigheten

I planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor kan man förtydliga att ledningsrätt för fjärrvärme, el och tele ska upphävas inom planområdet. Ledningsrätterna belastar fler fastigheter utanför planområdet där troligen ingen förändring sker av ledningsrätterna. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas enligt inkomna synpunkter.

13. SGI – Statens geotekniska Institut

Underlag:

- 1 Plankarta med illustrationsritning samrådshandling 2021-01-22
- 2 Planbeskrivning granskningshandling juni 2022
- 3 Bergtekniskt utlåtande. Sweco 2021-09-22
- 4 PM Bergteknik - Bedömning av blockutfall, rev.1, Sankt Jörgens Park, Göteborg, västra området, AFRY daterad 2020-05-07
- 5 S:t Jörgen, Backa 210:7 (västra området), Göteborgs stad. Geoteknisk undersökning för detaljplan. PM/Geoteknik. Skanska 2020-03-20 rev3 2021-07-02
- 6 S:t Jörgen, Backa 210:7, Göteborgs stad. Geoteknisk undersökning för detaljplan. Markteknisk undersökningsrapport MUR/Geoteknik. Skanska 2020-03-20
- 7 PM Bergbesiktning för Detaljplan Sankt Jörgen, östra området, daterad 2016-04-07
- 8 Hökerum Bygg AB. S:t Jörgen, Nybyggnad av flerbostadshus (östra området). Teknisk PM Geoteknik. Planeringsunderlag. Structor 2016-04-07 rev A 2021-08-23
- 9 Hökerum Bygg AB. S:t Jörgen, Nybyggnad av flerbostadshus. Markteknisk undersökningsrapport (MUR)/ Geoteknik. Planeringsunderlag. Structor 2016-04-07
- 10 PM Bergteknik - Bedömning av blockutfall, komplettering, Sankt Jörgens Park, Göteborg, västra området, AFRY daterad 2021-06-09

SGI:s synpunkter

Geoteknik

SGI efterfrågade ett förtydligande av förekomsten av kvicklera i **västra området** i samrådet. Skanska har kompletterat i denna fråga [5] och SGI har inget att anmärka på det redovisade. Vidare efterfrågade vi en tydligare redovisning av

jordmodellen för sektion B vid stabilitetsberäkning och frågade om man hade övervägt att studera plan glidyta för denna sektion. Komplettering har utförts för sektion A, vilket gör att dessa frågor kvarstår.

I samrådet efterfrågade vi en bedömning av förekomst av kvicklera för det **östra området**. Konsulten har inte undersökt sensitiviteten i området, utan tar höjd för att det kan förekomma kvicklera i området vid val av tillfredsställande säkerhetsfaktor för stabilitetsberäkningarna. SGI kan acceptera tillvägagångssättet, men vill understryka att detta innebär att kommunen även framöver behöver hantera området som om kvicklera förekommer, vilket är viktigt bl a i byggskedet.

För planerade förhållanden i det östra området har konsulten [8] utfört stabilitetsberäkningar för en last motsvarande 0,5 m höjning av markytan + tunga fordon, totalt 30 kPa. Lasten har applicerats så att den även ligger i de beräknade glidyterna, vilket vi bedömer inte kan utgöra det mest kritiska fallet. Beräkningar behöver göras med laster placerade på ett rimligt sätt, som även ger det mest kritiska fallet. Enligt planbeskrivningen [2] behöver inte marken lastas med tunga fordon, såsom utryckningsfordon eller liknande, men samtidigt är det något som planen tillåter och vid stabilitetsberäkning ska de fall provas som planen tillåter.

Bergteknik

SGI noterar att riskbedömningen avseende branta slänter och lösa block i **östra området** har kompletterats i ett utlåtande [3] samt åtgärder kopplade till dessa lösa block har förtydligats [2], vilket är bra. SGI noterar att risken kopplad till dessa lösa block beskrivs i förhållande till kommande exploatering, men vi kan inte avgöra om dessa block kan utgöra en befintlig risk, och detta behöver förtydligas. Är risken befintlig behöver detta åtgärdas innan planen antas. SGI vill också lyfta frågan hur genomförandet av åtgärderna för att förhindra eventuellt blockutfall kan säkerställas.

För **västra området** har en kompletterande bergbesiktning av branta slänter i direkt anslutning till planområdet utförts [10]. I denna bedöms att *”Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Skulle block röra sig i område 4 så är det osannolikt att det orsakar skada i med nuvarande markförhållanden”*. SGI undrar om dessa markförhållanden kommer att ändras i samband med arbeten i planområdet, och om detta påverkar riskbedömningen för område 4. Skulle det krävas åtgärder för att öka stabiliteten i denna slänt utanför planlagt område behöver rådighet över marken beaktas. Identifierade risker och planerade åtgärder behöver redovisas i planbeskrivningen.

SGI saknar också fortfarande en bedömning av risker som kan förekomma vid schaktning i **västra området** och hur stabilitetsförhållandena säkerställs efter utförd schakt. Detta bör klargöras i planskedet.

Vi noterar att ett löst block lokaliserat utanför planområdet har identifierats, figur 6 i [4], som potentiellt kan påverkas av vibrationsalstrande arbete. Detta kan utgöra en risk då blocket skulle falla på en trottoar.

SGI vill också påtala att geokonstruktioner, såsom konstruerade bergslänter, behöver tillsyn och eventuellt underhåll i driftskedet så att de hålls långsiktigt stabila.

Sammanfattningsvis bedömer SGI att ovanstående förtydliganden och kompletteringar kvarstår att hantera.

Kommentar:

Se bemötande under svar till Länsstyrelsen.

14. Trafikverket

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig gällande samrådshandlingen, TRV 2022/30006, daterad 2021-04-12. Eftersom plankorsningen vid Finladsvägen/Lillhagsvägen är komplex pågår ett arbete med att åtgärda brister med fokus på oskyddade trafikanter. Trafikverket anser att avtal om åtgärder ska vara underskrivet och klart innan detaljplanen antas. I samrådshandlingen skriver Staden att det inte är klargjort när avtalet kan vara klart, men förväntas ha information om det efter granskningen.

Trafikverkets synpunkter

Utöver att samverkansavtalet ska vara klart innan detaljplanen antas, så har Trafikverket inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Samverkansavtalet är klart och underskrivet.

Sakägare

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

15. Fastighetsägare BRF Sankt Jörgens Port

1. Trafik:

- Våra observationer visar att mellan 2 och 15 fordon (totalt båda riktningar) kör olovlig varje timme genom bussvägen Sankt Jörgens Port. Detta bör åtgärdas. Vi föreslår att utredningsområdet för anpassning av trafiksituationen breddas ut för att inkludera Sankt Jörgens väg från vändplatsen i väst, till GC-vägen i öst och Skogaberg i söder (Se bif. bild). B.a. föreslår vi en bättre hastighetssänkning i den västra delen av Sankt Jörgens väg som drabbas av den olovliga trafiken samt högre hastigheter pga höjdskillnaden mot väst.



- Vi bedömer att buss 44 inte behöver köra rund Sankt Jörgens området utan kan vända vid rondellen mellan Lillhagsvägen och Sankt Jörgens väg utan att lämna Lillhagsvägen. Detta då bussen kör oftast tom eller utan passagerare med start- eller slutpunkt vid hållplatserna på omvägen och Sankt Jörgens omvägen innebär utsläpp, onödig ljud, förbränning av gas och trafikfara samt mindre framkomlighet för de få passagerare som tvingas följa den.
- Vi har begärt trafikutredningen från 2017 i slutet av Juni utan framgång. Erfarenheten från vår tidigare Styrelse var dock att utredningen inte var komplett och delvis felaktig. Av den anledning bör den kompletteras.
- Vi vore positiva till att Bussvägen läggs ner och ersätts med en GC-väg, alternativt parkmiljö.

2. Dagsljus: Vi oroar oss för den påverkan den tilltänkta byggnationen kan ha på våra medlemmars hälsa och ekonomisk ställning genom b.a. skuggning av vår fastighet Sankt Jörgens väg 10. Vi föreslår att problemet åtgärdas genom att sänka den tillåten byggnadshöjden och/eller flytta byggnaden längre från fastighetsgränsen. Det kan innebära att exploateringsgraden kommer att minskas, men detta innebär en bättre levnadsmiljön för de befintliga och blivande Sankt Jörgensbor.

3. Handelsmöjligheter: Vi ställer oss tveksamma till den verkliga exploateringen av den K-märkta panncentral i framtiden. Byggnadens utformning och renoveringsbehov innebär dåliga förutsättningar för privata aktörer och försämrad lönsamhet. Detta innebär att planen i verkligheten inte medför realistiska möjligheter för tillskott av välbehövliga handelsverksamheter i området. Vi beklagar detta och uppmanar planarbetaren att planera för handelsåtgärden med bättre perspektiv.

4. Säkerhet: Vi tror inte att vi behöver mer folk i området för att göra det säkrare. Vi behöver en satsning på trafiksäkerhet genom Polis närvaro och trafiksäker utformning av våra gator, tjänster våra medlemmar är berättigade till genom deras skattebetalningar.

I övrigt påminner vi om våra tidigare synpunkter i den omfattning de ledde inte till någon åtgärd vid granskningsförslaget.



Kommentar:

Synpunkter som berör trafik bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Trafik* från sid 94 samt komplettering i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar *Trafik* nedan.

Det är Västtrafik som bestämmer hur busslinjer ska gå och hur ofta.

Alla handlingar på ärendenummer 2677/17 (Trafikkontorets diarienummer) skickas till synpunktslämnare.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna byggrätters volymer inte kommer att försämra boendemiljön för bostadsrättens medlemmar i avseendet att dagsljuspåverkan blir sådan att dagens riktlinjer och krav ej klaras i de befintliga bostäderna. Synpunkt avseende dagsljus bemöts vidare i samrådsredogörelsen under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* i samrådsredogörelsen från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer*.

Detaljplanen medger möjlighet för mindre handelsverksamhet (C), det är dock upp till fastighetsägaren att bestämma om så blir fallet. De ekonomiska förutsättningarna för renovering av panncentralen och uthyrning av lokaler åligger fastighetsägaren/exploatören att beräkna. Utifrån den information exploatören har lämnat till stadsbyggnadskontoret är avsikten att byggnaden ska upprustas. En upprustning av byggnaden ökar de planerade bostädernas attraktivitet och således borde det ligga i exploatörens intresse att upprusta panncentralen. Vidare hänvisar stadsbyggnadskontoret till samrådsredogörelsen där frågan bemöts ytterligare i tematiskt svar under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning*, från sid 100 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) ytterligare i tematiskt svar under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning*.

Synpunkt avseende social trygghet bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Tidigare lämnade synpunkter bemöts i samrådsredogörelsen.

16. Fastighetsägare BRF Sankt Jörgens Allé

Bostadsrättsföreningen Sankt Jörgens Allé får härmed lämna följande synpunkter över rubricerade detaljplan efter genomfört samråd. Vår bostadsrättsförening lämnade 2021-04-14 ett yttrande över detaljplanen. Vi kommer i detta yttrande koncentrerar oss på stadsbyggnadskontorets kommentarer till de synpunkter vi lämnade i yttrandet.

Föreslagna byggnadsvolymer

I vårt förra yttrande framförde vi kritiska synpunkter på byggnadens höjd kopplat till gestaltning, kulturmiljö och landskap. Vi menade att en sådan ansenligt hög byggnad kommer märkbart att avvika från övrig bebyggelse i området och därmed förändra landskapsbilden på ett påtagligt sätt. Vi kan konstatera att stadsbyggnadskontoret i sin granskning anser att den föreslagna höjden kan accepteras inom aktuell landskaps- och kulturmiljö. Bedömningen är att befintlig

miljö tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar också att bebyggelsen har en mycket marginell effekt av dagsljuspåverkan. Bottenvåningen på Sankt Jörgens Allé nr 1 klarade dagens gällande dagsljuspåverkan. Stadsplanekontoret bedömer att förslaget inte behöver ändras till följd av skuggpåverkan eller påverkan på dagsljus. För att få en samstämmighet med övrig bostadsbebyggelse har höghusets fasad belagts med ljus puts vilket är positivt. Trots detta anser föreningen att bebyggelsens volym och höjd kommer att få en negativ inverkan för våra medlemmars boendemiljö. Vi vidhåller att höjden på byggnaden ska ha samma begränsning som i detaljplanen för bostäder i Sankt Jörgens trädgård som antogs 2003-05-13. Detta för att få en bättre harmonisering av befintlig bebyggelse och därigenom en bättre livsmiljö för de boende.

Trafik

Vi konstaterade i vårt förra yttrande att trafiksituationen i området vid vissa tillfällen upplevs som besvärande inte minst på morgon och eftermiddag då föräldrar till elever på Innovitaskolan skjutsar sina barn till och från skolan. Stadsbyggnadskontoret anser att effekten på ökade trafikrörelsen i området inte kommer att innebära några allvarigare framkomlighetsproblem även under högtrafik morgon och eftermiddag. Vi kan konstatera att trafikmiljön inte är godtagbar med dagens mått mätt och att ny bebyggelse i området kommer att alstra ytterligare trafik. Detta förstärks genom att det i området saknas kommunal och privat service i form av handel eller närbutik vilket innebär ett ökat bilberoende. Vi vill därför att detta beaktas när detaljplanen antas. Det är positivt att parkeringsbehovet för bil och cykel kommer att säkerställas inom planområdet på kvartersmark. Det föreslås också trafiksäkerhetsåtgärder vid korsningen utanför panncentralen, där cykelvägen möter Sankt Jörgens väg, för att säkra passagen för gående och cyklister.

Planuppdragets avgränsning och omfattning

I vårt yttrande framhöll vi att det i området saknades kommersiell service och att det boende måste lämna området för exempelvis dagligvaruinköp. Därför föreslog vi att det i planen skulle avsättas mark för etablering av handel. Vi kan nu konstatera att det i planen inte reserverats mark för kommersiell service förutom det som planeras i panncentralen, vilket är beklagligt. Enligt stadsbyggnadskontoret finns det möjlighet till handel i området utan att avsätta särskild mark för ändamålet. Vi menar att nya bostäder i området ökar möjligheten att etablera handel och därför bör mark reserveras för kommersiell service.

Förorenad mark

I vårt yttrande krävde vi åtgärder för att komma tillrätta med de föroreningar som konstaterats i marken inom fastigheten 866:847 där höghuset ska uppföras. Stadsbyggnadskontoret gör samma bedömning. Både byggnader och mark ska saneras vilket säkerställs genom planbestämmelse.

Naturmiljö

I vårt yttrande förutsatte vi att skyddsvärda träd bevaras och att nya träd planteras alternativt flyttas som ersättning för de träd som oundvikligen måste tas bort för planens genomförande. Stadsplanekontoret konstaterar att nyplantering av träd planeras av byggherren och pekar tydligt på att träd ska bevaras. Planförslaget

skyddar vissa av de större träden och möjliggör även bevarande av ytterligare träd.

Kommentar:

När det gäller föreslagna byggrätters anpassning till befintlig bebyggelse och kulturmiljö framgår stadsbyggnadskontorets bedömning av samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer*, från sid 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Ny bostadsbebyggelse kommer att alstra mer trafik i området. Trafikkontoret har bedömt att befintliga vägar i området i övrigt har kapacitet för dagens och framtidens trafikmängder. För utförligare bedömning se samrådsredogörelse under rubriken *Trafik* från sid 94 samt granskningsutlåtande (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i synpunkten att nya bostäder ökar möjligheten att etablera handel i området eller närområdet. Detaljplanen medger möjlighet för mindre handelsverksamhet (C), det är dock upp till fastighetsägaren att bestämma om så blir fallet. Vidare hänvisar stadsbyggnadskontoret till samrådsredogörelsen där frågan bemöts ytterligare under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning*, från sid 100.

Övriga synpunkter och kommentarer noteras.

17. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Vi vill med detta brev inkomma med synpunkter på föreliggande granskningshandling på planbeskrivning avseende detaljplan för bostäder vid Sankt Jörgens väg. Vi bor i en av de 50 villa-fastigheter på Sankt Jörgens Allé, som det hänvisas till i planbeskrivningen. Vi har levt och sett områdets förändring sedan 2005. Vi har främst tagit del av följande två handlingar:

Ref 1: Planbeskrivning – Granskningshandling juni 2022 med Dnr 05/8714

Ref 2: Samrådsredogörelse – Tematiska svar, med diarienummer 0587/14, daterat 2022-05-25

Innehåll:

- Sammanfattning
- Inledning
- Synpunkter på Planbeskrivning
- Synpunkter på Samrådsredogörelse – Tematiska svar
- Alternativa förslag till detaljplan över planområdet
- Bilaga med refererade foto och bilder med bilder

Sammanfattning:

Vi upplever att detaljplanen inte är objektivt utformad utan starkt vinklad till exploatörernas fördel, vilket vi kommer påvisa i detta dokument. Det finns bedömningar som bygger på andra bedömningar med helt eller delvis avsaknad av tekniskt underlag i form av ritningar och mätningar. Därtill finns det ett flertal slutsatser som inte är underbyggda utan bygger i flertalet fall på direkta felaktigheter.

Bilder i detaljplanen står i flera fall i strid mot texten.

Detaljplanen medger att den innehåller **grova skisser** nämnda ”illustrationsbilder”. Dessvärre är dessa ”illustrationsbilder” tillhandhållna av exploatörerna som vi menar är starkt missvisande då de ritats på ett sätt som ”lurar ögat”. Vi menar vidare att en detaljplan bör innehålla detaljerade ritningar över områdets utformningsförslag och inte baseras på subjektiva grova skisser från exploatörerna. Detaljplanen är fylld av subjektiva formuleringar såsom ”kan komma att se ut som”, ”skulle kunna”, ”är tänkt att”, ”exploatörens ambition är att”, ”inte bedöms utgöra betydande olägenhet för boende”, etc., etc.

Vi menar att detaljplanen grovt strider mot ’kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse’ från 1999 respektive 2017, vari det framgår att **ändringar och tillägg i sådan bebyggelse skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas**. Detaljplanen gör bedömningen att denna kulturhistoriska bebyggelse ”tål” att ett 13-vånings punkthus uppförs alldeles invid en särskilt utpekad och värdefull kulturhistorisk byggnad i form av panncentral. Vi menar att det inte kan finnas tydligare direktiv och riktlinjer mot att uppföra ett sådant punkthus. I så fall bör kommunen först ta fram ett nytt bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse.

För oss som fastighetsägare är det uppenbart att området inte har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, allmänna kommunikationer, cykelvägar, mobilitet etc. Aspekter som detaljplanen påtalar är konstaterade brister i området och inte heller redovisar lösning för. Tvärtom fastslås att kommunen inte har eller kommer att ha möjligheter att bygga/bygga ut lekplatser, barnomsorg, m.m. pga. platsbrist.

Vidare fastslås i detaljplanen att befintliga fastigheter och boende får en negativ psykosocial olägenhet som följd av skuggning av nya byggnader under vintertid. En olägenhet som detaljplanen lämnar med kommentaren med ”bedöms inte utgöra betydande olägenhet” för de idag boende i området. Något vi boende anser vara oacceptabelt.

Som alternativ till dessa grova vilseledande skisser borde det rimligen upprättas en digital modell där nybyggnation blandas in i befintlig byggnation, genom s.k. ”Augmented Reality”. I en sådan digital modell kan man virtuellt vandra runt i området och betrakta nybyggnationen i den befintliga byggnationen.

Vår slutsats är att stadsbyggnadskontoret misslyckats i sitt uppdrag från byggnadsnämnden, att utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar ”pröva markens lämplighet för nya bostäder”. Det är vår

uppfattning att detaljplanen behöver skickas tillbaka i sin helhet för omfattande objektiv omarbetning där bedömningar, grova skisser och dåligt underbyggt tyckande ersätts med fakta och mätningar. Vidare behöver kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse beaktas och respekteras.

Inledning:

I kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

Vidare framgår ur ref.1, sid 10 citat: *”... planområdet beläget i kulturhistoriskt intressant miljö ... anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang.”*

Vidare framgår det ur ref 1, sid 22 rörande de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna citat: *”Detta ger upplevelsen av en slank, låg och jämn byggnad från Sankt Jörgens Väg”*

Vidare framgår det ur ref 1 sid 24 citat: *”Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde...”*

Vidare framgår ur ref 1, sid 33 citat: *”Utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader i S:t Jörgen-området med sin funktionalistiska arkitektur, med enkla geometriska former och inslag av institutionsmiljö, ...”*

Vi menar att det är med dessa utgångspunkter som en detaljplan bör upprättas, inte med utgångspunkten av bi-satsen, citat: *”Projektets syfte är också att bidra till minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder...”* (ref 1, sid 10).

Synpunkter på Planbeskrivning (ref 1)

Nedan följer våra kommentarer till ref 1, föregånget av sid och styckehänvisning:

1) Sid 7, 3:e stycket:

Vi menar att innergården, med fordonstrafik, är olämplig och otillräcklig för lekplats + plats för rekreation + samvaro i parkmiljö för 150 familjer, d.v.s. uppemot 600 personer. Hur många kvadratmeter rekreationsyta blir det per person? Analys och rimlighetsbedömning saknas.

2) Sid 7, 5:e stycket:

Formuleringen ”11 våningar högt plus indragen takvåning och garage” är vilseledande!! Sanningen är att det är 13 våningar högt, varav en våning är garage!

3) Sid 9, ”Övervägande och konsekvenser” 2:a stycket:

Vi konstaterar att detaljplanen inte ger en lösning till hur 220 familjer skall erbjudas barnomsorg. Istället hänvisas det lite oprecist till *”det lite större geografiska området”*.

Kommunen äger ingen mark i närområdet och förutsättningar för utbyggnad föreligger således inte heller, vilket framgår ur detaljplanen.

- 4) Sid 11, "Planförhållande och tidigare ställningstagande" stycke 2:
Planbeskrivningen refererar kontinuerligt till att området är "stadsmiljö" vad avser trafik, kommunikation m.m. I andra delar av detaljplanen används de lite oprecisa "mellanstaden". Vi anser att området närmast skall liknas vid lantlig miljö, med flera km till närmaste service och dagligvaruhandel. Vidare gränsar S:t Jörgen till betesmark för får och kor. Är det sådan miljö som avses med "mellanstaden"?
- 5) Sid 14,
Planbeskrivningen konstaterar att det finns "grova hålträd" som är "särskilt skyddsvärda", men något beaktande av detta ser vi inte i planbeskrivningen.
- 6) Sid 15, första stycket
Planbeskrivningen konstaterar att *"östra delen av det inventerade området bedöms ha mycket goda förutsättningar för att bli mycket lämplig miljö för mindre hackspett"*, en art som idag är utrotningshotad.
Vi har själva återkommande häckande hackspettfamiljer i vår trädgård under vår, vinter och höst. Förutom hackspettfamiljerna har vi Rödhake, Stjärtmes, Stenknäck, Grönfink, Gulspurv, Entita, Blåmes, Talgoxe, Steglits, Bofink, Sparvhök m.fl. i vår trädgård och i vår närhet. Vi ser inte att planbeskrivningen beaktar dessa fåglars förutsättning och boendemiljö!
- 7) Sid 15 andra stycket
Planbeskrivning konstaterar att signalarten "rutkremla" påträffats inom fastigheten 210:7, vilket signalerar om höga naturvärden.
Vi ser inte att detta beaktas i planbeskrivningen.
- 8) Sid 24, första stycket:
Det hänvisas till befintliga 8-våningshus i planområdet. Det finns inga 8 våningshus i planområdet. Det är i övervägande 3-4 våningars byggnader, med Sankt Jörgens väg 1 och 3 som har 7 våningar. Emellertid ligger dessa byggnader 2 våningar lägre än markplan för det planerade 13-våningshuset!
- 9) Sid 24, tredje stycket:
Här hänvisar detaljplanen till angränsande villaområde med tillgängliga ytor för spontan lek!
Detta är privat mark, ägd av fastighetsägarna i villaområdet och sköts som samfällighet.
Att området är samfällt, innebär inte att det är allmän yta!
Samma sak gäller den refererade "parken", den är också samfällt och privatägd genom Sankt Jörgens Port vägsamfällighet.
Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lekplats, lek och rekreation, skall kompenseras av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser? Vi är mycket frågande till detta.
- 10) Sid 24, stycke 5:
Återigen hänvisas till stora gräsytor och lekplats som ägs samfällt, d.v.s. privatägt.
Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lek, lekplatser och rekreation, förväntas tillhandahållas av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser?

11) Sid 25, första stycket:

Det saknas underlag i detaljplanen hur tillräcklig parkering skall tillgodoses, givet områdets brist på service och dagligvaruhandel i kombination med bristande kommunikationer.

12) Sid 25-26

Som detaljplanen konstaterar citat: *"saknas det kommersiell service och de boende kommer därför att behöva lämna området för exempelvis dagligvaruinköp"*.

Detaljplanen ger således ingen lösning på dagligvaruinköp.

Vi anser inte att det finns hållbara förutsättningar för att med kollektivtrafik, cykel eller gång möjliggöra dagligvaruinköp pga. restid.

Kollektivtrafik:

Planförslaget bedömer att citat *"området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik"*, med hänvisning till buss 44 och buss 42. Vi delar inte denna uppfattning och förstår inte hur man kommit till denna slutsats. Busslinje 44 trafikerar Sankt Jörgen – Tuve torg med enbart 7 turer per dag och enbart under vardagar, där senaste avgår 18.10. Inga turer alls på lördagar eller söndagar! Se turlista i bilaga.

Den enda rimliga blir busslinje 42 från Lillhagens Station till Hjalmar Brantingsplatsen, med byte för vidare transport till Selma, Tuve eller Brunnsparken. Vi menar att denna buss 42 med byte till annan buss inte kan anses möjliggöra dagligvaruinköp såsom kylvaror.

Trots ovan brist i de allmänna kommunikationerna fastslår detaljplanen citat: *"Planen förutsätter ingen utbyggd kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet"* (ref1 sid 43)!

Cykel som färdmedel:

Detaljplanen bedömer att samtliga cykelvägar i området anses hålla en god standard!

Vi menar att cykelvägen till Selma Lagerlövs torg upplevs otrygg under mörker då cykelvägens går i eller invid skog med belysning som mer eller mindre alltid är helt eller delvis ur funktion. Vare sig min fru eller vår dotter rör sig på denna cykelväg under mörker. Jag rastar hunden där och har ringt kommunen vid flertal tillfällen om belysningen.

Cykelvägen till Tuve torg är högst tveksam med tanke på järnvägsövergången där det så sent som 2021 inträffade en olycka mellan tåg och buss.

Cykelvägen söderut går, som också detaljplanen fastslår, delvis i blandad trafik. Här hänvisar detaljplanen till trafikkontoret med ett beklagande över att den privata cykelvägen mellan järnväg och golfbana stängts. Cykelväg norrut mot Skogome skolan är emellertid fullgod.

Av ovan nämnda anledningar använder alla boende i området bil för dagligvaruinköp, vilket också detaljplanen anger som mest praktiskt transportmedel för dagligvaruinköp, ref1 sid 77 citat: *"Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil"*.

13) Sidan 27, första stycket lekplats

Detaljplanen konstaterar att det inte finns någon större lekplats på allmän

plats. Detaljplanen refererar till privata lekplatser i närheten som sköts av respektive fastighetsägare.

Vi förstår inte vad detaljplanen avser med en sådan formulering?

Förväntas de befintliga privata lekplatserna tillgängliggöras för utomstående? Detta görs redan idag till viss omfattning för skolan och närliggande fastigheters boende, men lekplatserna är inte i närheten av att vara dimensionerade för ytterligare 220 familjer, med uppemot 900 personer!

Vidare hänvisas till närmaste allmänna lekplats "Skogsdungen" 750m öster om planområdet. Men detta är en mycket liten lekplats som inte heller möter ett behov av 220 familjer.

Därtill hänvisas till grönytor på "Backavallen", 1 km öster om planområdet.

Vidare hänvisas till den samfälliga (privatägda) parken nedanför skolan för rekreation.

Vi som fastighetsägare oroas över den förväntade invasion av 220 familjer med barn i vår begränsade park och lekplats!

Det kan inte anses rimligt att privata fastigheter skall tillgodose behovet av lek och rekreation pga. att kommunen förtätar byggnation på sådant sätt att det inte ges utrymme för lek och rekreation på planerat område! Vi menar att en detaljplan måste ge praktisk lösning på detta.

14) Sid 33, stycke3:

Det framgår ur texten att utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader.

Vi menar att ett 10-våningshus i det västra planområdet samt ett 13-våningshus i det östra planområdet inte uppfyller dessa utgångspunkter för gestaltning.

15) Sid 34, stycke 1:

I planbeskrivningen fastslås citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*

Vi anser inte att planbeskrivningen beaktar de befintliga byggnaders påverkan av skuggning under vinterhalvåret, trots att denna skuggning tydligt framgår i underlag tillhandahållna av entreprenörerna.

-Det framgår senare i detaljplanen att de föreslagna byggnaders höjd medför påtaglig

skuggning av befintliga byggnader under vinterhalvåret.

Detta motiveras med 'inte betydande olägenhet' för boende respektive skolelever!

Skall inte en detaljplan även ombesörja välbefinnandet hos redan boende i området?

-I bilderna på sid 34-36 kan vi inte förstå hur dessa begränsade ytor för utevistelse skall räcka

för 150 familjer, d.v.s. upp till 600 personer. Ytor som dessutom delas med fordonstrafik.

Var förväntas utevistelsen ske? Finns det inga kommunala riktlinjer för storlek på ytor för utevistelse?

16) Sid 35

Vi anser att illustrationsbilderna över punkthuset är starkt vilseledande. Beklagligt att det i en detaljplan kan accepteras illustrationsbilder från exploatören. Objektivitet saknas således i detaljplanen. Exempelvis så finns det inga björkar med en höjd av 13 våningar. Vidare ger bilderna intrycket av att punkthusets höjd ligger i trädgränsens horisont, vilket vi påvisat tidigare är felaktigt, se bilaga med fotomontage. Likaså luras man och tro att huskroppen på Sankt Jörgens Allé 1 är lika hög som punkthuset, också en anomali. Huskroppen på Sankt Jörgens Alle 1 når upp till vån 5 på punkthuset. Trädgränsen når upp till våning 6 på punkthuset. Därmed kommer 7 våningar att sticka upp över trädgränsen. Se bilaga.

Felaktigheterna i dessa illustrationsbilder åskådliggörs genom fotot i ref1 sid 38, där halva punkthuset sticker upp ovan trädgränsen!

Vi menar att detta punkthus inte uppfyller utgångspunkterna som getts för ny byggnation i S:t Jörgens område. Inte heller uppfylls kravet på varsam nybyggnation i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt intressanta områden.

17) Sid 39-40

Vi förstår inte från vilket håll SEKTION A representerar. Men i samtliga illustrationer upplever vi att verkligheten förvanskas vad avser övre trädgräns. Trädgränsen är väsentligt lägre än vad illustrationerna från exploatören visar. Vi menar att det enda seriösa vore att presentera ett fotomontage ur verkligheten, med ett illustrerat hus i verklig miljö. Såsom är gjort på sidan 38. Med dagens teknik, kallad 'augmented reality', där virtuella inslag i befintlig miljö kan åskådliggöras på ett korrekt sätt.

18) Sid 41:

Dagens trafikflöde fungerar mycket illa och en fördjupad analys anser vi behöver göras. Korsning som framgår på sidan 42 borde kompletteras med efterföljande sväng, söder om korsningen. Många boende kan vittna om situationer där olyckorna varit nära.

Här möts tung trafik, bussar, personbilar, motorcyklar, cyklar, mopeder, gående. Fartdämpande åtgärder för cyklar och mopeder som kommer på cykelvägen österifrån ser vi som nödvändigt utifrån de hastigheter dessa fordon bevisligen kommer i.

I bilden på sidan 42 framgår att det skall byggas ett övergångsställe, samtidigt framgår det ur ref2 sid 97 citat "*Således kommer inget övergångsställe anordnas här*".

Vad gäller? Olyckligt med missvisand bilder/texter.

Vi menar att detta är en osedvanligt komplex mötespunkt mellan olika fordon och gående intill en stor skola. Här borde en simuleringsmodell i form av s.k. 'augmented reality' tas fram för att kunna uppleva korsningens problematik virtuellt.

19) Sid 42

Erforderlig parkering för både bil och cykel skall enligt detaljplanen anordnas för respektive fastighet.

Vi menar att antalet parkeringar för såväl bil som cykel är starkt underskattade.

Givet närområdets avsaknad av barnomsorg, service, dagligvaruhandel,

samt bristande allmänna kommunikationer är bilen nödvändig, vilket också fastslås i detaljplanen på sidan 74. Att antalet parkeringsplatser understiger en personbil per lägenhet respektive 3 cyklar per lägenhet kommer skapa betydande olägenhet i området. Området är inte att liknas vid en stadskärna med tillgång till service och dagligvaruinköp på gångavstånd!

Med 220 lägenheter anser vi att ett absolut minimum av parkeringsplatser är 220 och cykelparkeringar 660, om man skulle anta tre cyklar per lägenhet. Planförslaget hänvisar till två separata Mobilitets- och parkeringsutredningar med förslag om 150 bilparkeringar inklusive gästparkering, samt 500 cykelparkeringar!

Således upplever vi att såväl bil- som cykel-parkering är starkt underdimensionerat, speciellt när kollektivtrafiken är så begränsat tillgänglig, se punkt 12 ovan, och inte förutsätts byggas ut (ref1 sid 43).

Vi anser således inte att mobilitetsbehoven är tillgodosedda i detaljplanen!

20) Sid 44, sid 48 4:e stycket

Citat: *”detaljplan möjliggör inte för ytterligare för- och skolverksamhet”, ”mycket svårt att tillgodose en lämplig förskole gård inom planområdet på grund av utrymmesskäl”, ”Om man bosätter sig vid S:t Jörgen och önskar kommunal förskoleplats måste man vara beredd att ta sig en bit”, ”kan de boende inte förvänta sig en platsgaranti på den geografiskt närmast belägna förskolan eller grundskolan”, ”det saknas förskoleplatser”, ”... det inte finns tillräcklig yta för det inom planområdet”, ”underskott på förskoleplatser bedöms som en brist i området”*

Vi menar att detaljplanen fastslår att grundläggande service som barnomsorg inte tillgodoses eller kommer kunna tillgodoses pga. platsbrist för utbyggnad. Vi menar att förutsättningar inte finns i området att tillföra för 220 nya familjer, när barnomsorg och grundskola inte kan tillgodoses. Detta försvåras ytterligare av de begränsade allmänna kommunikationerna samt de begränsade bil- och cykelparkeringarna.

21) Sid 47, tredje stycket

Vi ser inte att *”Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån de synpunkter som inkom på work-shopen”* Någon sådan justering framgår inte heller ur ref2 sid 116.

22) Sid 48, andra stycket

Vi anser inte att *”tillräckligt antal parkeringsplatser”* tillgodosetts i detaljplanen, givet avsaknaden av närhet till dagligvaruhandel och service i kombination med bristande allmänna kommunikationsmedel. Området är inte att liknas vid stadsmiljö!

Även detaljplanen fastslår att bil är det mest praktiska färdmedlet för dagligvaruinköp se ref1 sid 74.

23) Sid 48, tredje stycket

Vi förstår inte vad som avses med *”ökad blandning av funktioner”*, vad är *”funktioner”*.

Detta behöver tydliggöras.

24) Sid 48, 4:e stycket

Citat: *”... och i parkmiljöerna finns till exempel stora gräsplaner för spontanidrott. I parkområdet finns även iordningsställd lekplats.*

Lekplatsen är tillgänglig, men tillhör dock skolan”.

Dessa parkmiljöer är privatägda och underhålls samfällt med privata medel. Är det detaljplanens utgångspunkt att brist på öppna ytor för lek och rekreation i de tillkommande fastigheterna så förväntas privatägda tomter tillgodose dessa behov?

Vi menar att om behovet inte kan tillgodoses av de tillkommande fastigheterna så är förtätningen för hög och man får således minska nybyggnationen.

25) Sid 57, Dagsljus och skuggning

Citat *”Sammanfattningsvis bedöms föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse ur ett dagsljusperspektiv inte innebära en betydande olägenhet”*. Denna sammanfattning står i direkt strid med sidan 34 citat: *”En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret”*.

Vidare framgår under Skuggning sid 57 citat: *”Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget”*, samt citat: *”den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning”*

Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området än vad det framgår vara för nytillkomna boende?

Vi menar att detaljplanens motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. skuggning av den nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen. Här använder detaljplanen svepande begrepp som *”inte betydande olägenhet”* respektive *”inte större utsträckning”*. Detta finner vi boende som oacceptabelt.

26) Sid 67 Nollalternativ

Vi menar att det inte finns förutsättningar att tillföra 220 nya bostäder i området. Det saknas grundläggande förutsättningar för ökad bebyggelse, vilket detaljplanen också redogör för:

- Det saknas dagligvaruhandel (SKA/BKA analys), vilket detaljplanen fastslår men utan lösning. Detaljplanen fastslår citat: *”... idag inte finns något intresse från marknadens sida att etablera sig på grund av ett för litet kundunderlag”*. Etablering av sådan anses inte möjlig pga. för litet underlag av sakkunniga.
- Det saknas barnomsorg i form av förskola och grundskola i området, vilket detaljplanen fastslår vara en stor brist. Utbyggnad av barnomsorg är inte heller möjlig enligt detaljplanen pga. platsbrist och för litet kundunderlag, citat: *”Staden gör bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området”*
- Det saknas allmänna lekplatser och grönytor i närområdet. Den nya byggnationen löser inte detta pga. platsbrist. I ref1 sid 101 framgår citat: *”... saknar kommunen i nuläget rådighet att planera för exempelvis kommunala lekplatser här”*. Närmaste allmänna lekplats respektive grönyta ligger 1km bort. Här hänvisar anmärkningsvärt

detaljplanen till befintliga men privata parker och lekplatser för spontan lek!

Dessa har inte förutsättningar eller intresse av ytterligare 220 familjer.

- Allmänna kommunikationsmedel har vi påtalat i punkt 12 ovan är otillräckliga både vad avser destination som turtäthet, speciellt på helger.
- Cykelvägar har brister då de blandas med ordinarie trafik, se punkt 12 ovan.
- Den nya bebyggelsen blir ett ingrepp i bebyggelsen som inte utgår från befintlig bebyggelse såsom är utgångspunkten för ny bebyggelse inom detta kulturhistoriskt intressanta område. Kommunens bevarandetredningar från 1999 och 2017 följs inte.

27) Sid 68

Citat ”Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro”.

Det upplevs ingen otrygghet i området idag. Vi menar att otryggheten snarare kan öka när privatägda parker och lekplatser tas i anspråk av nya boende. När/om så sker kan befintliga lekplatser och parker inhägnas i s.k. ”gated communities”. Vi menar att det inte finns utrymme för lek och rekreation för ytterligare 220 familjer med ytterligare 900 (4pers per familj) personer på nuvarande ytor.

28) Sid 70 Naturmiljö

Vi förstår inte hur detaljplanen kan komma till slutsatsen citat: ”... *bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö*”!

Skulle 220 nya familjer med uppemot 900 personer (4pers per familj) inte påverka omkringliggande miljö. Dessa 220 bostäder är en fördubbling av dagens bostäder.

29) Sid 73, andra stycket

Citat: ”Platsen bedöms tåla en byggnad med högre höjd, men höjden på huset har anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation”.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget i ref1 sid 38, samt i bilaga. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Vi anser att punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna särskilt utpekade kulturhistoriska byggnad så kan området ”tåla” att ett tretton våningar högt punkthus uppförs.

Vad är resonemanget bakom ”tåla”?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekat i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförandet av detta 13 vånings punkthus är varsamt och att områdets karaktärsdrag bibehålls?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

30) Sid 74

Det påstås i ett flertal stycken att området har god tillgång till kollektivtrafik. Detta utan motivering. Vi menar att kommunikationerna är högst bristfälliga och möter inte behov för en typisk barnfamilj med dagis, arbete och dagligvaruinköp. Se även punkt 12 ovan.

Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar, ref 2

31) Sid 94

Vi anser inte att en genomsnittlig dygnstrafikmätning kan vara vägledande för trafik och framkomlighet. Vi menar att det saknas tidskorrelerade mätningar för trafikvolymen under morgon och kväll. Det är högst rimligt och anta att intensiteten finns under morgon och e.m./kväll i samband med hämtning/lämning och transport till och från arbete.

32) Sid 94

Att referera till en bedömd trafikvolym om 2500 fordonspassager per dygn menar vi blir missvisande då 90 % av all trafik in och ut ur området sker huvudsakligen morgon och kväll.

Betänker man fordon med lämning och hämtning till förskola och grundskola utgör de 4 passager per dag. Vi ser ett behov av att vidare undersöka antalet fordonspassager morgon och kväll.

Som fastighetsägare upplever vi inte att det inte går att öka trafikvolymerna. Notera att busslinje 44 stannar på Sankt Jörgens väg och stoppar all utgående trafik morgon och kväll i samband med rusningstrafik.

33) Sid 95:

Det hänvisas till trafikmätningar från 2003 och 2015!

Vi menar att dessa är alltför ålderstigna för att utgöra underlag för en detaljplan idag.

34) Sid 98, tredje stycket

Vi delar inte detaljplanens slutsats att parkeringsbehovet är säkerställt för den tillkommande byggnationen, med motivering enligt punkt 19 ovan.

35) Sid 99

Vad är det för ”mobilitetsåtgärder” som föreslagits för att minska efterfrågan på bilparkeringsplatser. I denna detaljplan framgår att byggherren har vidtagit mobilitetsåtgärder. Samtidigt som detaljplanen förutsätter att inga förändringar i kollektivtrafiken förutsätts. Vilka är dessa ”mobilitetsåtgärder” och varför redovisas de inte?

36) Sid 101 "Föreslagna byggnaders volymer"

Här hänvisar de tematiska svaren något vilseledande om att det inte går att jämföra byggnaders höjd pga. nya höjdsystem. Vi menar att de relativa höjderna mellan befintlig och ny bebyggelse inte ändrar sig för att man inför ett nytt höjdsystem!

37) Sid 102, andra stycket

Vi menar att följande påstående i de tematiska svaren är felaktigt, citat: *"De föreslagna volymerna är i stort jämförbara i storlek med delar av den befintliga äldre eller senare tillkommen bebyggelse"*. Vi skulle gärna se ett exempel på befintligt byggnad som har samma fotavtryck som husen i den västra planbeskrivningen. Å andra sidan är det främst höjderna på de tillkommande byggnaderna vi vänder oss mot.

38) Sid 106, första stycket

Citat *"... vill stadsbyggnadskontoret förtydliga att garagesockelns tak kommer att ligga i nivå med nuvarande markhöjd"*. Detta förtydligande stämmer inte med verkligheten, inte heller de felaktiga illustrationsskisserna från entreprenören på sidan 8 respektive 38 i ref1. I verkligheten ligger panncentralens gråa "sockel" i nivå med "lastkajen" och markhöjden ligger under "lastkaj-trappans" första trappsteg! Den korrekta marknivån framgår ur bilden på maskinbyggnaden, på sid 76 i ref.1. Att entreprenören i efterhand kört dit en massa "fylle" kan knappast utgöra korrekt ny markhöjd!

39) Sid 107, första stycket

Citat *"Bedömningen är att befintlig miljön tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse"*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget på sid 38. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna kulturhistoriska byggnad så kan området "tåla" att ett tretton våningar högt punkthus uppförs, vid sidan om "panncentralen".

Vad är resonemanget bakom "tåla"?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

"Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas."

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförande av detta punkthus är varsamt?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

40) Sid 107, fjärde stycket

Citat: *"... har stadsbyggnadskontoret kunnat utesluta negativ dagsljuspåverkan från det föreslagna punkthuset även på övrig befintlig bostadsbebyggelse"*.

Detta påstående anser vi är direkt felaktigt, vilket framgår av de skuggbilder som återfinns i planbeskrivningen på sidorna 57-63. Inte minst villafastigheterna i nordvästra hörnet av Sankt Jörgens Allé påverkas bevisligen.

De temaiska svaren konstaterar att citat: *"Ett antal villor på Sankt Jörgens Allé påverkas något"*, vilket sen lämnas därhän. Vi boende ser vi det som anmärkningsvärt att SBK gör bedömningen att detta, citat: *"inte utgör någon betydande olägenhet"* för nuvarande bebyggelse? Samtidigt som SBK i ref1 sidan 34 skriver, citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*. Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området?

Vi menar att detaljplanens slutsats motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. nya bebyggelsen.

Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen enligt ovan.

Här använder detaljplanen frekvent svepande formuleringar som *"inte betydande olägenhet"* respektive *"inte större utsträckning"*.

41) Sid 115, Illustrationsbilder

Vi anser det högst tveksamt att i en detaljplan använda illustrationsbilder som är tillhandahållna av entreprenören. Flertalet, om inte alla, ger en missvisande bild. I varje fall kunde man förväntat sig att de var granskade av SBK mot verkligheten!

42) I Surte finns det ett liknande punkthus, men är 2 våningar lägre, d.v.s. 11 våningar mot det punkthus i detaljplanen om 13 våningar. Det finns ett antal bilder i bilagorna för att förstå vilket ingrepp ett sådant föreslaget punkthus kommer få i ett område som ingår i kommunens *bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse*.

Bilderna är tagna både från motorvägen (jämför Lillhagsvägen och Finlandsvägen) som intill byggnaden.

Alternativa förslag till detaljplan över planområdet:

Vi ger följande alternativt förslag till detaljplan för området:

- a) Sänk höjden från 10 till 8/6 våningar på det trapatserade huset i västra planområdet, inte minst för att minska skuggning på intilliggande bostäder och få överensstämmelse med befintlig bebyggelse.
- b) Ersätt de underdimensionerade garagen i markplan med bostäder med uteplatser, därmed kan innergården helt frigöras från fordonstrafik, samtidigt som totalt antal lägenheter kan ökas. Innergården kan då göras parkliknande för att ansluta till intilliggande parkmiljö.
Då möjliggörs också att innergården kan "svälja" mängden människor på ett bättre sätt.
- c) På det östra planområdet byggs parkeringsgarage med kallförråd för de boende i västra planområdet. Parkeringsgaraget kan även tillhandahålla parkeringsplatser för kommande verksamhet i panncentralen. Närlivsbutik kan byggas som del av parkeringshuset eller i panncentralen. Vidare föreslår vi att kommunen bygger en allmän lekplats för såväl de boende i västra planområdet som befintliga närliggande bostäder. Idag saknas det en allmän lekplats i området. Parkeringsgaragets höjd ska då inte överskrida panncentralen.
- d) Öppna upp för personbilstrafik i en riktning, ut ur området, där det idag bara går buss44.

Ovan förslag menar vi beaktar den kulturhistoriskt intressanta miljön på ett mycket bättre sätt, samtidigt som SBK uppfyller uppdraget om husförtätning. Det föreslagna 13-vån höghuset uteblir emellertid.

Bilaga med refererade foto och bilder med bilder:



Bild 1: Punkthusets höjd i förhållande till bakomliggande trädridå.

Bild 2 o 3: Foto på liknande hus i Surte, taget framifrån respektive från motorväg
notera att detta hus är enbart 11 våningar, vår detaljplan 13 våningar!



Bild 2: Foto på liknande hus i Surte, taget framifrån motsvarande vår cykelväg. Notera att detta hus är enbart 11 våningar, i S:t Jörgen föreslås 13 våningar i detaljplanen!



Bild 3: Foto på liknande hus i Surte, taget från motorvägen motsvarande Lillhags-/Tuve-vägen. Notera att detta hus är enbart 11 våningar, i S:t Jörgen föreslås 13 våningar i detaljplanen!



Bild 4: Foto som påvisar att trädridån går i höjd med husen Sankt Jörgens Allé 1/3 och inget annat



Bild 5: Trafiksituationen på Sankt Jörgen väg vid utfart mot Lillhagsvägen en morgon i Mars 2021

44 Sankt Jörgens Allé till Hinnebäcksgatan						
MÅNDAG – FREDAG			LÖRDAG	SÖNDAG	HÅLLPLATSER	
06	11	41			0	Sankt Jörgens Allé
07	20	51			0	Skogabergsgatan
08	13	45			1	Lillhagens station
					1	Sankt Jörgens Park
					3	Finlandsvägen
					4	Gunneshöjden
					6	Brunneby
					7	Tuvs centrum
					9	Norumsgränd
					11	Norumsgränd
					13	Hinnebäcksgatan
14	08	38				
15	08	37				
16	11	41				
17	11	40				
18	10					

Bild 6: Turlista för buss 44, Sankt Jörgens Allé – Tuve Centrum

Kommentar:

Synpunkter som berör trafik, som p-tal, parkering, kollektivtrafik och trafikkapacitet med mera bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Trafik* från sid 94 samt komplettering i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar *Trafik* nedan.

Synpunkter avseende att exploatörer har medverkat i att ta fram underlag till detaljplanen, bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt*.

Synpunkter avseende ”subjektiva formuleringar” bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt*.

Synpunkter avseende beaktande av kommunens bevarande program och befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i rubriken tematiskt svar under *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen om att området inte har förutsättningar för ytterligare bostäder. Synpunkten bemöts under flertalet tematiska svar i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiska svar under rubrikerna *Trafik*, *Planuppdragets omfattning och avgränsning* och *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende skuggning och dagsljus bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkter avseende lekplats och rekreation för de nya boende bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt angående kommersiell service och barnomsorg bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* från sidan 100, samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bemötande avseende begreppet ”mellanstaden” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende beaktande av naturvärden och skyddade arter bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkten avseende beskrivning av befintlig bebyggelses våningshöjd samt fotavtryck bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende illustrationsbilders innehåll bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende social trygghet bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande SEKTION A framgår av granskningsutlåtande (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende justering av byggnadshöjder efter dialog med boende framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande begreppet ”funktioner” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

18. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Jag lämnar härmed vårt hushålls synpunkter på planförslaget ”Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa”, Diarienummer BK: 0587/14.

Jämfört med samrådsförslaget har många av våra synpunkter inte lett till några ändringar.

Vi upprepar därför våra dåvarande synpunkter (bifogas) samt kompletterar enligt följande:

1. Planarbetets omfattning är för begränsad för att hantera på ett bra sätt den förslagens bebyggelse konsekvens på närområdet.
2. Vi upplever fortsatt att detaljplanens förfaranden där exploatörerna bekostar kommunens arbetet snedvrider balansen mellan intressen. I synnerhet, är det befintlig Göteborgares intresse åsidosatt. Vi tycker att medan kommunen bedömer flera olägenheter som "obetydliga" var för sig, de bör ses som betydliga från ett helhetsperspektiv (kumulativa effekter).
3. Vi noterar kommunens svar.
4. Vi tackar för den omfattande dagljusrapporten som gjordes. Vi tror att det är konstigt att det är exploatören som står för beräkningarna i rapporten då den har en tydlig intresse att minska den beräknade effekten av sitt projekt på bostadshuset Sankt Jörgens väg 10. Oavsett detta, är det tydligt att konstruktionen kommer att påverka dagsljusförhållanden för byggnadens östra fasaden betydligt, med minskningar upp till 30%. Detta innebär en ej obetydlig ekonomisk skada för de boende på Sankt Jörgens väg 10A/B.

I synnerhet vi vill göra planarbetare uppmärksamma på de följande brister i trafikutredningen som Trafikverket anser ligger till grund för områdets trafikutformning: - Planet tar inte hänsyn till den ökande cykeltrafiken då Sankt Jörgens väg är en viktig länk mellan cykelvägarna genom parken och GC-vägen som fortsätter österut från planområdet. Det är anmärkningsvärt att den länken utförs i blandad trafik trots sin stor lutning (över 10% som värst) som ställer högre krav på en trafiksäker utformning. I synnerhet är knutpunkten vid Sankt Jörgens väg västra ände (Vändplatsen vid förskolans parkeringen) en komplicerad plats där tung trafik (bussar, sopbilar) träffar vändande och väntande fordon, trafiken från vår fastighets utfart samt GC trafiken från 4 olika håll (3 från parken och vår utfart). Detta med dålig tillgänglig utformning för den befintliga gångbana. - Trafikmätningarna som gjordes efter samråd missade att mäta andelen olovlig trafik i bussfilen, det menar vi är den största faran och det är obegripligt att trafikkontoret tar inget vidare åtgärd trots att barn korsar vägen dagligen, och att det tilltänkta äldreboendet kommer att innebära många fler äldre som kommer att korsa vägen. Det är trafikkontorets ansvar att särskild iakttä barn och äldre i utformning av kommunens väginfrastruktur.

- Att suggerera att den bättre åtgärd är att anlägga en gångbana till den befintliga förhöjd passagen är märkvärdig, då det innebär större omvägar för både barn och äldre, och en fördubbling av avståndet till närmaste målpunkt (busshållplatsen Sankt Jörgens Park, 380m vs 185m) vad är tydlig över gränsen som rekommenderas f.e. i GCM handboken eller TRAST.



Figur 2: Att ta sig från fastigheten Backa 210:6 till den vänligaste busshållplatsen i närheten i enlighet med kommunens förslag skulle innebära en fördubbling av avståndet och en uppförbacke på närmare 7m med 7% lutning

- Mätningen av medelhastigheten längst upp backen innebär att den missar effekten av höjdskillnaden mellan korsningen i öst och vändplatsen i väst. 8m höjdskillnad innebär en accelerationspotential på max 45 km/h utan någon motorkraft. Denna effekt ser vi dagligen.
- Buss 52 cirkulerar inte längre och sin ersättare linje 42 innebär en kraftig försämrad tjänst då alla ärenden till fastlandet innebär åtminstone ett byte till skillnad från tidigare.
- Utredningen från 2017 var inte tillfredställande enligt vår dåvarande styrelse.
- Vi tycker även att det är anmärkningsvärt att kommunen är rädd för att leverantörer möjligtvis inte kommer att fortsätta trafikera sträckan (Samrådsredogörelse, sida 97) men inte för att barn ska skadas av olovlig eller i övrig ej hastighetssäkrad trafik. Buss 44 är i dagsläget väldigt lite belastad och det är flera grannar som ifrågasätter lämpligheten av linjens dragning genom området. Är det verkligen värdefullt att ha 4 bussar varje timme köra Sankt Jörgens omvägen med associerade kraftig uppförbacke (15m) som skapar ljud och emissioner där både Lillhagens station och Sankt Jörgens park busshållplatser finns i direkt närhet? Vi som bor nära efterfrågar inte detta, och undrar om det inte har att göra med administrativa föreskrifter kopplade till det ursprungliga planarbete i området (En hållplats vid Sankt Jörgens Allé innebär att de flesta bostäder längre österut i området kan anses ha "god tillgänglighet till kollektivtrafik", utan att den används överhuvudtaget f.e.). Ett förslag vore att linje 44 aldrig lämnar Lillhagsvägen och i stället vänder vid rondellen mot Sankt Jörgens väg. Då kan bussfilen stängas, vad gynnar miljön och Västtrafiks ekonomi och problemet med trafiksäkerheten lösas samtidigt att genheten av linje 44 ökas. I dagsläget bor vi i ett av de busshållplatstätaste området i staden (4 stk inom en 200m radie). Det kräver kanske lite rationalisering?
- 6. Byggtrafik är en sådan olägenhet som kan anses obetydlig i sig men bidrar till betydliga olägenheten i sammanhanget.
- 7. Vi vidmakthåller att planarbetet innebär att exploatörerna och framtidas skattebetalare prioriteras över befintliga barn och skattebetalare. Argumentet att

mer folk kommer att ge en bättre miljö anser vi har lite betydelse då området är redan idag väldigt tryggt (förutom vad gäller trafiksäkerheten).

Vi identifierar även större risker med den faktiska exploateringen av den k-märkt Panncentral då lokalernas renoveringsbehov samt utformning innebär begränsade möjligheter för ekonomisk aktivitet. Att lämna initiativet till idag ej bestående privata aktörer kommer med högst sannolikhet inte att leverera någon exploatering överhuvudtaget om detta främjas inte av någon annan kommunal åtgärd.

Jag lämnar det sista ordet till min dotter som beklagar att träd ska behövas ta bort och att det säkerligen finns smådjur som behöver dem för att leva i.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens omfattning och avgränsning i förhållande till de konsekvenser den ger på närområdet är tillräcklig.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna byggrätters volymer inte kommer att försämra boendemiljön för bostadsrättsföreningens medlemmar i avseendet att dagsljuspåverkan blir sådan att dagens riktlinjer och krav ej klaras i de befintliga bostäderna.

Synpunkter avseende att exploatörer har medverkat i att ta fram underlag till detaljplanen bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Det är Västtrafik som bestämmer hur busslinjer ska gå och hur ofta.

Synpunkter som i övrigt berör trafik, trafiksiffror och trafikutredning med mera bemöts i samrådsredogörelse under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Synpunkt avseende social trygghet bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

De ekonomiska förutsättningarna för renovering av panncentralen och uthyrning av lokaler åligger fastighetsägaren att beräkna. Utifrån den information exploatören har lämnat till stadsbyggnadskontoret är avsikten att byggnaden ska upprustas. En upprustning av byggnaden ökar bostädernas attraktivitet och således borde det ligga i exploatörens intresse att upprusta panncentralen.

Stadsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning om att förslaget kan accepteras utifrån en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

19. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Jag delar inte Stadsbyggnadskontorets avvägning att området tål högre byggnadshöjder. Jag anser att de planerade tillåtna bygghöjderna på ett destruktivt sätt avviker från den befintliga kulturmiljön som man säger sig vilja anpassa sig till och som också de boende i närområdet slår vakt om. Förtätningen bryter också starkt mot karaktären "friliggande byggnader i parkmiljö", framförallt i det mycket förtätade västra planområdet där befintlig grönska och stora träd till största delen ersätts av byggnader och asfalt. Med sin placering i området kommer också alla boende beröras då de nya byggnaderna, framförallt höghuset, hamnar i

siktlinjen för de allra flesta, och planområdena måste också passeras på vägen till och från området.

För att bättre bevara områdets karaktär men ändå tillmötesgå behovet av nya bostäder anser jag att tillkommande byggnader bör överensstämma bättre med befintliga byggnadshöjder och bättre harmoniera med områdets karaktär och vara förslagsvis högst 7 våningar (den indragna takvåningen inräknad), dvs östra höghuset max 7 våningar istället för 12 och det trappstegsformade bostadshuset sänkes till 5-6-7 våningar istället för 6-8-10. Jag anser också att det västra planområdet enbart skall bebyggas med en (1) byggnad för att bevara karaktären "friliggande i park".

Det befintliga Pannhuset, som man så gärna vill lyfta fram och bevara, försvinner nästan helt bredvid det föreslagna höghuset även om fasaden tillåts titta fram litegrann. Dessutom kommer det att stå parkerade bilar som ytterligare stör sikten vilket inte framgår av bilderna i detaljplansdokumentet, men väl i mobilitets- och parkeringsutredningen. Jag ställer mig också frågande till hur marknivån som det befintliga Pannhuset står på skall kunna sänkas vilket bilderna vill ge sken av. Ett lägre höghus skulle skapa en bättre balans mellan huset och Pannhuset samt övrig befintlig bebyggelse.

Jag saknar bilder som illustrerar hur området totalt sett påverkas av de nya byggnaderna och jag anser att det bör ligga i Stadsbyggnadskontorets uppdrag att redovisa hur den sammanlagda föreslagna bebyggelsen på ett korrekt och rättvisande sätt påverkar karaktären av det område som berörs och inte bara visa de absolut närmaste fastigheterna. I detta fallet är det dessutom en av bergskullar väl avgränsad bebyggelse som berörs. Jag saknar också höjdangivelser på befintlig bebyggelse och även om dessa är satta i ett annat referenssystem kan det inte vara omöjligt att räkna om till det nya nollplanet. Det skulle underlätta för att få en bättre förståelse för byggnadernas inbördes relationer.

Jag saknar fortfarande en bild på hur entrén till området via Sankt Jörgens Väg kommer att gestaltas med den nya byggnationen. I de utsnitt som tillförts saknas vägen vilket hade kunnat ge en viss förståelse. Den bild jag på plats skapar mig är att entrén kommer att kännas trängre och mörkare och att man själv kommer känna sig liten i förhållande till det höga huset. Det befintliga intrycket av en grön och vacker parkmiljö kommer också gå förlorad då dagens grönyta (förvisso på icke kommunal mark) ersätts av bebyggelse. Den lilla gräsremsa som omnämns är en klen kompensation.

Om enbart en (1) byggnad byggs mer i mitten på fastigheten kan mer grönska, fler träd och känslan av parkmiljö bevaras på ett mycket bättre sätt. Den ökade distansen bör också bidra till att man inte upplever huset lika påträngande. Denna grönyta fyller idag en viktig funktion i att karaktärisera området som byggnader i parkmiljö och bidrar till en trevlig och parklik entré till området. Även om det är positivt att ett gångstråk söder om de nya byggnaderna planeras befarar jag tyvärr att det nog inte är så mycket grönyta kvar att besöka. Jag anser också att det är viktigt att grönska kan få möjlighet att ta plats mellan hus vilket dagens täta placering av byggnader knappast tillåter (detta är en allmän kommentar och gäller inte enbart detta projekt). Detta är speciellt viktigt för medborgare som har svårt att ta sig till grönytor och parker som exempelvis äldre och/eller rörelsehindrade.

Jag reagerar på att det är en avsevärd skillnad i omfattning av skugganalyserna för de båda planområdena. För det västra, utfört av Skanska, redovisas allas

lägenheter utförligt och det finns en förklaring hur man gått tillväga. För det östra, utfört av Hökerum, visas en endaste bild på ett våningsplan med ytterst lite text och en hänvisning till en standardbeteckning. Jag förutsätter att bilden är korrekt men ifrågasätter varför man inte gjort någon analys på Sankt Jörgens Allé 3 då skuggan faller annorlunda på den byggnaden och byggnaden står annorlunda i förhållande till det nya höghuset. Detta bör göras, om inte för att enbart påvisa att det inte blir några problem och därmed kunna röja tvivel ur vägen. Jag efterfrågar att ett sådant bildmaterial redovisas.

Då de västra byggnaderna ligger parallellt med varandra anser jag fortfarande att insynsproblem sannolikt föreligger vilket borde vara ett generellt problem i dagens täta nybyggnation. Att bygga enbart en (1) byggnad skulle förbättra detta avsevärt. Byggnaderna på Sankt Jörgens väg 10-12 är något förskjutna sinsemellan vilket torde göra problemet något mindre eller åtminstone drabba färre även om byggnaderna ligger närmare varandra. Jag står också fast vid att det östra höghuset som är väsentligen högre Sankt Jörgens Allé 1-3 skapar en känsla av att bli "tittad ned på" vilket skapar otrivsel även om det i meter räknat inte räknas som insyn. En lägre byggnadshöjd förbättrar denna situation och skapar större förutsättningar för acceptans av förändringen.

Jag ser positivt på föreslagen trafiklösning där man åtskiljer gång och cykelbanan och utfarten från det östra planområdet samt gör en upphöjning av korsningen. Men, även om trafikkontoret anser att kapaciteten på Sankt Jörgens Väg är tillräcklig kvarstår faktum att trafiken av både personbilar och distributionsbilar (till följd av ökad e-handel) kommer att öka då antalet boende i området ökar. Detta kommer de facto öka riskerna för framförallt barnen som vistas i området runt skolan och som ska till och från skolan och förskolan. Lägre byggnadshöjder samt färre byggnader som ger lite färre lägenheter förbättrar situationen.

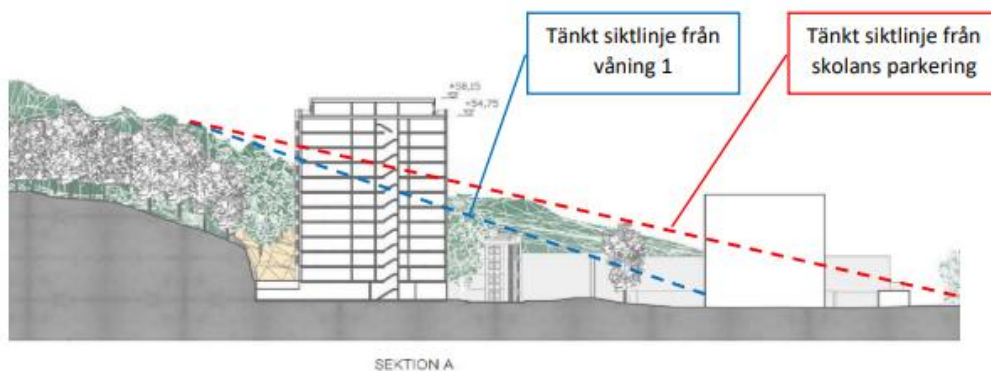
Tyvärr förekommer även i det nya uppdaterade materialet många bilder som upplevs vilseledande då de framställer höghuset som mindre än det i verkligheten kan vara, trädlinjen verkar högre än den i verkligheten är, andra objekt verkar ha framställts som större och att marknivån höghuset står på framställs som lägre än befintlig marknivå. Anmärkningsvärt är att marknivån under Pannhuset verkar ha sänkts vilket inte torde vara möjligt även om man skulle schakta ut för höghuset. Jag tycker att det är allvarligt att bilder som beskriver ett projekt ger ett vilseledande intryck när dessa till stor del ligger till grund för avväganden och beslut. Jag förstår även att det är en rejäl utmaning att få till bilder som på ett rättvisande och korrekt sätt speglar verkligheten då jag noterat att även bilder jag tagit på plats ger ett helt annat intryck än intrycket jag får när jag är på platsen fysiskt. Jag bifogar bilder tagna i så lika positioner som möjligt som i materialet och även där befintlig bebyggelse kan tjäna som referens, men som sagt, dessa bilder speglar inte heller korrekt känslan på plats.

En reflektion rörande planering av verksamhet i Pannhuset, även om det ligger utanför samrådet, är att en padelbana är ett tveksamt val av verksamhet då det har rapporterats om en överetablering av padelbanor. Det är positivt med en träningslokal men ännu hellre ett café eller liknade som främjar möte mellan människor i olika åldrar.

Avslutningsvis vill jag nämna att jag har full förståelse för att mer bostäder behöver byggas men anser att Stadsbyggnadskontoret och Byggnadsnämnden också har ett stort ansvar i att lyssna på de boendes åsikter och öppna upp för

kompromisser som båda parter kan acceptera för att åstadkomma kompletteringar och förtätningar som harmoniserar med omgivningen och där alla kan trivas. Jag rekommenderar också starkt alla inblandade beslutsfattare och handläggare att ta sig tid att besöka området med ett öppet sinne för att på ett rättvist sätt bilda sig en egen uppfattning av dagens karaktär och den påverkan föreslagen nybyggnation får innan beslut fattas som får varaktiga följder.

Synpunkter på sektionsbilder



Om Höghuset skall upplevas vara i linje med bakomliggande terräng bör det inte vara högre än 5 våningar enligt ritningen sett från den södra bottenvåningen på Sankt Jörgen Allé 1. Att låta det vara 7 våningar leder till ett litet uppstick men kan vara en acceptabel kompromiss. Sett från skolans parkering borde 7 våningar upplevas i linje med vegetationen.



Jag saknar markering av Sankt Jörgens Väg, både bredd och placering.

Synpunkter på illustrationsbilder



Hur kommer det sig att nivåskillnaden till Panncentralen är i det närmaste flack i illustrationen men inte i verkligheten? Det går heller ej att stå i den vinkel som är illustrerad då skolans gymnastiksal är i vägen. Björkarna i den verkliga bilden är betydligt högre i illustrationen. Frågan är då om den stora klumpen som liknar ett uppstickande berg ska föreställa det större trädet bredvid björkarna, för något berg finns i alla fall inte i verkligheten. Vegetationen bakom Panncentralen tycks högre i bilden än i verkligheten. Allt detta skapar en illusion om att höghuset är mindre än det i verkligheten kommer att bli.

Se även nedanstående bilder där höghuset kopierats in i en befintlig bild som tagits från en lite annan vinkel för att man även skall kunna se Sankt Jörgens Allé 1 som referens.



Bild tagen uppskattningsvis mitt emellan Sankt Jörgens Allé 1 och det tänkta höghuset. Då husen är placerade mitt emot varandra framgår det tydligt att ett hus som är fem våningar högre och dessutom byggt på högre mark ter sig orimligt högt och bryter starkt emot befintlig byggnation och kommer att upplevas väldigt dominant. I nedanstående bilder har höghuset klippts in på två olika sätt, dels genom att jämföra trädlinjen och dels genom att jämföra Panncentralens placering.



Höghuset inklippt så att trädlinjen stämmer överens. Om detta skall stämma överens med verkligheten måste Panncentralen sänkas flera meter, vilket knappast är vare sig planerat eller genomförbart. Detta är alltså helt inkorrekt.



Höghuset inklippt så att Panncentralen hamnar på korrekt plats. Här ser man att höghuset hamnar betydligt högre samt att trädlinjen på illustrationen är mycket överdriven.



Samma bild med mer transparens på höghusbilden. Här syns tydligt att den mystiska stora björken som skymmer fasaden är helt påkittad (röd ring).



I illustrationen verkar vegetationslinjen samt även Sankt Jörgens Allé 1-3 högre än i verkligheten. Panncentralen kan skymtas i den röda ringen.



Ett 12-våningshus bakom matsalen/gympasalen? I högerkanten av bilden skulle nog ett 10-våningshus också anas.



Bild som motsvarar presenterad bild ovan. Den grönska som finns idag kommer att ersättas eller skymmas av ny bebyggelse i det västra planområdet. Höghuset i det östra planområdet kommer även att sticka upp i den här vyn.

Intrycket av friliggande byggnader i parkmiljö har totalt gått om intet.

Kommentar:

Synpunkter avseende beaktande av kommunens bevarande program och befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning avseende urval av illustrationsbilder framgår av samrådsredogörelsen i tematiska svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101.

Befintlig och tillkommande bebyggelses höjder i relation till varandra framgår av sektionerna i planbeskrivningen.

Enligt plan- och bygglagen (5 kap 8 §) ska planeringsunderlag som behövs tas fram. Det har inte tagits fram någon dagsljusberäkning för Sankt Jörgens Allé 3 då det, utifrån en erfarenhetsmässig bedömning, har bedömts inte vara nödvändigt.

De framtida boende i västra området väljer att flytta in i bostäderna under de insynsförutsättningar som föreligger mellan de två föreslagna byggnaderna. Avståndet dem emellan är större jämfört med befintliga bostadshus på Sankt Jörgens väg 10 och 12.

Synpunkter som berör trafik och trafiksäkerhet bemöts i samrådsredogörelse under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

De illustrationer och bilder som finns i planhandlingarna gör inte anspråk på att vara en exakt framställning av den framtida verkligheten efter uppförd byggnation i ögonhöjd eller från en specifik och tillgänglig plats, vilket gör det svårt att jämföra med egentagna foton. För vidare bemötande gällande illustrationer och bilder se granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken Övrigt i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

Övriga synpunkter noteras.

Övriga

20. Boende på Skogaberg

Jag delar inte Stadsbyggnadskontorets avvägning att området tål högre byggnadshöjder. Jag anser att de planerade tillåtna bygghöjderna på ett destruktivt sätt avviker från den befintliga kulturmiljön som man säger sig vilja anpassa sig till och som också de boende i närområdet slår vakt om. Förtätningen bryter också starkt mot karaktären “friliggande byggnader i parkmiljö”, framförallt i det mycket förtätade västra planområdet där befintlig grönska och stora träd till största delen ersätts av byggnader och asfalt. Med sin placering i området kommer också alla boende beröras då de nya byggnaderna, framförallt höghuset, hamnar i siktlinjen för de allra flesta, och planområdena måste också passeras på vägen till och från området.

För att bättre bevara områdets karaktär men ändå tillmötesgå behovet av nya bostäder anser jag att tillkommande byggnader bör överensstämja bättre med befintliga byggnadshöjder och bättre harmoniera med områdets karaktär och vara förslagsvis högst 7 våningar (den indragna takvåningen inräknad), dvs östra höghuset max 7 våningar istället för 12 och det trappstegsformade bostadshuset sänkes till 5-6-7 våningar istället för 6-8-10. Jag anser också att det västra planområdet enbart skall bebyggas med en (1) byggnad för att bevara karaktären “friliggande i park”.

Det befintliga Pannhuset, som man så gärna vill lyfta fram och bevara, försvinner nästan helt bredvid det föreslagna höghuset även om fasaden tillåts titta fram litegrann. Dessutom kommer det att stå parkerade bilar som ytterligare stör sikten vilket inte framgår av bilderna i detaljplansdokumentet, men väl i mobilitets- och parkeringsutredningen. Jag ställer mig också frågande till hur marknivån som det befintliga Pannhuset står på skall kunna sänkas vilket bilderna vill ge sken av. Ett lägre höghus skulle skapa en bättre balans mellan huset och Pannhuset samt övrig befintlig bebyggelse.

Jag saknar bilder som illustrerar hur området totalt sett påverkas av de nya byggnaderna och jag anser att det bör ligga i Stadsbyggnadskontorets uppdrag att redovisa hur den sammanlagda föreslagna bebyggelsen på ett korrekt och rättvisande sätt påverkar karaktären av det område som berörs och inte bara visa de absolut närmaste fastigheterna. I detta fallet är det dessutom en av bergskullar väl avgränsad bebyggelse som berörs. Jag saknar också höjdangivelser på befintlig bebyggelse och även om dessa är satta i ett annat referenssystem kan det inte vara omöjligt att räkna om till det nya nollplanet. Det skulle underlätta för att få en bättre förståelse för byggnadernas inbördes relationer.

Jag saknar fortfarande en bild på hur entrén till området via Sankt Jörgens Väg kommer att gestaltas med den nya byggnationen. I de utsnitt som tillförts saknas vägen vilket hade kunnat ge en viss förståelse. Den bild jag på plats skapar mig är att entrén kommer att kännas trängre och mörkare och att man själv kommer känna sig liten i förhållande till det höga huset. Det befintliga intrycket av en grön och vacker parkmiljö kommer också gå förlorad då dagens grönyta (förvisso på icke kommunal mark) ersätts av bebyggelse. Den lilla gräsremsa som omnämns är en klen kompensation.

Om enbart en (1) byggnad byggs mer i mitten på fastigheten kan mer grönska, fler träd och känslan av parkmiljö bevaras på ett mycket bättre sätt. Den ökade distansen bör också bidra till att man inte upplever huset lika påträngande. Denna grönyta fyller idag en viktig funktion i att karaktärisera området som byggnader i parkmiljö och bidrar till en trevlig och parklik entré till området. Även om det är positivt att ett gångstråk söder om de nya byggnaderna planeras befarar jag tyvärr att det nog inte är så mycket grönyta kvar att besöka. Jag anser också att det är viktigt att grönska kan få möjlighet att ta plats mellan hus vilket dagens täta placering av byggnader knappast tillåter (detta är en allmän kommentar och gäller inte enbart detta projekt). Detta är speciellt viktigt för medborgare som har svårt att ta sig till grönytor och parker som exempelvis äldre och/eller rörelsehindrade.

Jag reagerar på att det är en avsevärd skillnad i omfattning av skugganalyserna för de båda planområdena. För det västra, utfört av Skanska, redovisas allas lägenheter utförligt och det finns en förklaring hur man gått tillväga. För det östra, utfört av Hökerum, visas en endaste bild på ett våningsplan med ytterst lite text och en hänvisning till en standardbeteckning. Jag förutsätter att bilden är korrekt men ifrågasätter varför man inte gjort någon analys på Sankt Jörgens Allé 3 då

skuggan faller annorlunda på den byggnaden och byggnaden står annorlunda i förhållande till det nya höghuset. Detta bör göras, om inte för att enbart påvisa att det inte blir några problem och därmed kunna röja tvivel ur vägen. Jag efterfrågar att ett sådant bildmaterial redovisas.

Då de västra byggnaderna ligger parallellt med varandra anser jag fortfarande att insynsproblem sannolikt föreligger vilket borde vara ett generellt problem i dagens täta nybyggnation. Att bygga enbart en (1) byggnad skulle förbättra detta avsevärt. Byggnaderna på Sankt Jörgens väg 10-12 är något förskjutna sinsemellan vilket torde göra problemet något mindre eller åtminstone drabba färre även om byggnaderna ligger närmare varandra. Jag står också fast vid att det östra höghuset som är väsentligen högre Sankt Jörgens Allé 1-3 skapar en känsla av att bli "tittad ned på" vilket skapar otrivsel även om det i meter räknat inte räknas som insyn. En lägre byggnadshöjd förbättrar denna situation och skapar större förutsättningar för acceptans av förändringen.

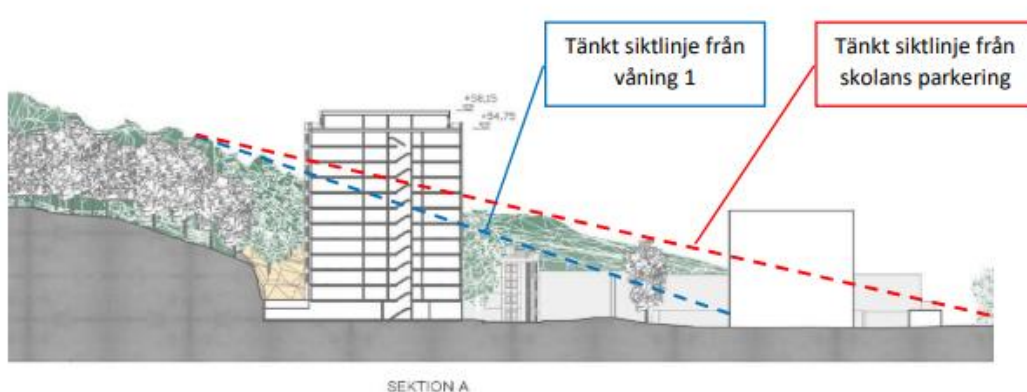
Jag ser positivt på föreslagen trafiklösning där man åtskiljer gång och cykelbanan och utfarten från det östra planområdet samt gör en upphöjning av korsningen. Men, även om trafikkontoret anser att kapaciteten på Sankt Jörgens Väg är tillräcklig kvarstår faktum att trafiken av både personbilar och distributionsbilar (till följd av ökad e-handel) kommer att öka då antalet boende i området ökar. Detta kommer de facto öka riskerna för framförallt barnen som vistas i området runt skolan och som ska till och från skolan och förskolan. Lägre byggnadshöjder samt färre byggnader som ger lite färre lägenheter förbättrar situationen.

Tyvärr förekommer även i det nya uppdaterade materialet många bilder som upplevs vilseledande då de framställer höghuset som mindre än det i verkligheten kan vara, trädlinjen verkar högre än den i verkligheten är, andra objekt verkar ha framställts som större och att marknivån höghuset står på framställs som lägre än befintlig marknivå. Anmärkningsvärt är att marknivån under Pannhuset verkar ha sänkts vilket inte torde vara möjligt även om man skulle schakta ut för höghuset. Jag tycker att det är allvarligt att bilder som beskriver ett projekt ger ett vilseledande intryck när dessa till stor del ligger till grund för avväganden och beslut. Jag förstår även att det är en rejäl utmaning att få till bilder som på ett rättvisande och korrekt sätt speglar verkligheten då jag noterat att även bilder jag tagit på plats ger ett helt annat intryck än intrycket jag får när jag är på platsen fysiskt. Jag bifogar bilder tagna i så lika positioner som möjligt som i materialet och även där befintlig bebyggelse kan tjäna som referens, men som sagt, dessa bilder speglar inte heller korrekt känslan på plats.

En reflektion rörande planering av verksamhet i Pannhuset, även om det ligger utanför samrådet, är att en padelbana är ett tveksamt val av verksamhet då det har rapporterats om en överetablering av padelbanor. Det är positivt med en träningslokal men ännu hellre ett café eller liknade som främjar möte mellan människor i olika åldrar.

Avslutningsvis vill jag nämna att jag har full förståelse för att mer bostäder behöver byggas men anser att Stadsbyggnadskontoret och Byggnadsnämnden också har ett stort ansvar i att lyssna på de boendes åsikter och öppna upp för kompromisser som båda parter kan acceptera för att åstadkomma kompletteringar och förtätningar som harmoniserar med omgivningen och där alla kan trivas. Jag rekommenderar också starkt alla inblandade beslutsfattare och handläggare att ta sig tid att besöka området med ett öppet sinne för att på ett rättvist sätt bilda sig en egen uppfattning av dagens karaktär och den påverkan föreslagen nybyggnation får innan beslut fattas som får varaktiga följder.

Synpunkter på sektionsbilder



Om Höghuset skall upplevas vara i linje med bakomliggande terräng bör det inte vara högre än 5 våningar enligt ritningen sett från den södra bottenvåningen på Sankt Jörgen Allé 1. Att låta det vara 7 våningar leder till ett litet uppstick men kan vara en acceptabel kompromiss. Sett från skolans parkering borde 7 våningar upplevas i linje med vegetationen.



Jag saknar markering av Sankt Jörgens Väg, både bredd och placering.

Synpunkter på illustrationsbilder



Hur kommer det sig att nivåskillnaden till Panncentralen är i det närmaste flack i illustrationen men inte i verkligheten? Det går heller ej att stå i den vinkel som är illustrerad då skolans gymnastiksal är i vägen. Björkarna i den verkliga bilden är betydligt högre i illustrationen. Frågan är då om den stora klumpen som liknar ett uppstickande berg ska föreställa det större trädet bredvid björkarna, för något berg finns i alla fall inte i verkligheten. Vegetationen bakom Panncentralen tycks högre i bilden än i verkligheten. Allt detta skapar en illusion om att höghuset är mindre än det i verkligheten kommer att bli. Se även nedanstående bilder där höghuset kopierats in i en befintlig bild som tagits från en lite annan vinkel för att man även skall kunna se Sankt Jörgens Allé 1 som referens.



Bild tagen uppskattningsvis mitt emellan Sankt Jörgens Allé 1 och det tänkta höghuset. Då husen är placerade mitt emot varandra framgår det tydligt att ett hus som är fem våningar högre och dessutom byggt på högre mark ter sig orimligt högt och bryter starkt emot befintlig byggnation och kommer att upplevas väldigt dominant. I nedanstående bilder har höghuset klippts in på två olika sätt, dels genom att jämföra trädlinjen och dels genom att jämföra Panncentralens placering.



Höghuset inklippt så att trädlinjen stämmer överens. Om detta skall stämma överens med verkligheten måste Panncentralen sänkas flera meter, vilket knappast är vare sig planerat eller genomförbart. Detta är alltså helt inkorrekt.



Höghuset inklippt så att Panncentralen hamnar på korrekt plats. Här ser man att höghuset hamnar betydligt högre samt att trädlinjen på illustrationen är mycket överdriven.



Samma bild med mer transparens på höghusbilden. Här syns tydligt att den mystiska stora björken som skymmer fasaden är helt påhittad (röd ring).



I illustrationen verkar vegetationslinjen samt även Sankt Jörgens Allé 1-3 högre än i verkligheten. Panncentralen kan skymtas i den röda ringen.



Ett 12-våningshus bakom matsalen/gympasalen? I högerkanten av bilden skulle nog ett 10- våningshus också anses.



Bild som motsvarar presenterad bild ovan. Den grönska som finns idag kommer att ersättas eller skymmas av ny bebyggelse i det västra planområdet. Höghuset i det östra planområdet kommer även att sticka upp i den här vyn. Intrycket av friliggande byggnader i parkmiljö har totalt gått om intet.



Parkmiljö? Även här intrycket av att både 8- och 10-våningsdelarna blir mycket höga.



Grönytan kommer att ersättas av en 10-våningsbyggnad. En 7-våningsbyggnad tar också bort grönskan men blir något mindre massiv och att börja på 5 våningar ger också ett mindre överväldigande intryck.

Kommentar:

Synpunkter avseende beaktande av kommunens bevarande program och befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning avseende urval av illustrationsbilder framgår av samrådsredogörelsen i tematiska svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101.

Befintlig och tillkommande bebyggelses höjder i relation till varandra framgår av sektionerna i planbeskrivningen.

Enligt plan- och bygglagen (5 kap 8 §) ska planeringsunderlag som behövs tas fram. Det har inte tagits fram någon dagsljusberäkning för Sankt Jörgens Allé 3 då det, utifrån en erfarenhetsmässig bedömning, har bedömts inte vara nödvändigt.

De framtida boende i västra området väljer att flytta in i bostäderna under de insynsförutsättningar som föreligger mellan de två föreslagna byggnaderna. Avståndet dem emellan är större jämfört med befintliga bostadshus på Sankt Jörgens väg 10 och 12.

Synpunkter som berör trafik och trafiksäkerhet bemöts i samrådsredogörelse under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

De illustrationer och bilder som finns i planhandlingarna gör inte anspråk på att vara en exakt framställning av den framtida verkligheten efter uppförd byggnation i ögonhöjd eller från en specifik och tillgänglig plats, vilket gör det svårt att jämföra med egentagna foton. För vidare bemötande gällande illustrationer och bilder se granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken Övrigt i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

Övriga synpunkter noteras.

21. Boende på Sankt Jörgens Allé

1. Det fastslås i detaljplanen att befintliga fastigheter och boende får en negativ psykosocial olägenhet som följd av skuggning av nya byggnader under vintertid. En olägenhet som detaljplanen lämnar med kommentaren ”bedöms inte utgöra betydande olägenhet” för de idag boende i området. Något vi boende anser vara oacceptabelt. Vi bor i ett av det hur som ligger närmst panncentralen och både på tidigt vår och sen höst är det just över panncentralen, där trädlinjen sluttar neråt, som solen når vår fastighet. Ett hus i höjd med detaljplanen skulle innebära att vår fastighet kommer att ligga helt i skugga under veckor där vi idag har sol. Detta kan omöjligt bedömas som en icke olägenhet för oss boende! Det handlar inte om att vi går från ex fem soltimmar till tre utan att vi inte får någon soltimme alls under en mörk tid där solen verkligen har en positiv inverkan för välbefinnandet.
2. Detaljplanen hänvisar till angränsande villaområde med tillgängliga ytor för spontanlek! Detta är privat mark, ägd av fastighetsägarna i villaområdet och

sköts som samfällighet. Att området är samfälld, innebär inte att det är allmän yta! Samma sak gäller den refererade ”parken”, den är också samfälld och privatägd genom Sankt Jörgens Port vägsamfällighet.

Det kan inte anses rimligt att privata fastigheter skall tillgodose behovet av lek och rekreation pga. att kommunen förtätar byggnation på sådant sätt att det inte ges utrymme för lek och rekreation på planerat område! Vi menar att en detaljplan måste ge praktisk lösning på detta.

3. Vi menar att detaljplanen grovt strider mot ’kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse’ från 1999 respektive 2017, vari det framgår att **ändringar och tillägg i sådan bebyggelse skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.** Detaljplanen gör bedömningen att denna kulturhistoriska bebyggelse ”tål” att ett 13-vånings punkthus uppförs alldeles invid en särskilt utpekad och värdefull kulturhistorisk byggnad i form av panncentral. Vi menar att det inte kan finnas tydligare direktiv och riktlinjer mot att uppföra ett sådant punkthus. I så fall bör kommunen först ta fram ett nytt bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse.
4. För oss som fastighetsägare är det uppenbart att området inte har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn- och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, allmänna kommunikationer, cykelvägar, mobilitet etc. Aspekter som detaljplanen påtalar är konstaterade brister i området och inte heller redovisar lösning för. Tvärtom fastslås att kommunen inte har eller kommer att ha möjligheter att bygga/bygga ut lekplatser, barnomsorg, m.m. pga. platsbrist.
5. Fortfarande saknas det realistiska bilder i detaljplanen. De illustrationsbilder som medföljer detaljplanen är väldigt missvisande då de ritats på ett sätt som ”lurar ögat”. Vid en tidigare presentation har det visats bilder där det tydligt framgår hur högt över trädlinjen, och all övrig bebyggelse i både närområdet och ett större område, som huset sträcker sig. Vi ställer oss väldigt frågande till varför man har valt att inte ta med dessa!
6. Vi upplever att såväl bil- som cykel-parkering är starkt underdimensionerat, speciellt när kollektivtrafiken är så begränsat tillgänglig och inte förutsätts byggas ut. Dessutom fastslår detaljplanen att bil är det mest praktiska färdmedlet för dagligvaruinköp. Vi känner stor oro över att bilar kommer stå parkerade långt med de redan trånga gatorna. Även trafiken med tunga fordon kommer att öka då både mat och andra varor köps på nätet. Detta gör miljön otryggare och betydligt mycket mer osäker för alla barn som rör sig i området. Att det dessutom saknas övergångsställe, vägbulor och en hastighetsbegränsning till max 30 km/h förbi skolan är väldigt oroväckande och något som vi anser att detaljplanen borde tagit hänsyn till. Ska det finnas områden för rekreation borde det väl finnas en trygg miljö att vistas i!

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att planförslaget inte innebär en *betydande* olägenhet med avseende på skuggeffekter. För vidare förklaring av vad det innebär, se granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övriga frågor* nedan.

Synpunkt avseende lek och rekreation bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar (denna handling) under rubriken *Övriga frågor* nedan.

Synpunkt avseende att förslaget strider mot kommunens bevarande program bemöts i samrådsredogörelsen under tematiskt svar, rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt under tematiskt svar i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen om att området inte har förutsättningar för ytterligare bostäder. Synpunkten bemöts under flertalet tematiska svar i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiska svar under rubrikerna *Trafik*, *Planuppdragets omfattning och avgränsning* och *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende illustrationsbilders innehåll bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkter som berör trafik, parkering och vägarnas utformning med mera bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

22. Boende på Sankt Jörgens Allé

- Generellt, vi har förståelse för att det behöver och ska exploateras. Det vi ställer som krav som medborgare och boende i området är att det inte sker på vilka villkor som helst och att man bygger fungerande samhällen som exploateras med eftertanke istället för att skynda fram och släppa igenom beslut som faller till exploatörers fördel för att behaga ett teoretiskt statistiskt mål som är satt av människor som sedan inte ska leva och bo i området. Skisser är gjorda av exploatörer och är väldigt säljande och förskönande vilket gör det lätt att ta felaktiga beslut. Mätningar som är gjorda på trafiksituationen är gjorda i en pandemi där de flesta jobbade hemifrån och därmed inte belastade trafiken. Den belastades inte heller av hämtningar/lämningar till skola och förskola då det var extremt hög frånvaro pga pandemin. Det känns också lite som ett slag i magen att planen inte bedöms påverka omkringliggande miljö, ett så omfattande bygge påverkar i allra högsta grad.

- Trafiksituationen med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar inte ett ökat trafikflöde om trafiksäkerhet ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Därför behöver man titta närmare på den i samband med förslagets ökning av antalet boende. Här behöver man ta höjd för servicefordon,

transporter, leveranser etc, att det går busstrafik i området som inte har egna bussfickor utan stoppar upp trafik när de stannar vid hållplatserna, samt ta hänsyn till närheten till skola och skolbarn. Underlaget gjordes först på antaganden och teoretiska nyckeltal vilka inte går att applicera här, de mätningar som sedan är gjorda är som tidigare nämnt utförda under pandemin vilket inte ger värden som representerar vardagen i området. Det kan även tilläggas att bussturer och cykelvägar försämrats/begränsats senaste åren och gjort det svårare och mer osäkert för oss boende att resa med buss/cykel. Något som inte talar för att det trafiknätet skulle vara mottagligt för en exploatering.

- Lekplatser, grönytor etc som nämns att de ska användas är privata och kan inte ligga som förutsättning för att de nya bostäderna ska vara ok att genomföra. Det är även under all kritik att man inte lägger större vikt vid förskola/skola samt närhet till mataffär. Samhällen ska byggas ut med sådana funktioner först och efter det möjliggörs ytterligare bostäder. Inte tvärtom som här. I alla fall inte med den stora omfattning bostäder som detta handlar om.

- Dagsljus och skuggning Vi vet från befintliga byggnader att de påverkar ljus och ljud mycket. Faktorer som spelar stor roll i boendemiljö. Mätningar och antaganden som är gjorda upplevs som tolkade utifrån ett perspektiv att byggnation ska gå igenom, inte utifrån hur det faktiskt blir och upplevs av oss boende om bygget realiserar. Ljus vintertid prioriteras ner i utredningen men vi ser att allt ljus vi kan få vintertid är av största behov.

- Höjden på höghuset vid panncentralen har vi tidigare nämnt och ser inte att den justerats. Den bergskam i bakgrunden som den ritats mot ser vi inte alls här i området och inte heller från Lillhagsvägen, och att ta utgångspunkt i den blir inte bra utan ger en falsk bild av att huset passar in i det gröna naturområdet vi har. Det blir i vår mening fel att säga att husets höjd är anpassat till bakomliggande bergshöjd och vegetation, när den höjden ligger flera kilometer bort. Att dimensionera huset för att ge vinst åt byggföretag rimmar illa med kommunens bevarandeplan och borde inte spela roll alls i detaljplanen. Att byggnation kräver en sanering är tyvärr verklighet på många ställen men att det ska ställa krav på husets storlek och därmed att detaljplanen därför skulle tillåta en högre höjd för att få igenom en exploatering känns fel. Vi vill se att detaljplanen styr utifrån miljön och att man efter de reglerna kan ta beslut om det är värt att bygga eller inte, inte besluta och styra bakvänt.

Återigen vill vi belysa att vi boende är helt beroende av att de som tar beslut sätter sig in i och förstår situationen och hur deras beslut påverkar väldigt många människors vardag, ett idag bevarat områdes miljö och säkerhet och förstår att de synpunkter som kommer in är vår verklighet varje dag. Vi är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och vi är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta. Ett förslag som inte maxar antalet bostäder utan ser med reella ögon på vad som faktiskt ger en bra stadsutveckling.

Exempel på hur det kan uppnås är att sänka höghuset avsevärt och följa tidigare detaljplan, inkludera parkmiljöer och lekplatser och ta ordentlig höjd för parkeringar. Sammanfattningsvis vill vi citera en grannes text då det överensstämmer väl med vår åsikt: ” Vår slutsats är att stadsbyggnadskontoret misslyckats i sitt uppdrag från byggnadsnämnden, att utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar ”pröva markens lämplighet för nya bostäder”. Det är vår uppfattning att detaljplanen behöver skickas tillbaka i sin helhet för omfattande objektiv omarbetning där bedömningar, grova skisser och dåligt underbyggt tyckande ersätts med fakta och mätningar. Vidare behöver kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse beaktas och respekteras.”

Kommentar:

För synpunkter avseende att exploatörer har medverkat i att ta fram underlag till detaljplanen, se bemötande i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter som berör trafik, trafiksiffror och vägarnas utformning med mera bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Synpunkt avseende lek och rekreation bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övriga frågor* nedan.

Synpunkt angående kommersiell service och barnomsorg bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* från sidan 100, samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* nedan.

Synpunkt avseende skuggning och dagsljus bemöts i samrådsredogörelsen under tematiskt svar rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende att förslaget strider mot kommunens bevarande program bemöts i samrådsredogörelsen under Tematiskt svar, rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt under tematiskt svar i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer*.

Höjderna som de föreslagna husen tar stöd i ligger inte flera kilometer bort, utan ligger betydligt närmare än så, se sid 103 i samrådsredogörelsen.

23. Boende på Sankt Jörgens Allé

1. Vi tycker att punkthuset vid värmecentralen är på tok för högt enligt nuvarande plan. Husets höjd bör reduceras så att det blir hälften så högt. Det kommer då att smälta in i omgivningen på ett naturligt sätt. Vi vill inte

bo i skuggan av detta hus och behöva se denna ”skyskrapa” varenda dag då vi inte tycker att detta är vackert. Vi vill i stället se naturen och den vackra bokskogen.

2. Vi oror oss över att man inte har planerat parkeringsplatser nog till de boende utan att man tänker att merparten ska åka kollektivt. Det finns inte något smidigt sätt att ta sig till serviceinrättningar (livsmedel, apotek, skolor etc.) från området via kollektiv trafik. Vi ser det därför som högst sannolikt att varje familj kommer att ha 1-2 bilar. Var ska dessa bilar parkeras? Utefter vägen? Vägen är smal och inte dimensionerad för trafikökning och parkering på gatan.
3. Vi anser att punkthuset bredvid värmecentralen behöver få en egen lekplats. De lekplatser som redan finns i närheten är privata och kommer därför inte att tillgodose de barn som tillkommer i samband med de planerade husen.
4. Vi tycker att man ska bevara de stora träden som står i parken bredvid skolan där ”tripp-trapp”-husen är planerade att uppföras. Vi föreslår därför att husens omfattning minskas ner så att både hus och natur får plats.
5. Vi motsätter oss inte att hus byggs i området. Vi vill bara att dessa hus ska smälta in i området och att naturen bevaras. Vi har bott i detta område i 17 år och vi tycker faktiskt att vi borde få ha något att säga till om när vårt hemområde är föremål för dramatiska förändringar som Stadsbyggnadskontoret har hittat på.

Kommentar:

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

Synpunkter som rör trafik, befintlig vägstandard med mera bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Synpunkt avseende lekplats bemöts under tematiskt svar (denna handling) under rubriken *Övriga frågor*.

Detaljplanen innebär en förtätning av västra fastigheten och att vissa ytor som idag är gröna försvinner till förmån för bebyggelse, nödvändig angöring och andra funktioner som hör bostadsbebyggelse till. Flera av de träd som behöver tas ner till förmån för exploateringen är i dåligt skick och skulle på sikt, oaktat exploateringen, behöva tas ner. Exploatören avser planera nya träd längs med gatan och vidta andra kompensationsåtgärder för nedtagning av träden. Ett antal befintliga träd bevaras, vilket säkerställs i plankartan.

24-25. Boende på Sankt Jörgens Allé

Detaljplanen upplevs inte objektiv utan vinklad till exploatörernas fördel. Det finns bedömningar utan tekniska underlag. Det finns ett flertal slutsatser som i flera fall på direkta felaktigheter. Bilder i detaljplanen står i flera fall i strid mot texten. Detaljplanen innehåller grova illustrationsbilder, tillhandhållna av exploatörerna som ritats på ett sätt som lurar ögat. En detaljplan bör innehålla

detaljerade ritningar. Detaljplanen upplevs oprecis med subjektiva formuleringar som "kan komma att se ut som", "skulle kunna", "är tänkt att", "exploatörens ambition är att", "inte bedöms utgöra betydande olägenhet för boende", etc. Detaljplanen strider grovt mot "kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse" från 1999 respektive 2017, vari det framgår att ändringar och tillägg i sådan bebyggelse skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas. Medan detaljplanen vill påstå att området "tål" ett 13-vån punkthus? Som boende anser vi inte att området har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, kommunikation, cykelvägar, mobilitet m.m.

Vi vill med detta brev inkomma med synpunkter på föreliggande granskningshandling på planbeskrivning avseende detaljplan för bostäder vid Sankt Jörgens väg. Vi bor i en av de 50 villa-fastigheter på Sankt Jörgens Allé, som det hänvisas till i planbeskrivningen. Vi har levt och sett områdets förändring sedan 2005.

Vi har främst tagit del av följande två handlingar:

Ref 1: Planbeskrivning – Granskningshandling juni 2022 med Dnr 05/8714

Ref 2: Samrådesredogörelse – Tematiska svar, med diarienummer 0587/14, daterat 2022-05-25

Innehåll:

- Sammanfattning
- Inledning
- Synpunkter på Planbeskrivning
- Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar
- Alternativa förslag till detaljplan över planområdet
- Bilaga med refererade foto och bilder med bilder

Sammanfattning:

Vi upplever att detaljplanen inte är objektivt utformad utan starkt vinklad till exploatörernas fördel, vilket vi kommer påvisa i detta dokument. Det finns bedömningar som bygger på andra bedömningar med helt eller delvis avsaknad av tekniskt underlag i form av ritningar och mätningar. Därtill finns det ett flertal slutsatser som inte är underbyggda utan bygger i flertalet fall på direkta felaktigheter.

Bilder i detaljplanen står i flera fall i strid mot texten.

Detaljplanen medger att den innehåller **grova skisser** nämnda "illustrationsbilder". Dessvärre är dessa "illustrationsbilder" tillhandhållna av exploatörerna som vi menar är starkt missvisande då de ritats på ett sätt som "lurar ögat". Vi menar vidare att en detaljplan bör innehålla detaljerade ritningar över områdets utformningsförslag och inte baseras på subjektiva grova skisser från exploatörerna. Detaljplanen är fylld av subjektiva formuleringar såsom "kan

komma att se ut som”, ”skulle kunna”, ”är tänkt att”, ”exploatörens ambition är att”, ”inte bedöms utgöra betydande olägenhet för boende”, etc., etc.

Vi menar att detaljplanen grovt strider mot **’kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse’** från 1999 respektive 2017, vari det framgår att ändringar och tillägg i sådan bebyggelse skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas. Detaljplanen gör bedömningen att denna kulturhistoriska bebyggelse ”tål” att ett 13-vånings punkthus uppförs alldeles invid en särskilt utpekad och värdefull kulturhistorisk byggnad i form av panncentral. Vi menar att det inte kan finnas tydligare direktiv och riktlinjer mot att uppföra ett sådant punkthus. I så fall bör kommunen först ta fram ett nytt bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse.

För oss som fastighetsägare är det uppenbart att området inte har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, allmänna kommunikationer, cykeltvägar, mobilitet etc. Aspekter som detaljplanen påtalar är konstaterade brister i området och inte heller redovisar lösning för. Tvärtom fastslås att kommunen inte har eller kommer att ha möjligheter att bygga/bygga ut lekplatser, barnomsorg, m.m. pga. platsbrist.

Vidare fastslås i detaljplanen att befintliga fastigheter och boende får en negativ psykosocial olägenhet som följd av skuggning av nya byggnader under vintertid. En olägenhet som detaljplanen lämnar med kommentaren med ”bedöms inte utgöra betydande olägenhet” för de idag boende i området. Något vi boende anser vara oacceptabelt.

Som alternativ till dessa grova vilseledande skisser borde det rimligen upprättas en digital modell där nybyggnation blandas in i befintlig byggnation, genom s.k. ”Augmented Reality”. I en sådan digital modell kan man virtuellt vandra runt i området och betrakta nybyggnationen i den befintliga byggnationen.

Vår slutsats är att stadsbyggnadskontoret misslyckats i sitt uppdrag från byggnadsnämnden, att utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar ”pröva markens lämplighet för nya bostäder”. Det är vår uppfattning att detaljplanen behöver skickas tillbaka i sin helhet för omfattande objektiv omarbetning där bedömningar, grova skisser och dåligt underbyggt tyckande ersätts med fakta och mätningar. Vidare behöver kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse beaktas och respekteras.

Inledning:

I kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekad i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

Vidare framgår ur ref.1, sid 10 citat: *”... planområdet beläget i kulturhistoriskt intressant miljö ... anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang.”*

Vidare framgår det ur ref 1, sid 22 rörande de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna citat: *"Detta ger upplevelsen av en slank, låg och jämn byggnad från Sankt Jörgens Väg"*

Vidare framgår det ur ref 1 sid 24 citat: *"Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde..."*

Vidare framgår ur ref1, sid 33 citat: *"Utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader i S:t Jörgen-området med sin funktionalistiska arkitektur, med enkla geometriska former och inslag av institutionsmiljö, ..."*

Vi menar att det är med dessa utgångspunkter som en detaljplan bör upprättas, inte med utgångspunkten av bi-satsen, citat: *"Projektets syfte är också att bidra till minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder..."* (ref 1, sid 10)

Synpunkter på Planbeskrivning (ref 1)

Nedan följer våra kommentarer till ref 1, föregånget av sid och styckehänvisning:

1) Sid 7, 3:e stycket: Vi menar att innergården, med fordonstrafik, är olämplig och otillräcklig för lekplats + plats för rekreation + samvaro i parkmiljö för 150 familjer, d.v.s. uppemot 600 personer. Hur många kvadratmeter rekreationsyta blir det per person? Analys och rimlighetsbedömning saknas.

2) Sid 7, 5:e stycket: Formuleringen "11 våningar högt plus indragen takvåning och garage" är vilseledande!! Sanningen är att det är 13 våningar högt, varav en våning är garage!

3) Sid 9, "Övervägande och konsekvenser" 2:a stycket: Vi konstaterar att detaljplanen inte ger en lösning till hur 220 familjer skall erbjudas barnomsorg. Istället hänvisas det lite oprecist till "det lite större geografiska området". Kommunen äger ingen mark i närområdet och förutsättningar för utbyggnad föreligger således inte heller, vilket framgår ur detaljplanen.

4) Sid 11, "Planförhållande och tidigare ställningstagande" stycke 2: Planbeskrivningen refererar kontinuerligt till att området är "stadsmiljö" vad avser trafik, kommunikation m.m. I andra delar av detaljplanen används de lite oprecisa "mellanstaden". Vi anser att området närmast skall liknas vid lantlig miljö, med flera km till närmaste service och dagligvaruhandel. Vidare gränsar S:t Jörgen till betesmark för får och kor. Är det sådan miljö som avses med "mellanstaden"?

5) Sid 14, Planbeskrivningen konstaterar att det finns "grova hålträd" som är "särskilt skyddsvärda", men något beaktande av detta ser vi inte i planbeskrivningen.

6) Sid 15, första stycket Planbeskrivningen konstaterar att *"östra delen av det inventerade området bedöms ha mycket goda förutsättningar för att bli mycket lämplig miljö för mindre hackspett"*, en art som idag är utrotningshotad. Vi har själva återkommande häckande hackspettfamiljer i vår trädgård under vår, vinter och höst. Förutom hackspettfamiljerna har vi Rödhake, Stjärtmes, Stenknäck, Grönfink, Gulsparv, Entita, Blåmes, Talgoxe, Steglits, Bofink, Sparvhök m.fl. i vår trädgård och i vår närhet. Vi ser inte att planbeskrivningen beaktar dessa fåglars förutsättning och boendemiljö!

7) Sid 15 andra stycket Planbeskrivning konstaterar att signalarten ”rutkremla” påträffats inom fastigheten 210:7, vilket signalerar om höga naturvärden. Vi ser inte att detta beaktas i planbeskrivningen.

8) Sid 24, första stycket: Det hänvisas till befintliga 8-våningshus i planområdet. Det finns inga 8 våningshus i planområdet. Det är i övervägande 3-4 våningars byggnader, med Sankt Jörgens väg 1 och 3 som har 7 våningar. Emellertid ligger dessa byggnader 2 våningar lägre än markplan för det planerade 13-våningshuset!

9) Sid 24, tredje stycket: Här hänvisar detaljplanen till angränsande villaområde med tillgängliga ytor för spontan lek! Detta är privat mark, ägd av fastighetsägarna i villaområdet och sköts som samfällighet. Att området är samfällt, innebär inte att det är allmän yta! Samma sak gäller den refererade ”parken”, den är också samfällt och privatägd genom Sankt Jörgens Port vägsamfällighet. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lekplats, lek och rekreation, skall kompenseras av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser? Vi är mycket frågande till detta.

10) Sid 24, stycke 5: Återigen hänvisas till stora gräsytor och lekplats som ägs samfällt, d.v.s. privatägt. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lek, lekplatser och rekreation, förväntas tillhandahållas av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser?

11) Sid 25, första stycket: Det saknas underlag i detaljplanen hur tillräcklig parkering skall tillgodoses, givet områdets brist på service och dagligvaruhandel i kombination med bristande kommunikationer.

12) Sid 25-26 Som detaljplanen konstaterar citat: *”saknas det kommersiell service och de boende kommer därför att behöva lämna området för exempelvis dagligvaruinköp”*. Detaljplanen ger således ingen lösning på dagligvaruinköp. Vi anser inte att det finns hållbara förutsättningar för att med kollektivtrafik, cykel eller gång möjliggöra dagligvaruinköp pga. restid.

Kollektivtrafik:

Planförslaget bedömer att citat ”området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik”, med hänvisning till buss 44 och buss 42. Vi delar inte denna uppfattning och förstår inte hur man kommit till denna slutsats. Busslinje 44 trafikerar Sankt Jörgen – Tuve torg med enbart 7 turer per dag och enbart under vardagar, där senaste avgår 18.10. Inga turer alls på lördagar eller söndagar! Se turlista i bilaga. Den enda rimliga blir busslinje 42 från Lillhagens Station till Hjalmar Brantingsplatsen, med byte för vidare transport till Selma, Tuve eller Brunnsparken. Vi menar att denna buss 42 med byte till annan buss inte kan anses möjliggöra dagligvaruinköp såsom kylvaror. Trots ovan brist i de allmänna kommunikationerna fastslår detaljplanen citat: *”Planen förutsätter ingen utbyggd kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet”* (ref1 sid 43)!

Cykel som färdmedel:

Detaljplanen bedömer att samtliga cykelvägar i området anses hålla en god standard!

Vi menar att cykelvägen till Selma Lagerlövs torg upplevs otrygg under mörker då cykelvägens går i eller invid skog med belysning som mer eller mindre alltid är

helt eller delvis ur funktion. Vare sig min fru eller vår dotter rör sig på denna cykelväg under mörker. Jag rastar hunden där och har ringt kommunen vid flertal tillfällen om belysningen.

Cykelvägen till Tuve torg är högst tveksam med tanke på järnvägsövergången där det så sent som 2021 inträffade en olycka mellan tåg och buss.

Cykelvägen söderut går, som också detaljplanen fastslår, delvis i blandad trafik. Här hänvisar detaljplanen till trafikkontoret med ett beklagande över att den privata cykelvägen mellan järnväg och golfbana stängts. Cykelväg norrut mot Skogome skolan är emellertid fullgod.

Av ovan nämnda anledningar använder alla boende i området bil för dagligvaruinköp, vilket också detaljplanen anger som mest praktiskt transportmedel för dagligvaruinköp, ref1 sid 77 citat: *"Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil"*

13) Sidan 27, första stycket lekplats Detaljplanen konstaterar att det inte finns någon större lekplats på allmän plats. Detaljplanen refererar till privata lekplatser i närheten som sköts av respektive fastighetsägare. Vi förstår inte vad detaljplanen avser med en sådan formulering? Förväntas de befintliga privata lekplatserna tillgängliggöras för utomstående? Detta görs redan idag till viss omfattning för skolan och närliggande fastigheters boende, men lekplatserna är inte i närheten av att vara dimensionerade för ytterligare 220 familjer, med uppemot 900 personer!

Vidare hänvisas till närmaste allmänna lekplats "Skogsdungen" 750m öster om planområdet. Men detta är en mycket liten lekplats som inte heller möter ett behov av 220 familjer.

Därtill hänvisas till grönytor på "Backavallen", 1 km öster om planområdet.

Vidare hänvisas till den samfälliga (privatägda) parken nedanför skolan för rekreation.

Vi som fastighetsägare oroas över den förväntade invasion av 220 familjer med barn i vår begränsade park och lekplats!

Det kan inte anses rimligt att privata fastigheter skall tillgodose behovet av lek och rekreation pga. att kommunen förtätar byggnation på sådant sätt att det inte ges utrymme för lek och rekreation på planerat område! Vi menar att en detaljplan måste ge praktisk lösning på detta.

14) Sid 33, stycke3: Det framgår ur texten att utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader. Vi menar att ett 10-våningshus i det västra planområdet samt ett 13-våningshus i det östra planområdet inte uppfyller dessa utgångspunkter för gestaltning.

15) Sid 34, stycke 1: I planbeskrivningen fastslås citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*

Vi anser inte att planbeskrivningen beaktar de befintliga byggnaders påverkan av skuggning under vinterhalvåret, trots att denna skuggning tydligt framgår i underlag tillhandahållna av entreprenörerna.

-Det framgår senare i detaljplanen att de föreslagna byggnaders höjd medför påtaglig skuggning av befintliga byggnader under vinterhalvåret. Detta motiveras

med 'inte betydande olägenhet' för boende respektive skolelever! Skall inte en detaljplan även ombesörja välbefinnandet hos redan boende i området?

-I bilderna på sid 34-36 kan vi inte förstå hur dessa begränsade ytor för utevistelse skall räcka för 150 familjer, d.v.s. upp till 600 personer. Ytor som dessutom delas med fordonstrafik. Var förväntas utevistelsen ske? Finns det inga kommunala riktlinjer för storlek på ytor för utevistelse?

16) Sid 35 Vi anser att illustrationsbilderna över punkthuset är starkt vilseledande. Beklagligt att det i en detaljplan kan accepteras illustrationsbilder från exploatören. Objektivitet saknas således i detaljplanen. Exempelvis så finns det inga björkar med en höjd av 13 våningar. Vidare ger bilderna intrycket av att punkthusets höjd ligger i trädgränsens horisont, vilket vi påvisat tidigare är felaktigt, se bilaga med fotomontage. Likaså luras man och tro att huskroppen på Sankt Jörgens Allé 1 är lika hög som punkthuset, också en anomali. Huskroppen på Sankt Jörgens Alle 1 når upp till vån 5 på punkthuset. Trädgränsen når upp till våning 6 på punkthuset. Därmed kommer 7 våningar att sticka upp över trädgränsen. Se bilaga.

Felaktigheterna i dessa illustrationsbilder åskådliggörs genom fotot i ref1 sid 38, där halva punkthuset sticker upp ovan trädgränsen!

Vi menar att detta punkthus inte uppfyller utgångspunkterna som getts för ny byggnation i S:t Jörgens område. Inte heller uppfylls kravet på varsam nybyggnation i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt intressanta områden.

17) Sid 39-40 Vi förstår inte från vilket håll SEKTION A representerar. Men i samtliga illustrationer upplever vi att verkligheten förvanskas vad avser övre trädgräns. Trädgränsen är väsentligt lägre än vad illustrationerna från exploatören visar. Vi menar att det enda seriösa vore att presentera ett fotomontage ur verkligheten, med ett illustrerat hus i verklig miljö. Såsom är gjort på sidan 38. Med dagens teknik, kallad 'augmented reality', där virtuella inslag i befintlig miljö kan åskådliggöras på ett korrekt sätt.

18) Sid 41: Dagens trafikflöde fungerar mycket illa och en fördjupad analys anser vi behöver göras. Korsning som framgår på sidan 42 borde kompletteras med efterföljande sväng, söder om korsningen. Många boende kan vittna om situationer där olyckorna varit nära.

Här möts tung trafik, bussar, personbilar, motorcyklar, cyklar, mopeder, gående. Fartdämpande åtgärder för cyklar och mopeder som kommer på cykelvägen österifrån ser vi som nödvändigt utifrån de hastigheter dessa fordon bevisligen kommer i.

I bilden på sidan 42 framgår att det skall byggas ett övergångsställe, samtidigt framgår det ur ref2 sid 97 citat *"Således kommer inget övergångsställe anordnas här"*. Vad gäller? Olyckligt med missvisand bilder/texter.

Vi menar att detta är en osedvanligt komplex mötespunkt mellan olika fordon och gående intill en stor skola. Här borde en simuleringsmodell i form av s.k. 'augmented reality' tas fram för att kunna uppleva korsningens problematik virtuellt.

19) Sid 42 Erforderlig parkering för både bil och cykel skall enligt detaljplanen anordnas för respektive fastighet.

Vi menar att antalet parkeringar för såväl bil som cykel är starkt underskattade. Givet närområdets avsaknad av barnomsorg, service, dagligvaruhandel, samt bristande allmänna kommunikationer är bilen nödvändig, vilket också fastslås i detaljplanen på sidan 74. Att antalet parkeringsplatser understiger en personbil per lägenhet respektive 3 cyklar per lägenhet kommer skapa betydande olägenhet i området. Området är inte att liknas vid en stadskärna med tillgång till service och dagligvaruinköp på gångavstånd!

Med 220 lägenheter anser vi att ett absolut minimum av parkeringsplatser är 220 och cykelparkeringar 660, om man skulle anta tre cyklar per lägenhet. Planförslaget hänvisar till två separata Mobilitets- och parkeringsutredningar med förslag om 150 bilparkeringar inklusive gästparkering, samt 500 cykelparkeringar!

Således upplever vi att såväl bil- som cykel-parkering är starkt underdimensionerat, speciellt när kollektivtrafiken är så begränsat tillgänglig, se punkt 12 ovan, och inte förutsätts byggas ut (ref1 sid 43).

Vi anser således inte att mobilitetsbehoven är tillgodosedda i detaljplanen!

20) Sid 44, sid 48 4:e stycket Citat: *"detaljplan möjliggör inte för ytterligare för- och skolverksamhet", "mycket svårt att tillgodose en lämplig förskole gård inom planområdet på grund av utrymmesskäl", "Om man bosätter sig vid S:t Jörgen och önskar kommunal förskoleplats måste man vara beredd att ta sig en bit", "kan de boende inte förvänta sig en platsgaranti på den geografiskt närmast belägna förskolan eller grundskolan", "det saknas förskoleplatser", "... det inte finns tillräcklig yta för det inom planområdet", "underskott på förskoleplatser bedöms som en brist i området"*

Vi menar att detaljplanen fastslår att grundläggande service som barnomsorg inte tillgodoses eller kommer kunna tillgodoses pga. platsbrist för utbyggnad. Vi menar att förutsättningar inte finns i området att tillföra för 220 nya familjer, när barnomsorg och grundskola inte kan tillgodoses. Detta försvåras ytterligare av de begränsade allmänna kommunikationerna samt de begränsade bil- och cykelparkeringarna.

21) Sid 47, tredje stycket Vi ser inte att "Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån de synpunkter som inkom på work-shopen" Någon sådan justering framgår inte heller ur ref2 sid 116.

22) Sid 48, andra stycket Vi anser inte att "tillräckligt antal parkeringsplatser" tillgodosetts i detaljplanen, givet avsaknaden av närhet till dagligvaruhandel och service i kombination med bristande allmänna kommunikationsmedel. Området är inte att liknas vid stadsmiljö! Även detaljplanen fastslår att bil är det mest praktiska färdmedlet för dagligvaruinköp se ref1 sid 74.

23) Sid 48, tredje stycket Vi förstår inte vad som avses med *"ökad blandning av funktioner"*, vad är "funktioner". Detta behöver tydliggöras.

24) Sid 48, 4:e stycket Citat: *"... och i parkmiljöerna finns till exempel stora gräsplaner för spontanidrott. I parkområdet finns även iordningsställd lekplats. Lekplatsen är tillgänglig, men tillhör dock skolan"*.

Dessa parkmiljöer är privatägda och underhålls samfällt med privata medel. Är det detaljplanens utgångspunkt att brist på öppna ytor för lek och rekreation i de

tillkommande fastigheterna så förväntas privatägda tomter tillgodose dessa behov?

Vi menar att om behovet inte kan tillgodoses av de tillkommande fastigheterna så är förtätningen för hög och man får således minska nybyggnationen.

25) Sid 57, Dagsljus och skuggning Citat *"Sammanfattningsvis bedöms föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse ur ett dagsljusperspektiv inte innebära en betydande olägenhet"*. Denna sammanfattning står i direkt strid med sidan 34 citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*.

Vidare framgår under Skuggning sid 57 citat: *"Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringsliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget"*, samt citat: *"den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning"*

Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området än vad det framgår vara för nytillkomna boende?

Vi menar att detaljplanens motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. skuggning av den nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen. Här använder detaljplanen svepande begrepp som *"inte betydande olägenhet"* respektive *"inte större utsträckning"*. Detta finner vi boende som oacceptabelt.

26) Sid 67 Nollalternativ Vi menar att det inte finns förutsättningar att tillföra 220 nya bostäder i området. Det saknas grundläggande förutsättningar för ökad bebyggelse, vilket detaljplanen också redogör för:

Det saknas dagligvaruhandel (SKA/BKA analys), vilket detaljplanen fastslår men utan lösning. Detaljplanen fastslår citat: *"... idag inte finns något intresse från marknadens sida att etablera sig på grund av ett för litet kundunderlag"*. Etablering av sådan anses inte möjlig pga. för litet underlag av sakkunniga.

Det saknas barnomsorg i form av förskola och grundskola i området, vilket detaljplanen fastslår vara en stor brist. Utbyggnad av barnomsorg är inte heller möjlig enligt detaljplanen pga. platsbrist och för litet kundunderlag, citat: *"Staden gör bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området"*

Det saknas allmänna lekplatser och grönytor i närområdet. Den nya byggnationen löser inte detta pga. platsbrist. I ref1 sid 101 framgår citat: *"... saknar kommunen i nuläget rådighet att planera för exempelvis kommunala lekplatser här"*. Närmaste allmänna lekplats respektive grönyta ligger 1km bort. Här hänvisar anmärkningsvärt detaljplanen till befintliga men privata parker och lekplatser för spontan lek! Dessa har inte förutsättningar eller intresse av ytterligare 220 familjer.

Allmänna kommunikationsmedel har vi påtalat i punkt 12 ovan är otillräckliga både vad avser destination som turtäthet, speciellt på helger.

Cykelvägar har brister då de blandas med ordinarie trafik, se punkt 12 ovan.

Den nya bebyggelsen blir ett ingrepp i bebyggelsen som inte utgår från befintlig bebyggelse såsom är utgångspunkten för ny bebyggelse inom detta

kulturrehistoriskt intressanta område. Kommunens bevarandeutredningar från 1999 och 2017 följs inte.

27) Sid 68 Citat *"Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro"*.

Det upplevs ingen otrygghet i området idag. Vi menar att otryggheten snarare kan öka när privatägda parker och lekplatser tas i anspråk av nya boende. När/om så sker kan befintliga lekplatser och parker inhägnas i s.k. "gated communities". Vi menar att det inte finns utrymme för lek och rekreation för ytterligare 220 familjer med ytterligare 900 (4pers per familj) personer på nuvarande ytor.

28) Sid 70 Naturmiljö Vi förstår inte hur detaljplanen kan komma till slutsatsen citat: *"... bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö"*! Skulle 220 nya familjer med uppemot 900 personer (4pers per familj) inte påverka omkringliggande miljö. Dessa 220 bostäder är en fördubbling av dagens bostäder.

29) Sid 73, andra stycket Citat: *"Platsen bedöms tåla en byggnad med högre höjd, men höjden på huset har anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation"*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget i ref1 sid 38, samt i bilaga. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Vi anser att punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar den kulturrehistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna särskilt utpekade kulturrehistoriska byggnad så kan området "tåla" att ett tretton våningar högt punkthus uppförs.

Vad är resonemanget bakom "tåla"?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

"Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturrehistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas."

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförandet av detta 13 vånings punkthus är varsamt och att områdets karaktärsdrag bibehålls?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

30) Sid 74 Det påstås i ett flertal stycken att området har god tillgång till kollektivtrafik. Detta utan motivering. Vi menar att kommunikationerna är högst bristfälliga och möter inte behov för en typisk barnfamilj med dagis, arbete och dagligvaruinköp. Se även punkt 12 ovan.

Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar, ref 2

31) Sid 94 Vi anser inte att en genomsnittlig dygnstrafikmätning kan vara vägledande för trafik och framkomlighet. Vi menar att det saknas tidsskorrelerade mätningar för trafikvolymen under morgon och kväll. Det är högst rimligt och anta att intensiteten finns under morgon och e.m./kväll i samband med hämtning/lämning och transport till och från arbete.

32) Sid 94 Att referera till en bedömd trafikvolym om 2500 fordonspassager per dygn menar vi blir missvisande då 90 % av all trafik in och ut ur området sker huvudsakligen morgon och kväll.

Betänker man fordon med lämning och hämtning till förskola och grundskola utgör de 4 passager per dag. Vi ser ett behov av att vidare undersöka antalet fordonspassager morgon och kväll.

Som fastighetsägare upplever vi inte att det inte går att öka trafikvolymerna. Notera att busslinje 44 stannar på Sankt Jörgens väg och stoppar all utgående trafik morgon och kväll i samband med rusningstrafik.

33) Sid 95: Det hänvisas till trafikmätningar från 2003 och 2015! Vi menar att dessa är alltför ålderstigna för att utgöra underlag för en detaljplan idag.

34) Sid 98, tredje stycket Vi delar inte detaljplanens slutsats att parkeringsbehovet är säkerställt för den tillkommande byggnationen, med motivering enligt punkt 19 ovan.

35) Sid 99 Vad är det för ”mobilitetsåtgärder” som föreslagits för att minska efterfrågan på bilparkeringsplatser. I denna detaljplan framgår att byggherren har vidtagit mobilitetsåtgärder. Samtidigt som detaljplanen förutsätter att inga förändringar i kollektivtrafiken förutsätts. Vilka är dessa ”mobilitetsåtgärder” och varför redovisas de inte?

36) Sid 101 ”Föreslagna byggnaders volymer” Här hänvisar de tematiska svaren något vilseledande om att det inte går att jämföra byggnaders höjd pga. nya höjdsystem. Vi menar att de relativa höjderna mellan befintlig och ny bebyggelse inte ändrar sig för att man inför ett nytt höjdsystem!

37) Sid 102, andra stycket Vi menar att följande påstående i de tematiska svaren är felaktigt, citat: *”De föreslagna volymerna är i stort jämförbara i storlek med delar av den befintliga äldre eller senare tillkommen bebyggelse”*. Vi skulle gärna se ett exempel på befintligt byggnad som har samma fotavtryck som husen i den västra planbeskrivningen. Å andra sidan är det främst höjderna på de tillkommande byggnaderna vi vänder oss mot.

38) Sid 106, första stycket Citat *”... vill stadsbyggnadskontoret förtydliga att garagesockelns tak kommer att ligga i nivå med nuvarande markhöjd”*. Detta förtydligande stämmer inte med verkligheten, inte heller de felaktiga illustrationsskisserna från entreprenören på sidan 8 respektive 38 i ref1. I verkligheten ligger panncentralens gråa ”sockel” i nivå med ”lastkajen” och markhöjden ligger under ”lastkaj-trappans” första trappsteg! Den korrekta marknivån framgår ur bilden på maskinbyggnaden, på sid 76 i ref.1. Att entreprenören i efterhand kört dit en massa ”fyller” kan knappast utgöra korrekt ny markhöjd!

39) Sid 107, första stycket Citat *”Bedömningen är att befintlig miljön tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse”*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget på sid 38. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna kulturhistoriska byggnad så kan området "tåla" att ett tretton våningar högt punkthus uppförs, vid sidan om "panncentralen".

Vad är resonemanget bakom "tåla"?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

"Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas."

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförande av detta punkthus är varsamt?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

40) Sid 107, fjärde stycket Citat: *"... har stadsbyggnadskontoret kunnat utesluta negativ dagsljuspåverkan från det föreslagna punkthuset även på övrig befintlig bostadsbebyggelse"*.

Detta påstående anser vi är direkt felaktigt, vilket framgår av de skuggbilder som återfinns i planbeskrivningen på sidorna 57-63. Inte minst villafastigheterna i nordvästra hörnet av Sankt Jörgens Allé påverkas bevisligen.

De temaiska svaren konstaterar att citat: *"Ett antal villor på Sankt Jörgens Allé påverkas något"*, vilket sen lämnas därhän. Vi boende ser vi det som anmärkningsvärt att SBK gör bedömningen att detta, citat: *"inte utgör någon betydande olägenhet"* för nuvarande bebyggelse? Samtidigt som SBK i ref1 sidan 34 skriver, citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*. Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området?

Vi menar att detaljplanens slutsats motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen enligt ovan. Här använder detaljplanen frekvent svepande formuleringar som *"inte betydande olägenhet"* respektive *"inte större utsträckning"*.

41) Sid 115, Illustrationsbilder Vi anser det högst tveksamt att i en detaljplan använda illustrationsbilder som är tillhandahållna av entreprenören. Flertalet, om inte alla, ger en missvisande bild. I varje fall kunde man förväntat sig att de var granskade av SBK mot verkligheten!

42) I Surte finns det ett liknande punkthus, men är 2 våningar lägre, d.v.s. 11 våningar mot det punkthus i detaljplanen om 13 våningar. Det finns ett antal bilder i bilagorna för att förstå vilket ingrepp ett sådant förslaget punkthus kommer få i ett område som ingår i kommunens *bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse*.

Bilderna är tagna både från motorvägen (jämför Lillhagsvägen och Finlandsvägen) som intill byggnaden.

Alternativa förslag till detaljplan över planområdet:

Vi ger följande alternativt förslag till detaljplan för området:

- a) Sänk höjden från 10 till 8/6 våningar på det trapatserade huset i västra planområdet, inte minst för att minska skuggning på intilliggande bostäder och få överensstämmelse med befintlig bebyggelse.
- b) Ersätt de underdimensionerade garagen i markplan med bostäder med uteplatser, därmed kan innergården helt frigöras från fordonstrafik, samtidigt som totalt antal lägenheter kan ökas. Innergården kan då göras parkliknande för att ansluta till intilliggande parkmiljö. Då möjliggörs också att innergården kan "svälja" mängden människor på ett bättre sätt.
- c) På det östra planområdet byggs parkeringsgarage med kallförråd för de boende i västra planområdet. Parkeringsgaraget kan även tillhandahålla parkeringsplatser för kommande verksamhet i panncentralen. Närlivsbutik kan byggas som del av parkeringshuset eller i panncentralen. Vidare föreslår vi att kommunen bygger en allmän lekplats för såväl de boende i västra planområdet som befintliga närliggande bostäder. Idag saknas det en allmän lekplats i området. Parkeringsgaragets höjd ska då inte överskrida panncentralen
- d) Öppna upp för personbilstrafik i en riktning, ut ur området, där det idag bara går buss44.

Ovan förslag menar vi beaktar den kulturhistoriskt intressanta miljön på ett mycket bättre sätt, samtidigt som SBK uppfyller uppdraget om husförtätning. Det föreslagna 13-vån höghuset uteblir emellertid.

Bilaga med refererade foto och bilder med bilder:



Bild 1: Punkthusets höjd i förhållande till bakomliggande trädridå.

Bild 2 o 3: Foto på liknande hus i Surte, taget framifrån respektive från motorväg notera att detta hus är enbart är 11 våningar, vår detaljplan 13 våningar!



Bild 2: Foto på liknande hus i Surte, taget framifrån motsvarande vår cykelväg. Notera att detta hus är enbart är 11 våningar, i S:t Jörgen föreslås 13 våningar i detaljplanen!



Bild 3: Foto på liknande hus i Surte, taget från motorvägen motsvarande Lillhags-/Tuve-vägen. Notera att detta hus är enbart är 11 våningar, i S:t Jörgen föreslås 13 våningar i detaljplanen!



Bild 4: Foto som påvisar att trädridån går i höjd med husen Sankt Jörgens Allé 1/3 och inget annat



Bild 5: Trafiksituationen på Sankt Jörgen väg vid utfart mot Lillhagsvägen en morgon i Mars 2021

44 Sankt Jörgens Allé till Hinnebäcksgatan			
MÅNDAG – FREDAG	LÖRDAG	SÖNDAG	HÅLLPLATSER
06 11 41			0 Sankt Jörgens Allé
07 20 51			0 Skogabergsgatan
08 13 45			1 Lillhagens station
			1 Sankt Jörgens Park
			3 Finlendsvägen
			4 Gunnesgårde
			6 Brunnehagen
			7 Tove Centrum
			9 Norumagårde
			11 Norumshöjd
			13 Hinnebäcksgatan
14 08 38			
15 08 37			
16 11 41			
17 11 40			
18 10			

Bild 6: Turlista för buss 44, Sankt Jörgens Allé – Tuve Centrum

Kommentar:

Synpunkter avseende att exploatörer har medverkat i att ta fram underlag till detaljplanen, bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken Övrigt nedan.

Synpunkter avseende ”subjektiva formuleringar” bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter avseende beaktande av kommunens bevarande program och befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen om att området inte har förutsättningar för ytterligare bostäder. Synpunkten bemöts under flertalet tematiska svar i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiska svar under rubrikerna *Trafik*, *Planuppdragets omfattning och avgränsning* och *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende skuggning och dagsljus bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkter avseende lekplats och rekreation för de nya boende bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter rörande trafik, parkering, trafiksiffror, mobilitetsåtgärder med mera bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Synpunkten avseende beskrivning av befintlig bebyggelses våningshöjd samt fotavtryck bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt angående kommersiell service och barnomsorg bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* från sidan 100, samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bemötande avseende begreppet ”mellanstaden” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende beaktande av naturvärden och skyddade arter bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende social trygghet bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkten avseende beskrivning av befintlig bebyggelses våningshöjd samt fotavtryck bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende illustrationsbilders innehåll bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Förtydligande gällande SEKTION A framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende justering av byggnadshöjder efter dialog med boende framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande begreppet ”funktioner” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

26. Boende på Sankt Jörgens Allé

Höjden på punkthuset

Vi upplever att illustrationsbilderna för det planerade punkthuset i östra delen av planområdet är starkt vilseledande och inte visar hur det ser ut ifrån villorna på Sankt Jörgens allé. Ifrån många delar av närliggande villor kommer punkthuset upplevas dubbelt så högt som högsta befintliga byggnad. Ifrån vår tomt kommer punkthuset radikalt försämra utsikten. Det kommer sticka upp oacceptabelt högt över bakomliggande trädlinje (se bild nedan). När man studerar samrådsredogörelse och detaljplan får man inte en rättvis bild över hur otroligt högt och störande punkthuset kommer att bli. Vi önskar att ni tar fram en bild som på ett rättvist sätt visar detta, till exempel genom att lägga till en illustration i ett riktigt foto med samma vinkel som bilden nedan.

Dessutom kommer punkthuset att skugga vårt hus under vår och höst, vilket inte framgår i detaljplan eller samrådsbeskrivning då inte alla månader redovisats. Vi önskar en redovisning för oktober, november, januari och februari.



Lekplats/rekreation

Punkthuset saknar plan för lekplats. De lekplatser som finns i området idag är redan utnyttjade till max och ägs dessutom samfällt. Antingen får man minska antal lägenheter ifrån 70 till ca 20 eller bygga en ny lekplats.

Kommentar:

Höghuset vid panncentralen kommer att bli ett nytt och synligt inslag i området. På sid 38 i planbeskrivningen finns en illustrationsbild som illustrerar hur det kan komma att upplevas från gång- och cykelbanan jämte villabebyggelsen. Den föreslagna byggnaden skymmer dock inte hela utsikten, både skog och himmel ovanför utblicken mot panncentralen kommer fortsatt att vara synlig och möjlig att uppleva.

Stadsbyggnadskontorets bedömning avseende urval av illustrationsbilder framgår av samrådsredogörelsen i tematiska svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101.

Skuggstudier brukar normalt studera månaderna mars och september, då de är de månader som ger ett bra genomsnitt över året. I granskningen studerades även december, som är den månad på året då solen står som lägst och därmed ger störst skuggpåverkan. Efter december vänder det och solen kryper högre upp på himlen. I januari, februari, oktober och november är således skuggförhållandena bättre än i december. Skuggstudien för december månad visar att den föreslagna bebyggelsen ger upphov till en viss skuggeffekt på befintlig byggnation, men den visar också att det främst är befintliga höjder och dess vegetation som främst ger skuggpåverkan på befintlig bebyggelse.

Synpunkt avseende lek och rekreation bemöts under tematiskt svar (denna handling) under rubriken *Övriga frågor* nedan.

27-30 Boende på Sankt Jörgens Allé

Vi vill med detta brev inkomma med synpunkter på föreliggande granskningshandling på planbeskrivning avseende detaljplan för bostäder vid Sankt Jörgens väg. Vi bor i en av de 50 villa-fastigheter på Sankt Jörgens Allé, som det hänvisas till i planbeskrivningen. Vi har levt och sett områdets förändring sedan 2005.

Vi har främst tagit del av följande två handlingar:

Ref 1: Planbeskrivning – Granskningshandling juni 2022 med Dnr 05/8714

Ref 2: Samrådesredogörelse – Tematiska svar, med diarienummer 0587/14, daterat 2022-05-25

Innehåll:

- Sammanfattning
- Inledning
- Synpunkter på Planbeskrivning
- Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar
- Alternativa förslag till detaljplan över planområdet
- Bilaga med refererade foto och bilder med bilder

Sammanfattning:

Vi upplever att detaljplanen inte är objektivt utformad utan starkt vinklad till exploatörernas fördel, vilket vi kommer påvisa i detta dokument. Det finns bedömningar som bygger på andra bedömningar med helt eller delvis avsaknad av tekniskt underlag i form av ritningar och mätningar. Därtill finns det ett flertal slutsatser som inte är underbyggda utan bygger i flertalet fall på direkta felaktigheter.

Bilder i detaljplanen står i flera fall i strid mot texten.

Detaljplanen medger att den innehåller **grova skisser** nämnda ”illustrationsbilder”. Dessvärre är dessa ”illustrationsbilder” tillhandhållna av exploatörerna som vi menar är starkt missvisande då de ritats på ett sätt som ”lurar ögat”. Vi menar vidare att en detaljplan bör innehålla detaljerade ritningar över områdets utformningsförslag och inte baseras på subjektiva grova skisser från exploatörerna. Detaljplanen är fylld av subjektiva formuleringar såsom ”kan komma att se ut som”, ”skulle kunna”, ”är tänkt att”, ”exploatörens ambition är att”, ”inte bedöms utgöra betydande olägenhet för boende”, etc., etc.

Vi menar att detaljplanen grovt strider mot **’kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse’** från 1999 respektive 2017, vari det framgår att ändringar och tillägg i sådan bebyggelse skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas. Detaljplanen gör bedömningen att denna kulturhistoriska bebyggelse ”tål” att ett 13-vånings punkthus uppförs alldeles invid en särskilt utpekad och värdefull kulturhistorisk byggnad i form av panncentral. Vi menar att det inte kan finnas tydligare direktiv och riktlinjer mot att uppföra ett sådant punkthus. I så fall bör kommunen först ta fram ett nytt bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse.

För oss som fastighetsägare är det uppenbart att området inte har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, allmänna kommunikationer, cykelvägar, mobilitet etc. Aspekter som detaljplanen påtalar är konstaterade brister i området och inte heller redovisar lösning för. Tvärtom fastslås att kommunen inte har eller kommer att ha möjligheter att bygga/bygga ut lekplatser, barnomsorg, m.m. pga. platsbrist.

Vidare fastslås i detaljplanen att befintliga fastigheter och boende får en negativ psykosocial olägenhet som följd av skuggning av nya byggnader under vintertid. En olägenhet som detaljplanen lämnar med kommentaren med ”bedöms inte utgöra betydande olägenhet” för de idag boende i området. Något vi boende anser vara oacceptabelt.

Som alternativ till dessa grova vilseledande skisser borde det rimligen upprättas en digital modell där nybyggnation blandas in i befintlig byggnation, genom s.k. ”Augmented Reality”. I en sådan digital modell kan man virtuellt vandra runt i området och betrakta nybyggnationen i den befintliga byggnationen.

Vår slutsats är att stadsbyggnadskontoret misslyckats i sitt uppdrag från byggnadsnämnden, att utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar ”pröva markens lämplighet för nya bostäder”. Det är vår uppfattning att detaljplanen behöver skickas tillbaka i sin helhet för omfattande objektiv omarbetning där bedömningar, grova skisser och dåligt underbyggt tyckande ersätts med fakta och mätningar. Vidare behöver kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse beaktas och respekteras.

Inledning:

I kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

Vidare framgår ur ref.1, sid 10 citat: *”... planområdet beläget i kulturhistoriskt intressant miljö ... anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang.”*

Vidare framgår det ur ref 1, sid 22 rörande de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna citat: *”Detta ger upplevelsen av en slank, låg och jämn byggnad från Sankt Jörgens Väg”*

Vidare framgår det ur ref 1 sid 24 citat: *”Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde...”*

Vidare framgår ur ref1, sid 33 citat: *”Utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader i S:t Jörgen-området med sin funktionalistiska arkitektur, med enkla geometriska former och inslag av institutionsmiljö, ...”*

Vi menar att det är med dessa utgångspunkter som en detaljplan bör upprättas, inte med utgångspunkten av bi-satsen, citat: *”Projektets syfte är också att bidra till minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder...”* (ref 1, sid 10)

Synpunkter på Planbeskrivning (ref 1)

Nedan följer våra kommentarer till ref 1, föregånget av sid och styckehänvisning:

1) Sid 7, 3:e stycket: Vi menar att innergården, med fordonstrafik, är olämplig och otillräcklig för lekplats + plats för rekreation + samvaro i parkmiljö för 150 familjer, d.v.s. uppemot 600 personer. Hur många kvadratmeter rekreationsyta blir det per person? Analys och rimlighetsbedömning saknas.

2) Sid 7, 5:e stycket: Formuleringen ”11 våningar högt plus indragen takvåning och garage” är vilseledande!! Sanningen är att det är 13 våningar högt, varav en våning är garage!

3) Sid 9, ”Övervägande och konsekvenser” 2:a stycket: Vi konstaterar att detaljplanen inte ger en lösning till hur 220 familjer skall erbjudas barnomsorg. Istället hänvisas det lite oprecist till ”det lite större geografiska området”. Kommunen äger ingen mark i närområdet och förutsättningar för utbyggnad föreligger således inte heller, vilket framgår ur detaljplanen.

4) Sid 11, ”Planförhållande och tidigare ställningstagande” stycke 2: Planbeskrivningen refererar kontinuerligt till att området är ”stadsmiljö” vad avser trafik, kommunikation m.m. I andra delar av detaljplanen används de lite oprecisa ”mellanstaden”. Vi anser att området närmast skall liknas vid lantlig miljö, med flera km till närmaste service och dagligvaruhandel. Vidare gränsar S:t Jörgen till betesmark för får och kor. Är det sådan miljö som avses med ”mellanstaden”?

5) Sid 14, Planbeskrivningen konstaterar att det finns ”grova hålträd” som är ”särskilt skyddsvärda”, men något beaktande av detta ser vi inte i planbeskrivningen.

6) Sid 15, första stycket Planbeskrivningen konstaterar att *”östra delen av det inventerade området bedöms ha mycket goda förutsättningar för att bli mycket lämplig miljö för mindre hackspett”*, en art som idag är utrotningshotad. Vi har själva återkommande häckande hackspettfamiljer i vår trädgård under vår, vinter och höst. Förutom hackspettfamiljerna har vi Rödhake, Stjärtmes, Stenknäck, Grönfink, Gulsparv, Entita, Blåmes, Talgoxe, Steglits, Bofink, Sparvhök m.fl. i vår trädgård och i vår närhet. Vi ser inte att planbeskrivningen beaktar dessa fåglars förutsättning och boendemiljö!

7) Sid 15 andra stycket Planbeskrivning konstaterar att signalarten ”rutkremla” påträffats inom fastigheten 210:7, vilket signalerar om höga naturvärden. Vi ser inte att detta beaktas i planbeskrivningen.

8) Sid 24, första stycket: Det hänvisas till befintliga 8-våningshus i planområdet. Det finns inga 8 våningshus i planområdet. Det är i övervägande 3-4 våningars byggnader, med Sankt Jörgens väg 1 och 3 som har 7 våningar. Emellertid ligger dessa byggnader 2 våningar lägre än markplan för det planerade 13-våningshuset!

9) Sid 24, tredje stycket: Här hänvisar detaljplanen till angränsande villaområde med tillgängliga ytor för spontan lek! Detta är privat mark, ägd av fastighetsägarna i villaområdet och sköts som samfällighet. Att området är samfälligt, innebär inte att det är allmän yta! Samma sak gäller den refererade ”parken”, den är också samfälligt och privatägd genom Sankt Jörgens Port vägsamfällighet. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i

detaljplanen vad avser ytor för lekplats, lek och rekreation, skall kompenseras av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser? Vi är mycket frågande till detta.

10) Sid 24, stycke 5: Återigen hänvisas till stora gräsytor och lekplats som ägs samfällt, d.v.s. privatägt. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lek, lekplatser och rekreation, förväntas tillhandahållas av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser?

11) Sid 25, första stycket: Det saknas underlag i detaljplanen hur tillräcklig parkering skall tillgodose, givet områdets brist på service och dagligvaruhandel i kombination med bristande kommunikationer.

12) Sid 25-26 Som detaljplanen konstaterar citat: *"saknas det kommersiell service och de boende kommer därför att behöva lämna området för exempelvis dagligvaruinköp"*. Detaljplanen ger således ingen lösning på dagligvaruinköp. Vi anser inte att det finns hållbara förutsättningar för att med kollektivtrafik, cykel eller gång möjliggöra dagligvaruinköp pga. restid.

Kollektivtrafik:

Planförslaget bedömer att citat "området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik", med hänvisning till buss 44 och buss 42. Vi delar inte denna uppfattning och förstår inte hur man kommit till denna slutsats. Busslinje 44 trafikerar Sankt Jörgen – Tuve torg med enbart 7 turer per dag och enbart under vardagar, där senaste avgår 18.10. Inga turer alls på lördagar eller söndagar! Se turlista i bilaga. Den enda rimliga blir busslinje 42 från Lillhagens Station till Hjalmar Brantingsplatsen, med byte för vidare transport till Selma, Tuve eller Brunnsparken. Vi menar att denna buss 42 med byte till annan buss inte kan anses möjliggöra dagligvaruinköp såsom kylvaror. Trots ovan brist i de allmänna kommunikationerna fastslår detaljplanen citat: *"Planen förutsätter ingen utbyggd kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet"* (ref1 sid 43)!

Cykel som färdmedel:

Detaljplanen bedömer att samtliga cykelvägar i området anses hålla en god standard!

Vi menar att cykelvägen till Selma Lagerlövs torg upplevs otrygg under mörker då cykelvägens går i eller invid skog med belysning som mer eller mindre alltid är helt eller delvis ur funktion. Vare sig min fru eller vår dotter rör sig på denna cykelväg under mörker. Jag rastar hunden där och har ringt kommunen vid flertal tillfällen om belysningen.

Cykelvägen till Tuve torg är högst tveksam med tanke på järnvägsövergången där det så sent som 2021 inträffade en olycka mellan tåg och buss.

Cykelvägen söderut går, som också detaljplanen fastslår, delvis i blandad trafik. Här hänvisar detaljplanen till trafikkontoret med ett beklagande över att den privata cykelvägen mellan järnväg och golfbana stängts. Cykelväg norrut mot Skogome skolan är emellertid fullgod.

Av ovan nämnda anledningar använder alla boende i området bil för dagligvaruinköp, vilket också detaljplanen anger som mest praktiskt transportmedel för dagligvaruinköp, ref1 sid 77 citat: *"Inom närområdet saknas*

dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil"

13) Sidan 27, första stycket lekplats Detaljplanen konstaterar att det inte finns någon större lekplats på allmän plats. Detaljplanen refererar till privata lekplatser i närheten som sköts av respektive fastighetsägare. Vi förstår inte vad detaljplanen avser med en sådan formulering? Förväntas de befintliga privata lekplatserna tillgängliggöras för utomstående? Detta görs redan idag till viss omfattning för skolan och närliggande fastigheters boende, men lekplatserna är inte i närheten av att vara dimensionerade för ytterligare 220 familjer, med uppemot 900 personer!

Vidare hänvisas till närmaste allmänna lekplats "Skogsdungen" 750m öster om planområdet. Men detta är en mycket liten lekplats som inte heller möter ett behov av 220 familjer.

Därtill hänvisas till grönytor på "Backavallen", 1 km öster om planområdet.

Vidare hänvisas till den samfälliga (privatägda) parken nedanför skolan för rekreation.

Vi som fastighetsägare oroas över den förväntade invasion av 220 familjer med barn i vår begränsade park och lekplats!

Det kan inte anses rimligt att privata fastigheter skall tillgodose behovet av lek och rekreation pga. att kommunen förtätar byggnation på sådant sätt att det inte ges utrymme för lek och rekreation på planerat område! Vi menar att en detaljplan måste ge praktisk lösning på detta.

14) Sid 33, stycke3: Det framgår ur texten att utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader. Vi menar att ett 10-våningshus i det västra planområdet samt ett 13-våningshus i det östra planområdet inte uppfyller dessa utgångspunkter för gestaltning.

15) Sid 34, stycke 1: I planbeskrivningen fastslås citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*

Vi anser inte att planbeskrivningen beaktar de befintliga byggnaders påverkan av skuggning under vinterhalvåret, trots att denna skuggning tydligt framgår i underlag tillhandahållna av entreprenörerna.

-Det framgår senare i detaljplanen att de föreslagna byggnaders höjd medför påtaglig skuggning av befintliga byggnader under vinterhalvåret. Detta motiveras med 'inte betydande olägenhet' för boende respektive skolelever! Skall inte en detaljplan även ombesörja välbefinnandet hos redan boende i området?

-I bilderna på sid 34-36 kan vi inte förstå hur dessa begränsade ytor för utevistelse skall räcka för 150 familjer, d.v.s. upp till 600 personer. Ytor som dessutom delas med fordonstrafik. Var förväntas utevistelsen ske? Finns det inga kommunala riktlinjer för storlek på ytor för utevistelse?

16) Sid 35 Vi anser att illustrationsbilderna över punkthuset är starkt vilseledande. Beklagligt att det i en detaljplan kan accepteras illustrationsbilder från exploatören. Objektivitet saknas således i detaljplanen. Exempelvis så finns det inga björkar med en höjd av 13 våningar. Vidare ger bilderna intrycket av att punkthusets höjd ligger i trädgränsens horisont, vilket vi påvisat tidigare är felaktigt, se bilaga med fotomontage. Likaså luras man och tro att huskroppen på

Sankt Jörgens Allé 1 är lika hög som punkthuset, också en anomali. Huskroppen på Sankt Jörgens Alle 1 når upp till vån 5 på punkthuset. Trädgränsen når upp till våning 6 på punkthuset. Därmed kommer 7 våningar att sticka upp över trädgränsen. Se bilaga.

Felaktigheterna i dessa illustrationsbilder åskådliggörs genom fotot i ref1 sid 38, där halva punkthuset sticker upp ovan trädgränsen!

Vi menar att detta punkthus inte uppfyller utgångspunkterna som getts för ny byggnation i S:t Jörgens område. Inte heller uppfylls kravet på varsam nybyggnation i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt intressanta områden.

17) Sid 39-40 Vi förstår inte från vilket håll SEKTION A representerar. Men i samtliga illustrationer upplever vi att verkligheten förvanskas vad avser övre trädgräns. Trädgränsen är väsentligt lägre än vad illustrationerna från exploatören visar. Vi menar att det enda seriösa vore att presentera ett fotomontage ur verkligheten, med ett illustrerat hus i verklig miljö. Såsom är gjort på sidan 38. Med dagens teknik, kallad 'augmented reality', där virtuella inslag i befintlig miljö kan åskådliggöras på ett korrekt sätt.

18) Sid 41: Dagens trafikflöde fungerar mycket illa och en fördjupad analys anser vi behöver göras. Korsning som framgår på sidan 42 borde kompletteras med efterföljande sväng, söder om korsningen. Många boende kan vittna om situationer där olyckorna varit nära.

Här möts tung trafik, bussar, personbilar, motorcyklar, cyklar, mopeder, gående. Fartdämpande åtgärder för cyklar och mopeder som kommer på cykelvägen österifrån ser vi som nödvändigt utifrån de hastigheter dessa fordon bevisligen kommer i.

I bilden på sidan 42 framgår att det skall byggas ett övergångsställe, samtidigt framgår det ur ref2 sid 97 citat *"Således kommer inget övergångsställe anordnas här"*. Vad gäller? Olyckligt med missvisand bilder/texter.

Vi menar att detta är en osedvanligt komplex mötespunkt mellan olika fordon och gående intill en stor skola. Här borde en simuleringsmodell i form av s.k. 'augmented reality' tas fram för att kunna uppleva korsningens problematik virtuellt.

19) Sid 42 Erforderlig parkering för både bil och cykel skall enligt detaljplanen anordnas för respektive fastighet.

Vi menar att antalet parkeringar för såväl bil som cykel är starkt underskattade. Givet närområdets avsaknad av barnomsorg, service, dagligvaruhandel, samt bristande allmänna kommunikationer är bilen nödvändig, vilket också fastslås i detaljplanen på sidan 74. Att antalet parkeringsplatser understiger en personbil per lägenhet respektive 3 cyklar per lägenhet kommer skapa betydande olägenhet i området. Området är inte att liknas vid en stadskärna med tillgång till service och dagligvaruinköp på gångavstånd!

Med 220 lägenheter anser vi att ett absolut minimum av parkeringsplatser är 220 och cykelparkeringar 660, om man skulle anta tre cyklar per lägenhet. Planförslaget hänvisar till två separata Mobilitets- och parkeringsutredningar med förslag om 150 bilparkeringar inklusive gästparkering, samt 500 cykelparkeringar!

Således upplever vi att såväl bil- som cykel-parkering är starkt underdimensionerat, speciellt när kollektivtrafiken är så begränsat tillgänglig, se punkt 12 ovan, och inte förutsätts byggas ut (ref1 sid 43).

Vi anser således inte att mobilitetsbehoven är tillgodosedda i detaljplanen!

20) Sid 44, sid 48 4:e stycket Citat: *"detaljplan möjliggör inte för ytterligare för- och skolverksamhet", "mycket svårt att tillgodose en lämplig förskole gård inom planområdet på grund av utrymmesskäl", "Om man bosätter sig vid S:t Jörgen och önskar kommunal förskoleplats måste man vara beredd att ta sig en bit", "kan de boende inte förvänta sig en platsgaranti på den geografiskt närmast belägna förskolan eller grundskolan", "det saknas förskoleplatser", "... det inte finns tillräcklig yta för det inom planområdet", "underskott på förskoleplatser bedöms som en brist i området"*

Vi menar att detaljplanen fastslår att grundläggande service som barnomsorg inte tillgodoses eller kommer kunna tillgodoses pga. platsbrist för utbyggnad. Vi menar att förutsättningar inte finns i området att tillföra för 220 nya familjer, när barnomsorg och grundskola inte kan tillgodoses. Detta försvåras ytterligare av de begränsade allmänna kommunikationerna samt de begränsade bil- och cykelparkeringarna.

21) Sid 47, tredje stycket Vi ser inte att "Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån de synpunkter som inkom på work-shopen" Någon sådan justering framgår inte heller ur ref2 sid 116.

22) Sid 48, andra stycket Vi anser inte att "tillräckligt antal parkeringsplatser" tillgodosetts i detaljplanen, givet avsaknaden av närhet till dagligvaruhandel och service i kombination med bristande allmänna kommunikationsmedel. Området är inte att liknas vid stadsmiljö! Även detaljplanen fastslår att bil är det mest praktiska färdmedlet för dagligvaruinköp se ref1 sid 74.

23) Sid 48, tredje stycket Vi förstår inte vad som avses med *"ökad blandning av funktioner"*, vad är "funktioner". Detta behöver tydliggöras.

24) Sid 48, 4:e stycket Citat: *"... och i parkmiljöerna finns till exempel stora gräsplaner för spontanidrott. I parkområdet finns även iordningsställd lekplats. Lekplatsen är tillgänglig, men tillhör dock skolan"*.

Dessa parkmiljöer är privatägda och underhålls samfällt med privata medel. Är det detaljplanens utgångspunkt att brist på öppna ytor för lek och rekreation i de tillkommande fastigheterna så förväntas privatägda tomter tillgodose dessa behov?

Vi menar att om behovet inte kan tillgodoses av de tillkommande fastigheterna så är förtätningen för hög och man får således minska nybyggnationen.

25) Sid 57, Dagsljus och skuggning Citat *"Sammanfattningsvis bedöms föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse ur ett dagsljusperspektiv inte innebära en betydande olägenhet"*. Denna sammanfattning står i direkt strid med sidan 34 citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*.

Vidare framgår under Skuggning sid 57 citat: *"Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget"*, samt citat: *"den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning"*

Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området än vad det framgår vara för nytillkomna boende?

Vi menar att detaljplanens motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. skuggning av den nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen. Här använder detaljplanen svepande begrepp som *"inte betydande olägenhet"* respektive *"inte större utsträckning"*. Detta finner vi boende som oacceptabelt.

26) Sid 67 Nollalternativ Vi menar att det inte finns förutsättningar att tillföra 220 nya bostäder i området. Det saknas grundläggande förutsättningar för ökad bebyggelse, vilket detaljplanen också redogör för:

Det saknas dagligvaruhandel (SKA/BKA analys), vilket detaljplanen fastslår men utan lösning. Detaljplanen fastslår citat: *"... idag inte finns något intresse från marknadens sida att etablera sig på grund av ett för litet kundunderlag"*. Etablering av sådan anses inte möjlig pga. för litet underlag av sakkunniga.

Det saknas barnomsorg i form av förskola och grundskola i området, vilket detaljplanen fastslår vara en stor brist. Utbyggnad av barnomsorg är inte heller möjlig enligt detaljplanen pga. platsbrist och för litet kundunderlag, citat: *"Staden gör bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området"*

Det saknas allmänna lekplatser och grönytor i närområdet. Den nya byggnationen löser inte detta pga. platsbrist. I ref1 sid 101 framgår citat: *"... saknar kommunen i nuläget rådighet att planera för exempelvis kommunala lekplatser här"*. Närmaste allmänna lekplats respektive grönyta ligger 1km bort. Här hänvisar anmärkningsvärt detaljplanen till befintliga men privata parker och lekplatser för spontan lek! Dessa har inte förutsättningar eller intresse av ytterligare 220 familjer.

Allmänna kommunikationsmedel har vi påtalat i punkt 12 ovan är otillräckliga både vad avser destination som turtäthet, speciellt på helger.

Cykelvägar har brister då de blandas med ordinarie trafik, se punkt 12 ovan.

Den nya bebyggelsen blir ett ingrepp i bebyggelsen som inte utgår från befintlig bebyggelse såsom är utgångspunkten för ny bebyggelse inom detta kulturhistoriskt intressanta område. Kommunens bevarandeutredningar från 1999 och 2017 följs inte.

27) Sid 68 Citat *"Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro"*.

Det upplevs ingen otrygghet i området idag. Vi menar att otryggheten snarare kan öka när privatägda parker och lekplatser tas i anspråk av nya boende. När/om så sker kan befintliga lekplatser och parker inhägnas i s.k. *"gated communities"*. Vi menar att det inte finns utrymme för lek och rekreation för ytterligare 220 familjer med ytterligare 900 (4pers per familj) personer på nuvarande ytor.

28) Sid 70 Naturmiljö Vi förstår inte hur detaljplanen kan komma till slutsatsen citat: *"... bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö"*! Skulle 220 nya familjer med uppemot 900 personer (4pers per familj) inte påverka omkringliggande miljö. Dessa 220 bostäder är en fördubbling av dagens bostäder.

29) Sid 73, andra stycket Citat: *"Platsen bedöms tåla en byggnad med högre höjd, men höjden på huset har anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation"*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget i ref1 sid 38, samt i bilaga. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Vi anser att punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtar sig den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna särskilt utpekade kulturhistoriska byggnad så kan området "tåla" att ett tretton våningar högt punkthus uppförs.

Vad är resonemanget bakom "tåla"?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

"Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas."

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförandet av detta 13 vånings punkthus är varsamt och att områdets karaktärsdrag bibehålls?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

30) Sid 74 Det påstås i ett flertal stycken att området har god tillgång till kollektivtrafik. Detta utan motivering. Vi menar att kommunikationerna är högst bristfälliga och möter inte behov för en typisk barnfamilj med dagis, arbete och dagligvaruinköp. Se även punkt 12 ovan.

Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar, ref 2

31) Sid 94 Vi anser inte att en genomsnittlig dygnstrafikmätning kan vara vägledande för trafik och framkomlighet. Vi menar att det saknas tidskorrelerade mätningar för trafikvolymen under morgon och kväll. Det är högst rimligt och anta att intensiteten finns under morgon och e.m./kväll i samband med hämtning/lämning och transport till och från arbete.

32) Sid 94 Att referera till en bedömd trafikvolym om 2500 fordonspassager per dygn menar vi blir missvisande då 90 % av all trafik in och ut ur området sker huvudsakligen morgon och kväll.

Betänker man fordon med lämning och hämtning till förskola och grundskola utgör de 4 passager per dag. Vi ser ett behov av att vidare undersöka antalet fordonspassager morgon och kväll.

Som fastighetsägare upplever vi inte att det inte går att öka trafikvolymerna. Notera att busslinje 44 stannar på Sankt Jörgens väg och stoppar all utgående trafik morgon och kväll i samband med rusningstrafik.

33) Sid 95: Det hänvisas till trafikmätningar från 2003 och 2015! Vi menar att dessa är alltför ålderstigna för att utgöra underlag för en detaljplan idag.

34) Sid 98, tredje stycket Vi delar inte detaljplanens slutsats att parkeringsbehovet är säkerställt för den tillkommande byggnationen, med motivering enligt punkt 19 ovan.

35) Sid 99 Vad är det för ”mobilitetsåtgärder” som föreslagits för att minska efterfrågan på bilparkeringsplatser. I denna detaljplan framgår att byggherren har vidtagit mobilitetsåtgärder. Samtidigt som detaljplanen förutsätter att inga förändringar i kollektivtrafiken förutsätts. Vilka är dessa ”mobilitetsåtgärder” och varför redovisas de inte?

36) Sid 101 ”Föreslagna byggnaders volymer” Här hänvisar de tematiska svaren något vilseledande om att det inte går att jämföra byggnaders höjd pga. nya höjdsystem. Vi menar att de relativa höjderna mellan befintlig och ny bebyggelse inte ändrar sig för att man inför ett nytt höjdsystem!

37) Sid 102, andra stycket Vi menar att följande påstående i de tematiska svaren är felaktigt, citat: *”De föreslagna volymerna är i stort jämförbara i storlek med delar av den befintliga äldre eller senare tillkommen bebyggelse”*. Vi skulle gärna se ett exempel på befintligt byggnad som har samma fotavtryck som husen i den västra planbeskrivningen. Å andra sidan är det främst höjderna på de tillkommande byggnaderna vi vänder oss mot.

38) Sid 106, första stycket Citat *”... vill stadsbyggnadskontoret förtydliga att garagesockelns tak kommer att ligga i nivå med nuvarande markhöjd”*. Detta förtydligande stämmer inte med verkligheten, inte heller de felaktiga illustrationsskisserna från entreprenören på sidan 8 respektive 38 i ref1. I verkligheten ligger panncentralens gråa ”sockel” i nivå med ”lastkajen” och markhöjden ligger under ”lastkaj-trappans” första trappsteg! Den korrekta marknivån framgår ur bilden på maskinbyggnaden, på sid 76 i ref.1. Att entreprenören i efterhand kört dit en massa ”fylle” kan knappast utgöra korrekt ny markhöjd!

39) Sid 107, första stycket Citat *”Bedömningen är att befintlig miljön tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse”*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget på sid 38. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar

den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna kulturhistoriska byggnad så kan området "tåla" att ett tretton våningar högt punkthus uppförs, vid sidan om "panncentralen".

Vad är resonemanget bakom "tåla"?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

"Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas."

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförande av detta punkthus är varsamt?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

40) Sid 107, fjärde stycket Citat: *"... har stadsbyggnadskontoret kunnat utesluta negativ dagsljuspåverkan från det föreslagna punkthuset även på övrig befintlig bostadsbebyggelse"*.

Detta påstående anser vi är direkt felaktigt, vilket framgår av de skuggbilder som återfinns i planbeskrivningen på sidorna 57-63. Inte minst villafastigheterna i nordvästra hörnet av Sankt Jörgens Allé påverkas bevisligen.

De temaiska svaren konstaterar att citat: *"Ett antal villor på Sankt Jörgens Allé påverkas något"*, vilket sen lämnas därhän. Vi boende ser vi det som anmärkningsvärt att SBK gör bedömningen att detta, citat: *"inte utgör någon betydande olägenhet"* för nuvarande bebyggelse? Samtidigt som SBK i ref1 sidan 34 skriver, citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*. Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området?

Vi menar att detaljplanens slutsats motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen enligt ovan. Här använder detaljplanen frekvent svepande formuleringar som *"inte betydande olägenhet"* respektive *"inte större utsträckning"*.

41) Sid 115, Illustrationsbilder Vi anser det högst tveksamt att i en detaljplan använda illustrationsbilder som är tillhandahållna av entreprenören. Flertalet, om inte alla, ger en missvisande bild. I varje fall kunde man förväntat sig att de var granskade av SBK mot verkligheten!

42) I Surte finns det ett liknande punkthus, men är 2 våningar lägre, d.v.s. 11 våningar mot det punkthus i detaljplanen om 13 våningar. Det finns ett antal bilder i bilagorna för att förstå vilket ingrepp ett sådant föreslaget punkthus kommer få i ett område som ingår i kommunens *bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse*.

Bilderna är tagna både från motorvägen (jämför Lillhagsvägen och Finlandsvägen) som intill byggnaden.

Alternativa förslag till detaljplan över planområdet:

Vi ger följande alternativt förslag till detaljplan för området:

- a) Sänk höjden från 10 till 8/6 våningar på det trapatserade huset i västra planområdet, inte minst för att minska skuggning på intilliggande bostäder och få överensstämmelse med befintlig bebyggelse.
- b) Ersätt de underdimensionerade garagen i markplan med bostäder med uteplatser, därmed kan innergården helt frigöras från fordonstrafik, samtidigt som totalt antal lägenheter kan ökas. Innergården kan då göras parkliknande för att ansluta till intilliggande parkmiljö. Då möjliggörs också att innergården kan "svälja" mängden människor på ett bättre sätt.
- c) På det östra planområdet byggs parkeringsgarage med kallförråd för de boende i västra planområdet. Parkeringsgaraget kan även tillhandahålla parkeringsplatser för kommande verksamhet i panncentralen. Närlivsbutik kan byggas som del av parkeringshuset eller i panncentralen. Vidare föreslår vi att kommunen bygger en allmän lekplats för såväl de boende i västra planområdet som befintliga närliggande bostäder. Idag saknas det en allmän lekplats i området. Parkeringsgaragets höjd ska då inte överskrida panncentralen
- d) Öppna upp för personbilstrafik i en riktning, ut ur området, där det idag bara går buss44.

Ovan förslag menar vi beaktar den kulturhistoriskt intressanta miljön på ett mycket bättre sätt, samtidigt som SBK uppfyller uppdraget om husförtätning. Det föreslagna 13-vån höghuset uteblir emellertid.

Bilaga med refererade foto och bilder med bilder:



Bild 1: Punkthusets höjd i förhållande till bakomliggande trädridå.

Bild 2 o 3: Foto på liknande hus i Surte, taget framifrån respektive från motorväg notera att detta hus är enbart är 11 våningar, vår detaljplan 13 våningar!



Bild 2: Foto på liknande hus i Surte, taget framifrån motsvarande vår cykelväg.
Notera att detta hus är enbart 11 våningar, i S:t Jörgen föreslås 13 våningar i detaljplanen!



Bild 3: Foto på liknande hus i Surte, taget från motorvägen motsvarande Lillhags-/Tuve-vägen.
Notera att detta hus är enbart 11 våningar, i S:t Jörgen föreslås 13 våningar i detaljplanen!



Bild 4: Foto som påvisar att trädridån går i höjd med husen Sankt Jörgens Allé 1/3 och inget annat



Bild 5: Trafiksituationen på Sankt Jörgens väg vid utfart mot Lillhagsvägen en morgon i Mars 2021.

44 Sankt Jörgens Allé till Hinnebäcksgatan				
MÅNDAG – FREDAG			LÖRDAG	SÖNDAG
			HÄLLPLATSER	
			0 Sankt Jörgens Allé	
			0 Skogabergsgatan	
			1 Lillhagens station	
			1 Sankt Jörgens Park	
			3 Finlendsvägen	
			4 Gunnesgårde	
			6 Brunnehamnen	
			7 Tuve Centrum	
			9 Norumsgårde	
			11 Norumshöjd	
			13 Hinnebäcksgatan	
06	11	41		
07	20	51		
08	13	45		
14	08	38		
15	08	37		
16	11	41		
17	11	40		
18	10			
			BRA ATT VETA	
			Tiderna är ungefärliga.	
			Kundservice 0771 - 41 43 00.	
			Gäller 13 juni - 14 aug 2022	
			västtrafi	

Bild 6: Turlista för buss 44, Sankt Jörgens Allé – Tuve Centrum

Kommentar:

Synpunkter som berör trafik, som p-tal, parkering, kollektivtrafik och trafikkapacitet med mera bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar *Trafik* nedan.

Synpunkter avseende att exploatörer har medverkat i att ta fram underlag till detaljplanen, bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter avseende ”subjektiva formuleringar” bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter avseende beaktande av kommunens bevarande program och befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen om att området inte har förutsättningar för ytterligare bostäder. Synpunkten bemöts under flertalet tematiska svar i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiska svar under rubrikerna *Trafik*, *Planuppdragets omfattning och avgränsning* och *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende skuggning och dagsljus bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkter avseende lekplats och rekreation för de nya boende bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt angående kommersiell service och barnomsorg bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* från sidan 100, samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bemötande avseende begreppet ”mellanstaden” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende beaktande av naturvärden och skyddade arter bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkten avseende beskrivning av befintlig bebyggelses våningshöjd samt fotavtryck bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende illustrationsbilders innehåll bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende social trygghet bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande SEKTION A framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende justering av byggnadshöjder efter dialog med boende framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande begreppet ”funktioner” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

31. Boende på Sankt Jörgens Allé

Jag bor på Sankt Jörgens Alle med min familj i en villa ca 200 meter från tänkt nybyggnation.

2005 när jag flyttade hit var det viktigt att behålla den struktur som fanns i det gamla sjukhusområdet, fasader, fönstersättning och färgval.

Bostadshuset Sankt Jörgens Alle 4 renoverades och punkthusen Sankt Jörgens Alle 1 och 3 fick en maxhöjd för att inte störa harmonin i området.

Min främsta synpunkt är att panncentralens punkthus är helt fel. Höjden ca 13 våningar, borde vara 4 våningar. Bilderna vi fått se stämmer ej med terrängen.

Parkeringsplatserna räcker inte, minst 1 bil/lägenhet. Det är inte studenter och ensamstående med begränsad ekonomi som kommer köpa dessa lägenheter utan aktiva pensionärer med bil och yngre barnfamiljer, dessa kommer ha bil. Även många företagare finns i närområdet och det är troligt att huset kommer hysa några som vill ha plats till firmabilen.

Övriga synpunkter

Ser inte att det planeras någon lekplats eller mysig innergård vid panncentralen. Kommunal lekplats saknas.

Det planerade äldreboendet vid Sankt Jörgens Väg saknar även det parkeringar för besökande och personal.

De äldre behöver utomhusmiljö som är vilsam och möjliggör rörelse, lukt och synintryck. Så här bör all parkering ske inomhus för att bevara grönytan för de boende. Boytan i byggnaden borde då minskas.

Kollektivtrafiken, i dagsläget är den inte tillfredställande, har tonåringar som ber om att bli körda med bilen. En resa som tar 15 min med bil kan ta över en timma med kollektivtrafik.

Kommentar:

Synpunkt angående huset vid panncentralens höjd bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer från sidan 101*.

Illustrationsbilder och liknande utgår från det som detaljplanen tillåter. Vid panncentralen kommer marken grävas ur för att rymma parkeringsgarage.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken *Övrigt i granskningsutlåtandet (denna handling)* nedan.

Merparten av parkeringarna kommer att ske i parkeringsgaragen under bostadsbyggnaderna. För utförligare bedömning gällande trafik-, parkeringsfrågor och kollektivtrafik med mera, se samrådsredogörelse i tematiskt svar under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling i tematiskt svar *Trafik* nedan.

Synpunkt avseende lek och rekreation bemöts under tematiskt svar i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Övriga frågor*.

32. Boende på Sankt Jörgens Allé

Vi tror inte att området har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, allmänna kommunikationer, cykelvägar, mobilitet. Dessutom innehåller planen missvisande bilder där byggnadshöjder och trädlinjer manipulerats och inte kommer att motsvara den verkliga byggnationen.

Parkering och trafik är redan ansträngda områden i nuläget och planen visar inte på ett trovärdigt sätt hur detta hanteras under byggtid eller efter inflyttning. Det skapar också en mängd frågetecken kring hur trafiksäkerheten påverkas under och efter byggtid för primärt barn och ungdomar runt skolmiljön men också för övriga trafikanter samt räddningstjänstens och avfallshanteringens krav på framkomlighet.

Kollektivtrafik och cykel kan inte kompensera trafiksituationen ovan utan framtida förstärkningar då båda trafikslagen fram tills nu istället har decimerats med sämre turtäthet respektive avstängda cykelvägar liksom olycksdrabbade avsnitt.

Bristen på rekreationsytor och lekplatser i planen kan inte rimligen hänvisas till andra samfälligheters anläggningar. De är privat finansierade och en ökad användning med slitage kan leda till att de tas bort för att samfälligheter inte ser någon poäng i att bekosta allmänhetens rekreation. Rimligen kan istället kommunen förvärva rekreationsytor och tillhandahålla dem på samma villkor som i andra delar av staden.

Bristen på service och tillräcklig barnomsorg i området leder till markanta ökningar av trafikmängder speciellt i rusningstrafik

Kommentar:

Synpunkt avseende att området inte har förutsättningar för förtätning bemöts under flertalet tematiska svar i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiska svar under rubrikerna *Trafik, Planuppdragets omfattning och avgränsning* och *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende illustrationsbilders innehåll bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkter som berör trafik, som parkering, kollektivtrafik och trafiksäkerhet med mera bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Synpunkt avseende lek och rekreation bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övriga frågor* nedan.

33. Boende på Sankt Jörgens Allé

Vi vill redan här i följebrevet invända att ett 12 -13 våningars hus i detta område fullständigt förstör områdets karaktär men även ta ner ädel lövträd mm. Vi kan inte förstå att någon kan komma på ideen ens. Det är brist på respekt för Natur miljö och människor.

Vi vill samtidigt också nämna det olämpliga i att skicka ut denna förfrågan under semesterperioden då många riskerar att missa sista datum. Vi hade behövt mer tid för att lämna våra synpunkter men skickar in detta nu.

Vi har främst tagit del av följande två handlingar:

Ref 1: Planbeskrivning – Granskningshandling juni 2022 med Dnr 05/8714

Ref 2: Samrådsredogörelse – Tematiska svar, med diarienummer 0587/14, daterat 2022-05-25

Innehåll:

- Sammanfattning
- Inledning
- Synpunkter på Planbeskrivning
- Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar
- Alternativa förslag till detaljplan över planområdet
- Bilaga med refererade foto och bilder med bilder

Sammanfattning:

Vi upplever att detaljplanen inte är objektivt utformad utan starkt vinklad till exploatörernas fördel, vilket vi kommer påvisa i detta dokument. Det finns bedömningar som bygger på andra bedömningar med helt eller delvis avsaknad av tekniskt underlag i form av ritningar och mätningar. Därtill finns det ett flertal slutsatser som inte är underbyggda utan bygger i flertalet fall på direkta felaktigheter.

Bilder i detaljplanen står i flera fall i strid mot texten.

Detaljplanen medger att den innehåller **grova skisser** nämnda ”illustrationsbilder”. Dessvärre är dessa ”illustrationsbilder” tillhandhållna av exploatörerna som vi menar är starkt missvisande då de ritats på ett sätt som ”lurar ögat”. Vi menar vidare att en detaljplan bör innehålla detaljerade ritningar över områdets utformningsförslag och inte baseras på subjektiva grova skisser från exploatörerna. Detaljplanen är fylld av subjektiva formuleringar såsom ”kan komma att se ut som”, ”skulle kunna”, ”är tänkt att”, ”exploatörens ambition är att”, ”inte bedöms utgöra betydande olägenhet för boende”, etc., etc

Vi menar att detaljplanen grovt strider mot ’kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse’ från 1999 respektive 2017, vari det framgår att **ändringar och tillägg i sådan bebyggelse skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas**. Detaljplanen gör bedömningen att denna kulturhistoriska bebyggelse ”tål” att ett 13-vånings punkthus uppförs alldeles invid en särskilt utpekad och värdefull kulturhistorisk byggnad i form av panncentral. Vi menar att det inte kan finnas tydligare direktiv och riktlinjer mot att uppföra ett sådant punkthus. I så fall bör kommunen först ta fram ett nytt bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse.

För oss som fastighetsägare är det uppenbart att området inte har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, allmänna kommunikationer, cykelvägar, mobilitet etc. Aspekter som detaljplanen påtalar är konstaterade brister i området och inte heller redovisar lösning för. Tvärtom fastslås att kommunen inte har eller kommer att ha möjligheter att bygga/bygga ut lekplatser, barnomsorg, m.m. pga. platsbrist.

Vidare fastslås i detaljplanen att befintliga fastigheter och boende får en negativ psykosocial olägenhet som följd av skuggning av nya byggnader under vintertid. En olägenhet som detaljplanen lämnar med kommentaren med ”bedöms inte utgöra betydande olägenhet” för de idag boende i området. Något vi boende anser vara oacceptabelt.

Som alternativ till dessa grova vilseledande skisser borde det rimligen upprättas en digital modell där nybyggnation blandas in i befintlig byggnation, genom s.k. ”Augmented Reality”. I en sådan digital modell kan man virtuellt vandra runt i området och betrakta nybyggnationen i den befintliga byggnationen.

Vår slutsats är att stadsbyggnadskontoret misslyckats i sitt uppdrag från byggnadsnämnden, att utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar ”pröva markens lämplighet för nya bostäder”. Det är vår uppfattning att detaljplanen behöver skickas tillbaka i sin helhet för omfattande objektiv omarbetning där bedömningar, grova skisser och dåligt underbyggt tyckande ersätts med fakta och mätningar. Vidare behöver kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse beaktas och respekteras.

Inledning:

I kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

Vidare framgår ur ref.1, sid 10 citat: *”... planområdet beläget i kulturhistoriskt intressant miljö ... anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang.”*

Vidare framgår det ur ref 1, sid 22 rörande de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna citat: *”Detta ger upplevelsen av en slank, låg och jämn byggnad från Sankt Jörgens Väg”*

Vidare framgår det ur ref 1 sid 24 citat: *”Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde...”*

Vidare framgår ur ref1, sid 33 citat: *”Utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader i S:t Jörgen-området med sin funktionalistiska arkitektur, med enkla geometriska former och inslag av institutionsmiljö, ...”*

Vi menar att det är med dessa utgångspunkter som en detaljplan bör upprättas, inte med utgångspunkten av bi-satsen, citat: *”Projektets syfte är också att bidra till minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder...”* (ref 1, sid 10)

Synpunkter på Planbeskrivning (ref 1)

Nedan följer våra kommentarer till ref 1, föregånget av sid och styckehänvisning:

1) Sid 7, 3:e stycket: Vi menar att innergården, med fordonstrafik, är olämplig och otillräcklig för lekplats + plats för rekreation + samvaro i parkmiljö för 150 familjer, d.v.s. uppemot 600 personer. Hur många kvadratmeter rekreationsyta blir det per person? Analys och rimlighetsbedömning saknas.

2) Sid 7, 5:e stycket: Formuleringen ”11 våningar högt plus indragen takvåning och garage” är vilseledande!! Sanningen är att det är 13 våningar högt, varav en våning är garage!

3) Sid 9, ”Övervägande och konsekvenser” 2:a stycket: Vi konstaterar att detaljplanen inte ger en lösning till hur 220 familjer skall erbjudas barnomsorg. Istället hänvisas det lite oprecist till ”det lite större geografiska området”. Kommunen äger ingen mark i närområdet och förutsättningar för utbyggnad föreligger således inte heller, vilket framgår ur detaljplanen.

- 4) Sid 11, "Planförhållande och tidigare ställningstagande" stycke 2:
Planbeskrivningen refererar kontinuerligt till att området är "stadsmiljö" vad avser trafik, kommunikation m.m. I andra delar av detaljplanen används de lite oprecisa "mellanstaden". Vi anser att området närmast skall liknas vid lantlig miljö, med flera km till närmaste service och dagligvaruhandel. Vidare gränsar S:t Jörgen till betesmark för får och kor. Är det sådan miljö som avses med "mellanstaden"?
- 5) Sid 14, Planbeskrivningen konstaterar att det finns "grova hålträd" som är "särskilt skyddsvärda", men något beaktande av detta ser vi inte i planbeskrivningen.
- 6) Sid 15, första stycket Planbeskrivningen konstaterar att "östra delen av det inventerade området bedöms ha mycket goda förutsättningar för att bli mycket lämplig miljö för mindre hackspett", en art som idag är utrotningshotad. Vi har själva återkommande häckande hackspettfamiljer i vår trädgård under vår, vinter och höst. Förutom hackspettfamiljerna har vi Rödhake, Stjärtmes, Stenknäck, Grönfink, Gulspurv, Entita, Blåmes, Talgoxe, Steglits, Bofink, Sparvhök m.fl. i vår trädgård och i vår närhet. Vi ser inte att planbeskrivningen beaktar dessa fåglars förutsättning och boendemiljö! Det kan dessutom tilläggas att mångfalden av djurlivet i naturområdet Hökällan är beroende av det rika djurlivet i inte minst Sankt Jörgen området.
- 7) Sid 15 andra stycket Planbeskrivning konstaterar att signalarten "rutkremla" påträffats inom fastigheten 210:7, vilket signalerar om höga naturvärden. Vi ser inte att detta beaktas i planbeskrivningen.
- 8) Sid 24, första stycket: Det hänvisas till befintliga 8-våningshus i planområdet. Det finns inga 8 våningshus i planrådet. Det är i övervägande 3-4 våningars byggnader, med Sankt Jörgens väg 1 och 3 som har 7 våningar. Emellertid ligger dessa byggnader 2 våningar lägre än markplan för det planerade 13-våningshuset!
- 9) Sid 24, tredje stycket: Här hänvisar detaljplanen till angränsande villaområde med tillgängliga ytor för spontan lek! Detta är privat mark, ägd av fastighetsägarna i villaområdet och sköts som samfällighet. Att området är samfälligt, innebär inte att det är allmän yta! Samma sak gäller den refererade "parken", den är också samfälligt och privatägd genom Sankt Jörgens Port vägsamfällighet. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lekplats, lek och rekreation, skall kompenseras av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser? Vi är mycket frågande till detta.
- 10) Sid 24, stycke 5: Återigen hänvisas till stora gräsytor och lekplats som ägs samfälligt, d.v.s. privatägt. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lek, lekplatser och rekreation, förväntas tillhandahållas av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser?
- 11) Sid 25, första stycket: Det saknas underlag i detaljplanen hur tillräcklig parkering skall tillgodoseas, givet områdets brist på service och dagligvaruhandel i kombination med bristande kommunikationer.
- 12) Sid 25-26 Som detaljplanen konstaterar citat: *"saknas det kommersiell service och de boende kommer därför att behöva lämna området för exempelvis dagligvaruinköp"*. Detaljplanen ger således ingen lösning på dagligvaruinköp. Vi

anser inte att det finns hållbara förutsättningar för att med kollektivtrafik, cykel eller gång möjliggöra dagligvaruinköp pga. restid.

Kollektivtrafik:

Planförslaget bedömer att citat *"området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik"*, med hänvisning till buss 44 och buss 42. Vi delar inte denna uppfattning och förstår inte hur man kommit till denna slutsats. Busslinje 44 trafikerar Sankt Jörgen – Tuve torg med enbart 7 turer per dag och enbart under vardagar, där senaste avgår 18.10. Inga turer alls på lördagar eller söndagar! Se turlista i bilaga.

Den enda rimliga blir busslinje 42 från Lillhagens Station till Hjalmar Brantingsplatsen, med byte för vidare transport till Selma, Tuve eller Brunnsparken. Vi menar att denna buss 42 med byte till annan buss inte kan anses möjliggöra dagligvaruinköp såsom kylvaror. Trots ovan brist i de allmänna kommunikationerna fastslår detaljplanen citat: *"Planen förutsätter ingen utbyggd kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet"* (ref1 sid 43)! Kollektivtrafiken har dessutom succesivt försämrats över åren Buss 53 har dragits in. Buss 42 som ersatt 52 och som är numret för dagen stannar redan på Hjalmar Brantingsplatsen och går inte upp i området pga framkomlighets problem. Linje 44 som är numret för dagen har färre turer än tidigare.

Cykel som färdmedel:

Detaljplanen bedömer att samtliga cykelvägar i området anses hålla en god standard!

Vi menar att cykelvägen till Selma Lagerlövs torg upplevs otrygg under mörker då cykelvägens går i eller invid skog med belysning som mer eller mindre alltid är helt eller delvis ur funktion. Vare sig min fru eller vår dotter rör sig på denna cykelväg under mörker. Jag rastar hunden där och har ringt kommunen vid flertal tillfällen om belysningen.

Cykelvägen till Tuve torg är högst tveksam med tanke på järnvägsövergången där det så sent som 2021 inträffade en olycka mellan tåg och buss.

Cykelvägen söderut går, som också detaljplanen fastslår, delvis i blandad trafik. Här hänvisar detaljplanen till trafikkontoret med ett beklagande över att den privata cykelvägen mellan järnväg och golfbana stängts. Cykelväg norrut mot Skogome skolan är emellertid fullgod.

Av ovan nämnda anledningar använder alla boende i området bil för dagligvaruinköp, vilket också detaljplanen anger som mest praktiskt transportmedel för dagligvaruinköp, ref1 sid 77 citat: *"Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil"*.

13) Sidan 27, första stycket lekplats Detaljplanen konstaterar att det inte finns någon större lekplats på allmän plats. Detaljplanen refererar till privata lekplatser i närheten som sköts av respektive fastighetsägare. Vi förstår inte vad detaljplanen avser med en sådan formulering? Förväntas de befintliga privata lekplatserna tillgängliggöras för utomstående? Detta görs redan idag till viss omfattning för skolan och närliggande fastigheters boende, men lekplatserna är inte i närheten av att vara dimensionerade för ytterligare 220 familjer, med uppemot 900 personer!

Vidare hänvisas till närmaste allmänna lekplats "Skogsdungen" 750m öster om planområdet. Men detta är en mycket liten lekplats som inte heller möter ett behov av 220 familjer.

Därtill hänvisas till grönytor på "Backavallen", 1 km öster om planområdet.

Vi som fastighetsägare oroas över den förväntade invasionen av 220 familjer med barn i vår begränsade park och lekplats!

Det kan inte anses rimligt att privata fastigheter skall tillgodose behovet av lek och rekreation pga. att kommunen förtätar byggnation på sådant sätt att det inte ges utrymme för lek och rekreation på planerat område! Vi menar att en detaljplan måste ge praktisk lösning på detta.

14) Sid 33, stycke3: Det framgår ur texten att utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader. Vi menar att ett 10-våningshus i det västra planområdet samt ett 13-våningshus i det östra planområdet inte uppfyller dessa utgångspunkter för gestaltning.

15) Sid 34, stycke 1: I planbeskrivningen fastslås citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*

Vi anser inte att planbeskrivningen beaktar de befintliga byggnaders påverkan av skuggning under vinterhalvåret, trots att denna skuggning tydligt framgår i underlag tillhandahållna av entreprenörerna.

-Det framgår senare i detaljplanen att de föreslagna byggnaders höjd medför påtaglig skuggning av befintliga byggnader under vinterhalvåret. Detta motiveras med 'inte betydande olägenhet' för boende respektive skolelever! Skall inte en detaljplan även ombesörja välbefinnandet hos redan boende i området?

-I bilderna på sid 34-36 kan vi inte förstå hur dessa begränsade ytor för utevistelse skall räcka för 150 familjer, d.v.s. upp till 600 personer. Ytor som dessutom delas med fordonstrafik. Var förväntas utevistelsen ske? Finns det inga kommunala riktlinjer för storlek på ytor för utevistelse?

16) Sid 35 Vi anser att illustrationsbilderna över punkthuset är starkt vilseledande. Beklagligt att det i en detaljplan kan accepteras illustrationsbilder från exploatören. Objektivitet saknas således i detaljplanen. Exempelvis så finns det inga björkar med en höjd av 13 våningar. Vidare ger bilderna intrycket av att punkthusets höjd ligger i trädgränsens horisont, vilket vi påvisat tidigare är felaktigt, se bilaga med fotomontage. Likaså luras man och tro att huskroppen på Sankt Jörgens Allé 1 är lika hög som punkthuset, också en anomali. Huskroppen på Sankt Jörgens Alle 1 når upp till vån 5 på punkthuset. Trädgränsen når upp till våning 6 på punkthuset. Därmed kommer 7 våningar att sticka upp över trädgränsen. Se bilaga.

Felaktigheterna i dessa illustrationsbilder åskådliggörs genom fotot i ref1 sid 38, där halva punkthuset sticker upp ovan trädgränsen!

Vi menar att detta punkthus inte uppfyller utgångspunkterna som getts för ny byggnation i S:t Jörgens område. Inte heller uppfylls kravet på varsam nybyggnation i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt intressanta områden.

17) Sid 39-40 Vi förstår inte från vilket håll SEKTION A representerar. Men i samtliga illustrationer upplever vi att verkligheten förvanskas vad avser övre trädgräns. Trädgränsen är väsentligt lägre än vad illustrationerna från exploatören visar. Vi menar att det enda seriösa vore att presentera ett fotomontage ur verkligheten, med ett illustrerat hus i verklig miljö. Såsom är gjort på sidan 38. Med dagens teknik, kallad 'augmented reality', där virtuella inslag i befintlig miljö kan åskådliggöras på ett korrekt sätt

18) Sid 41: Dagens trafikflöde fungerar mycket illa och en fördjupad analys anser vi behöver göras. Korsning som framgår på sidan 42 borde kompletteras med efterföljande sväng, söder om korsningen. Många boende kan vittna om situationer där olyckorna varit nära. Här möts tung trafik, bussar, personbilar, motorcyklar, cyklar, mopeder, gående.

Fartdämpande åtgärder för cyklar och mopeder som kommer på cykelvägen österifrån ser vi som nödvändigt utifrån de hastigheter dessa fordon bevisligen kommer i.

I bilden på sidan 42 framgår att det skall byggas ett övergångsställe, samtidigt framgår det ur ref2 sid 97 citat *"Således kommer inget övergångsställe anordnas här"*. Vad gäller? Olyckligt med missvisand bilder/texter.

Vi menar att detta är en osedvanligt komplex mötespunkt mellan olika fordon och gående intill en stor skola. Här borde en simuleringsmodell i form av s.k. 'augmented reality' tas fram för att kunna uppleva korsningens problematik virtuellt.

19) Sid 42 Erforderlig parkering för både bil och cykel skall enligt detaljplanen anordnas för respektive fastighet.

Vi menar att antalet parkeringar för såväl bil som cykel är starkt underskattade. Givet närområdets avsaknad av barnomsorg, service, dagligvaruhandel, samt bristande allmänna kommunikationer är bilen nödvändig, vilket också fastslås i detaljplanen på sidan 74. Att antalet parkeringsplatser understiger en personbil per lägenhet respektive 3 cyklar per lägenhet kommer skapa betydande olägenhet i området. Området är inte att liknas vid en stadskärna med tillgång till service och dagligvaruinköp på gångavstånd!

Med 220 lägenheter anser vi att ett absolut minimum av parkeringsplatser är 220 och cykelparkeringar 660, om man skulle anta tre cyklar per lägenhet.

Planförslaget hänvisar till två separata Mobilitets- och parkeringsutredningar med förslag om 150 bilparkeringar inklusive gästparkering, samt 500 cykelparkeringar!

Således upplever vi att såväl bil- som cykel-parkering är starkt underdimensionerat, speciellt när kollektivtrafiken är så begränsat tillgänglig, se punkt 12 ovan, och inte förutsätts byggas ut (ref1 sid 43).

Vi anser således inte att mobilitetsbehoven är tillgodosedda i detaljplanen!

20) Sid 44, sid 48 4:e stycket Citat: *"detaljplan möjliggör inte för ytterligare för- och skolverksamhet", "mycket svårt att tillgodose en lämplig förskole gård inom planområdet på grund av utrymmesskäl", "Om man bosätter sig vid S:t Jörgen och önskar kommunal förskoleplats måste man vara beredd att ta sig en bit", "kan de boende inte förvänta sig en platsgaranti på den geografiskt närmast belägna förskolan eller grundskolan", "det saknas förskoleplatser", "... det inte*

finns tillräcklig yta för det inom planområdet”, ”underskott på förskoleplatser bedöms som en brist i området”

Vi menar att detaljplanen fastslår att grundläggande service som barnomsorg inte tillgodoses eller kommer kunna tillgodoses pga. platsbrist för utbyggnad. Vi menar att förutsättningar inte finns i området att tillföra för 220 nya familjer, när barnomsorg och grundskola inte kan tillgodoses. Detta försvåras ytterligare av de begränsade allmänna kommunikationerna samt de begränsade bil- och cykelparkeringarna.

21) Sid 47, tredje stycket Vi ser inte att ”Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån de synpunkter som inkom på work-shopen” Någon sådan justering framgår inte heller ur ref2 sid 116.

22) Sid 48, andra stycket Vi anser inte att *”tillräckligt antal parkeringsplatser”* tillgodosetts i detaljplanen, givet avsaknaden av närhet till dagligvaruhandel och service i kombination med bristande allmänna kommunikationsmedel. Området är inte att liknas vid stadsmiljö! Även detaljplanen fastslår att bil är det mest praktiska färdmedlet för dagligvaruinköp se ref1 sid 74.

23) Sid 48, tredje stycket Vi förstår inte vad som avses med *”ökad blandning av funktioner”*, vad är ”funktioner”. Detta behöver tydliggöras.

24) Sid 48, 4:e stycket Citat: *”... och i parkmiljöerna finns till exempel stora gräsplaner för spontanidrott. I parkområdet finns även iordningsställd lekplats. Lekplatsen är tillgänglig, men tillhör dock skolan”*.

Dessa parkmiljöer är privatägda och underhålls samfällt med privata medel. Är det detaljplanens utgångspunkt att brist på öppna ytor för lek och rekreation i de tillkommande fastigheterna så förväntas privatägda tomter tillgodose dessa behov?

Vi menar att om behovet inte kan tillgodoses av de tillkommande fastigheterna så är förtätningen för hög och man får således minska nybyggnationen.

25) Sid 57, Dagsljus och skuggning Citat *”Sammanfattningsvis bedöms föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse ur ett dagsljusperspektiv inte innebära en betydande olägenhet”*. Denna sammanfattning står i direkt strid med sidan 34 citat: *”En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret”*.

Vidare framgår under Skuggning sid 57 citat: *”Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget”*, samt citat: *”den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning”*

Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området än vad det framgår vara för nytillkomna boende?

Vi menar att detaljplanens motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. skuggning av den nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen. Här använder detaljplanen svepande begrepp som *”inte betydande olägenhet”* respektive *”inte större utsträckning”*. Detta finner vi boende som oacceptabelt.

26) Sid 67 Nollalternativ Vi menar att det inte finns förutsättningar att tillföra 220 nya bostäder i området. Det saknas grundläggande förutsättningar för ökad bebyggelse, vilket detaljplanen också redogör för:

- Det saknas dagligvaruhandel (SKA/BKA analys), vilket detaljplanen fastslår men utan lösning. Detaljplanen fastslår citat: *"... idag inte finns något intresse från marknadens sida att etablera sig på grund av ett för litet kundunderlag"*. Etablering av sådan anses inte möjlig pga. för litet underlag av sakkunniga.
- Det saknas barnomsorg i form av förskola och grundskola i området, vilket detaljplanen fastslår vara en stor brist. Utbyggnad av barnomsorg är inte heller möjlig enligt detaljplanen pga. platsbrist och för litet kundunderlag, citat: *"Staden gör bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området"*
- Det saknas allmänna lekplatser och grönytor i närområdet. Den nya byggnationen löser inte detta pga. platsbrist. I ref1 sid 101 framgår citat: *"... saknar kommunen i nuläget rådighet att planera för exempelvis kommunala lekplatser här"*. Närmaste allmänna lekplats respektive grönyta ligger 1km bort. Här hänvisar anmärkningsvärt detaljplanen till befintliga men privata parker och lekplatser för spontan lek! Dessa har inte förutsättningar eller intresse av ytterligare 220 familjer.
- Allmänna kommunikationsmedel har vi påtalat i punkt 12 ovan är otillräckliga både vad avser destination som turtäthet, speciellt på helger.
- Cykelvägar har brister då de blandas med ordinarie trafik, se punkt 12 ovan.
- Den nya bebyggelsen blir ett ingrepp i bebyggelsen som inte utgår från befintlig bebyggelse såsom är utgångspunkten för ny bebyggelse inom detta kulturhistoriskt intressanta område. Kommunens bevarandeutredningar från 1999 och 2017 följs inte.

27) Sid 68 Citat *"Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro"*. Det upplevs ingen otrygghet i området idag. Vi menar att otryggheten snarare kan öka när privatägda parker och lekplatser tas i anspråk av nya boende. När/om så sker kan befintliga lekplatser och parker inhägnas i s.k. "gated communities". Vi menar att det inte finns utrymme för lek och rekreation för ytterligare 220 familjer med ytterligare 900 (4pers per familj) personer på nuvarande ytor.

28) Sid 70 Naturmiljö Vi förstår inte hur detaljplanen kan komma till slutsatsen citat: *"... bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö"*! Skulle 220 nya familjer med uppemot 900 personer (4pers per familj) inte påverka omkringliggande miljö. Dessa 220 bostäder är en fördubbling av dagens bostäder.

29) Sid 73, andra stycket Citat: *"Platsen bedöms tåla en byggnad med högre höjd, men höjden på huset har anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation"*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget i ref1 sid 38, samt i bilaga. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Vi anser att punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna särskilt utpekade kulturhistoriska byggnad så kan området ”tåla” att ett tretton våningar högt punkthus uppförs.

Vad är resonemanget bakom ”tåla”?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförandet av detta 13 vånings punkthus är varsamt och att områdets karaktärsdrag bibehålls?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

30) Sid 74 Det påstås i ett flertal stycken att området har god tillgång till kollektivtrafik. Detta utan motivering. Vi menar att kommunikationerna är högst bristfälliga och möter inte behov för en typisk barnfamilj med dagis, arbete och dagligvaruinköp. Se även punkt 12 ovan.

Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar, ref 2

31) Sid 94 Vi anser inte att en genomsnittlig dygnstrafikmätning kan vara vägledande för trafik och framkomlighet. Vi menar att det saknas tidskorrelerade mätningar för trafikvolymen under morgon och kväll. Det är högst rimligt och anta att intensiteten finns under morgon och e.m./kväll i samband med hämtning/lämning och transport till och från arbete.

32) Sid 94 Att referera till en bedömd trafikvolym om 2500 fordonspassager per dygn menar vi blir missvisande då 90 % av all trafik in och ut ur området sker huvudsakligen morgon och kväll.

Betänker man fordon med lämning och hämtning till förskola och grundskola utgör de 4 passager per dag. Vi ser ett behov av att vidare undersöka antalet fordonspassager morgon och kväll.

Som fastighetsägare upplever vi inte att det inte går att öka trafikvolymerna. Notera att busslinje 44 stannar på Sankt Jörgens väg och stoppar all utgående trafik morgon och kväll i samband med rusningstrafik.

33) Sid 95: Det hänvisas till trafikmätningar från 2003 och 2015! Vi menar att dessa är alltför ålderstigna för att utgöra underlag för en detaljplan idag.

34) Sid 98, tredje stycket Vi delar inte detaljplanens slutsats att parkeringsbehovet är säkerställt för den tillkommande byggnationen, med motivering enligt punkt 19 ovan.

35) Sid 99 Vad är det för "mobilitetsåtgärder" som föreslagits för att minska efterfrågan på bilparkeringsplatser. I denna detaljplan framgår att byggherren har vidtagit mobilitetsåtgärder. Samtidigt som detaljplanen förutsätter att inga förändringar i kollektivtrafiken förutsätts. Vilka är dessa "mobilitetsåtgärder" och varför redovisas de inte?

36) Sid 101 "Föreslagna byggnaders volymer" Här hänvisar de tematiska svaren något vilseledande om att det inte går att jämföra byggnaders höjd pga. nya höjdsystem. Vi menar att de relativa höjderna mellan befintlig och ny bebyggelse inte ändrar sig för att man inför ett nytt höjdsystem!

37) Sid 102, andra stycket Vi menar att följande påstående i de tematiska svaren är felaktigt, citat: *"De föreslagna volymerna är i stort jämförbara i storlek med delar av den befintliga äldre eller senare tillkommen bebyggelse"*. Vi skulle gärna se ett exempel på befintligt byggnad som har samma fotavtryck som husen i den västra planbeskrivningen. Å andra sidan är det främst höjderna på de tillkommande byggnaderna vi vänder oss mot.

38) Sid 106, första stycket Citat *"... vill stadsbyggnadskontoret förtydliga att garagesockelns tak kommer att ligga i nivå med nuvarande markhöjd"*. Detta förtydligande stämmer inte med verkligheten, inte heller de felaktiga illustrationsskisserna från entreprenören på sidan 8 respektive 38 i ref1. I verkligheten ligger panncentralens gråa "sockel" i nivå med "lastkajen" och markhöjden ligger under "lastkaj-trappans" första trappsteg! Den korrekta marknivån framgår ur bilden på maskinbyggnaden, på sid 76 i ref.1. Att entreprenören i efterhand kört dit en massa "fyller" kan knappast utgöra korrekt ny markhöjd!

39) Sid 107, första stycket Citat *"Bedömningen är att befintlig miljön tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse"*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget på sid 38. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna kulturhistoriska byggnad så kan området "tåla" att ett tretton våningar högt punkthus uppförs, vid sidan om "panncentralen".

Vad är resonemanget bakom "tåla"?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

"Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas."

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförande av detta punkthus är varsamt?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

40) Sid 107, fjärde stycket Citat: *"... har stadsbyggnadskontoret kunnat utesluta negativ dagsljuspåverkan från det föreslagna punkthuset även på övrig befintlig bostadsbebyggelse"*.

Detta påstående anser vi är direkt felaktigt, vilket framgår av de skuggbilder som återfinns i planbeskrivningen på sidorna 57-63. Inte minst villafastigheterna i nordvästra hörnet av Sankt Jörgens Allé påverkas bevisligen.

De temaiska svaren konstaterar att citat: *"Ett antal villor på Sankt Jörgens Allé påverkas något"*, vilket sen lämnas därhän. Vi boende ser vi det som anmärkningsvärt att SBK gör bedömningen att detta, citat: *"inte utgör någon betydande olägenhet"* för nuvarande bebyggelse? Samtidigt som SBK i ref1 sidan 34 skriver, citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*. Varför skulle behovet av dagsljus vinter tid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området?

Vi menar att detaljplanens slutsats motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen enligt ovan. Här använder detaljplanen frekvent svepande formuleringar som *"inte betydande olägenhet"* respektive *"inte större utsträckning"*.

41) Sid 115, Illustrationsbilder Vi anser det högst tveksamt att i en detaljplan använda illustrationsbilder som är tillhandahållna av entreprenören. Flertalet, om inte alla, ger en missvisande bild. I varje fall kunde man förväntat sig att de var granskade av SBK mot verkligheten!

42) I Surte finns det ett liknande punkthus, men är 2 våningar lägre, d.v.s. 11 våningar mot det punkthus i detaljplanen om 13 våningar. Det finns ett antal bilder i bilagorna för att förstå vilket ingrepp ett sådant föreslaget punkthus kommer få i ett område som ingår i kommunens *bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse*.

Bilderna är tagna både från motorvägen (jämför Lillhagsvägen och Finlandsvägen) som intill byggnaden.

Alternativa förslag till detaljplan över planområdet:

Vi ger följande alternativt förslag till detaljplan för området:

a) Sänk höjden från 10 till 8/6 våningar på det trapatserade huset i västra planområdet, inte minst för att minska skuggning på intilliggande bostäder och få överensstämmelse med befintlig bebyggelse.

b) Ersätt de underdimensionerade garagen i markplan med bostäder med uteplatser, därmed kan innergården helt frigöras från fordonstrafik, samtidigt som totalt antal lägenheter kan ökas. Innergården kan då göras parkliknande för att ansluta till intilliggande parkmiljö.

Då möjliggörs också att innergården kan "svälja" mängden människor på ett bättre sätt.

c) På det östra planområdet byggs parkeringsgarage med kallförråd för de boende i västra planområdet. Parkeringsgaraget kan även tillhandahålla parkeringsplatser för kommande verksamhet i panncentralen. Närlivsbutik kan byggas som del av parkeringshuset eller i panncentralen. Vidare föreslår vi att kommunen bygger en allmän lekplats för såväl de boende i västra planområdet som befintliga närliggande bostäder. Idag saknas det en allmän lekplats i området.

Parkeringsgaragets höjd ska då inte överskrida panncentralen.

d) Öppna upp för personbilstrafik i en riktning, ut ur området, där det idag bara går buss44.

Ovan förslag menar vi beaktar den kulturhistoriskt intressanta miljön på ett mycket bättre sätt, samtidigt som SBK uppfyller uppdraget om husförtätning. Det föreslagna 13-vån höghuset uteblir emellertid.

Kommentar:

Samråds- och granskningstider/perioder sker året runt. Brevutskick och annonser görs för att uppmärksamma allmänheten när ett specifikt ärende ställs ut.

Synpunkter avseende att exploatörer har medverkat i att ta fram underlag till detaljplanen, bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter avseende ”subjektiva formuleringar” bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter avseende beaktande av kommunens bevarandeprogram och befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen om att området inte har förutsättningar för ytterligare bostäder. Synpunkten bemöts under flertalet tematiska svar i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiska svar under rubrikerna *Trafik, Planuppdragets omfattning och avgränsning* och *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende skuggning och dagsljus bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkter avseende lekplats och rekreation för de nya boende bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt angående kommersiell service och barnomsorg bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* från sidan 100, samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bemötande avseende begreppet ”mellanstaden” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende beaktande av naturvärden och skyddade arter bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkten avseende beskrivning av befintlig bebyggelses våningshöjd samt fotavtryck bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende illustrationsbilders innehåll bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende social trygghet bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande SEKTION A framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende justering av byggnadshöjder efter dialog med boende framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande begreppet ”funktioner” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

34. Boende på Sankt Jörgens Allé

Synpunkter:

Våra huvudsakliga synpunkter på detaljplanen är kring trafiksituationen och dess effekter på trafiksäkerhet som vi anser kommer uppstå.

Vi menar att komplexiteten i nuvarande trafiksituation är inte tillräckligt beskriven eller adresserad och kommer medföra framtida problem inom närområdet.

Vi anser att underdimensionering av antal tillkommande parkeringsplatser i förhållande till antal lägenheter i detaljplanen kommer leda till parkering på gator inom närområdet. Det finns idag inga alternativa uppmärkta parkeringsplatser inom närområdet.

Detta problem har vi redan sett genom åren, vid exempelvis skolavslutningar då fordon (som normalt endast hämtar/lämnar) parkeras på gator inom närområdet främst runt skolan och blockerar trafiken. Vid dessa tillfällen är det trångt med

köbildningar för persontrafik och mycket svårt eller omöjligt för tung trafik eller räddningsfordon att passera parkerade fordon.

Med ökat parkeringsbehov och ökat trafikflöde ser vi att dessa situationer kommer bli mer frekventa eller kanske norm. Det bör också beaktas att dessa, idag, fåtal problem-tillfällen (ex. skolavslutningar) riskerar att bli ohanterliga då nuvarande marginaler tas bort utan att ersättas i föreslagen detaljplan.

Med en sådan utveckling kommer trafiksäkerheten påverkas negativt med minskad framkomlighet, ökad komplexitet och minskad sikt. Inte bara vid skolan utan inom hela närområdet.

Vi menar att ytterligare underlag måste framställas för att styrka att underdimensionerade parkeringsmöjligheter inte skapar beskrivna negativa konsekvenser för trafikflöden och trafiksäkerhet.

Kompletterande synpunkter:

Vidare beskriver underlaget endast del av den S-kurva som leder trafik förbi skolan. Det måste tas hänsyn till att skolungdom korsar gatan vid flera ställen längs S-kurvan och runt skolan.

GC-banan har nedfart till gatan där cyklar, mopeder och el-scootrar korsar gatan med betydande hastigheter vilket redan är ett riskmoment.

Kommentar:

Det upplevda problemet med att skolan inte har tillräckligt med parkeringsplatser vid skolavslutningar är inte en fråga för aktuell detaljplanen att hantera. Event som förekommer en gång per år är generellt inte heller dimensionerande för gatuutformning. Synpunkter som i övrigt berör trafik, som parkering, trafikutredning med mera bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

35-36. Boende på Sankt Jörgens Allé

Vi bor i en av de 50 villa-fastigheter på Sankt Jörgens Allé, som det hänvisas till i planbeskrivningen. Anledningen till att vi valde att lämna stan och bosätta oss i detta underbara område var just känslan av park, och att detaljplanen inte främjade byggande av kolossala byggnader som kunde störa just den unika faktorn i området. Tyvärr gör det faktum att ni trots allt väljer att gå vidare med förslaget utan att lyssna på oss boende, att vi nu starkt överväger att flytta.



Dagens vy från vår framsida av huset



Fotomontage projekterad vy från vår framsida av huset



Dagens vy från vår soffa



Fotomontage projekterad vy från vår soffa

Vi är positiva till stadsutveckling och utbyggnad som sådan men anser att den behöver planeras väl och ta hänsyn till omgivningarnas förutsättningar för att det ska fungera väl. Då de bilder och förslag som ni har presenterat fortsatt inte upplevs överensstämma med verkligheten, hoppas vi att ni kan ta till er de synpunkter boende i området kommer in med och gör en mer verklighetsförankrad bedömning. Bland annat skulle jag uppskatta en förklaring på hur stort trädet på bilden nedan till höger uppskattas vara för att kunna ”gömma” ett helt 13-våningshus, och då detta inte är träd som finns idag hade det varit intressant att veta vilket tidsperspektiv som ni räknar med innan det når denna imponerande höjd.



Bild 3 från er hemsida för planerad bebyggelse



Bild 4 från er hemsida för planerad bebyggelse

Vår uppfattning är att när vi under samrådsmötet bad er och även fick bekräftat att ni skulle ta fram en mer verklighetstrogen bild, än den som ni tidigare har presenterat här nedan. Så är enda justeringen att ni har flyttat trädet framför huset istället för bakom som det tidigare var, och vi ifrågasätter fortfarande hur verklighetstroget detta är.



Våra synpunkter på förslaget avser fortfarande främst:

1. Höjden på höghuset vid panncentralen.
2. Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen).

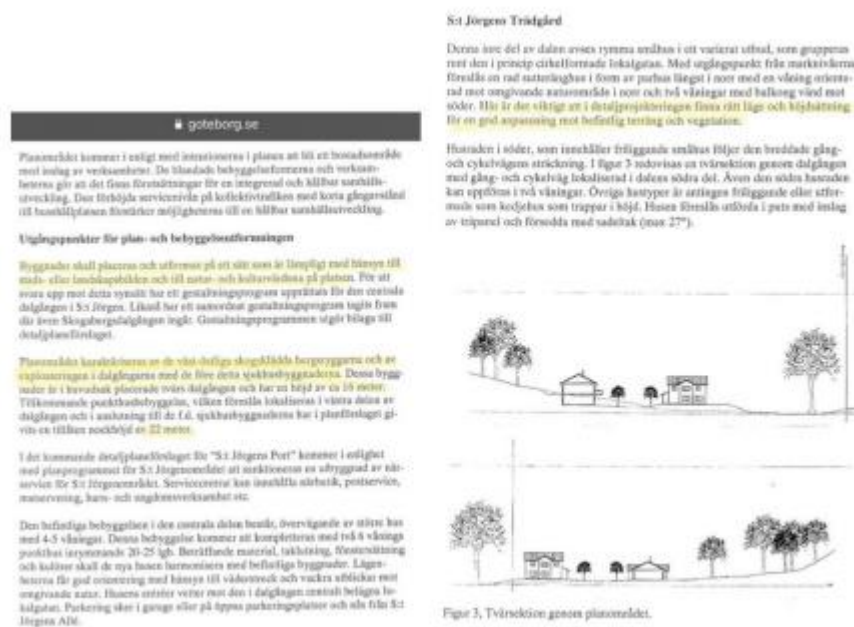
1. Höjden på höghuset vid panncentralen.

I gällande detaljplan är man föredömligt mycket noggrann med att integrera bebyggelse med områdets stads- och landskapsbild samtidigt som man tar hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen.

Alla bostäder är placerade och utformade för att skapa en helhet av området som bevarar det. Man trycker på vikten av att i detaljprojekteringen finna rätt läge och höjdsättning för en god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, något som man lyckats väldigt bra med och är av betydande roll för hur väl fungerande vårt område är i dess omgivning. Tex har punkthusen, utifrån sin markhöjdsplacering (betydligt lägre än panncentral och det tänkta höghusets placering) tydligt begränsats i nockhöjd för att harmonisera med de skogbeksädda

bergsryggar som karaktäriserar planområdet. (Se utdrag ur befintlig detaljplan i bild nedan).

Detta återkommer även om man ser i ett större perspektiv på närområdet. Med den som bakgrund går dagens förslag på höghus vid panncentralen helt emot alla värderingar och planering av stads- och landskapsbild som gäller idag och som värderas väldigt högt. Det är inte ett hus som sådant som går emot, det är specifikt höjden. Som byggare förstår vi att det är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Som politiker har vi även förståelse för att det ska uppnås mål om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.



Utöver det kommer huset, med sin höjd högt över trädlinjen, att både skugga och ändra ljudbild i området vilket givetvis har inverkan på boendekvaliteten för oss som bor här idag. Vår tomt blir i högsta grad påverkad om man tillåter en höjd över trädlinjen. Det låter säkert som bagateller för en utomstående, men våra hem och hus har stor inverkan på hur vi mår och fungerar. Något som vi förutsätter att politiker, stadsutvecklare och byggare förstår och tar hänsyn till i sina beslut.

Bilden nedan till vänster visar hur solen står på eftermiddagen under vinterhalvåret, från baksidan på vårt hus. Om vi räknar in bebyggelsen av det nya höghuset ser man tydligt att det kommer att innebära att vi har total skugga under hela eftermiddagen i den period på året då vi som mest behöver ljuset. Detta är extra kännbart för oss då vi arbetar hemifrån till stor del, och det fantastiska ljus

som vi får in i huset har visat på en stor skillnad i energinivåer under vinterhalvåret.



Då vi inte jobbar med att ta fram beräkningar m.m. så har vi inte gjort detta för vårt hus, men flera av våra grannar har räknat på hur detta kommer att påverka deras hus, en av beräkningarna ser ni nedan.

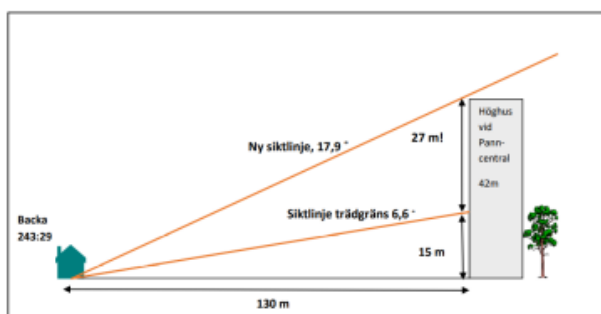


Bild - Siktlinje från Sankt Jörgens Allé 13 mot planerat höghus, sticker bedömt upp ca 27m över befintlig trädgräns (ca 15m)

Skuggsimulering

Vi önskar att ni gör en skuggsimulering under vinterhalvåret då det är väldigt stor skillnad på solen från december till mars, på bilden nedan ser ni hur långt solen når på vår altan på baksidan i mars. I december når solen inte alls in på altanen, och vi känner nu en oro att detta kommer innebära att vi är helt skuggade av det projekterade höghuset på eftermiddagarna under vintermånaderna. Just ljuset i vårt hus är ännu en anledning till att vi valde att flytta hit, och det kommer markant att försämra vår levnadsstandard om det nya bygget skuggar oss under de mörkaste månaderna.



Vi ser att höghuset intill panncentralen

- kommer skugga flertalet enfamiljshus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst då huset kommer sticka upp långt över såväl befintlig trädlinje som siktlinje över befintligt flerfamiljshus på Sankt Jörgens Allé 3
- Vi finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets detaljplan och områdets bevarandestatus.
- 12våningar a' 3m + garage om 3m + tak med ventilation om 3m ger en uppskattad höjd på 42m. Dvs ca: 4ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens Trädgård ligger idag vackert inbäddat mellan två längsgående trädbeklädda kullar. Speciellt vackert från Sankt Jörgens golfklubb. En skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer enligt oss att förstöra områdets karaktär.

2. Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Trafiksituationen idag i vårt område är pressad och vägarna är alldeles för hårt belastade både vad gäller buller, trafiksituation nära skola Fenestra F-9 samt Fridaskolan, Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens artrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. Här i Sankt Jörgen upplever vi redan idag mornar och eftermiddagar med trafikrusning och köer på vägar som är för smala i bredd och med för små/skarpa korsningar.

Den mätning som gjordes anser vi inte visa på den verkliga situationen, då den genomfördes under en period när det var nedstängningar/hemmajobb/hemskolning under pandemin, vilket drastiskt minskade på trafiken under denna begränsade tid.



Trafiksituationen på Sankt Jörgen vid utfart mot Lillhagsvägen en typisk morgon i Mars 2021



När bokbussen står parkerad blockeras ena körfältet förbi skolan, vilket skapar dålig sikt och köer då man inte kan passera vid möte. Detsamma gäller för buss 44, som dessutom har sin hållplats i en kurva med skymd sikt. Båda dessa hållplatser är dessutom precis i anknäytning till skolan, vilket ökar riskerna ytterligare om vi dessutom skulle få betydligt mer trafik i området.

Det pågår dessutom redan idag nybebyggelse i närområdet som kommer att belasta trafik och miljö ytterligare.

Bland annat har vi fått information om att skolan skall byggas om och att de har en uppskattning på ca 20 bodar och lika många containrar under en period på 15 månader, detta kommer att anstränga trafiksituationen ytterligare.

En MKB och riskanalys för vart och ett av nybebyggelserna visar säkert på hanterbara värden och risker, men med ett större perspektiv bör dessa visa att situationen inte är hållbar för ett väl fungerande område. Det bör därför inte godkännas detaljplaner med exploatering innan vi är säkra på att trafiksituation och miljö inte blir negativt påverkade. Att chansa på trafiksäkerhet och miljö är ett högt och omotiverat pris att betala för att nå ett mål på antal bostäder och en vinst på ett bygge. Här ser vi ett beroende av en omfattande infrastrukturutveckling av

Trafikverket innan bebyggelse av nya bostäder för att få ett fungerande och säkert område.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver även parkeringssituation inkluderas och den är under all kritik redan idag och blir inte bättre vid en stor ökning av boende i området. På redan smala vägar står det bilar parkerade längs områdets alla vägar.

Lite fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. - Verkligt P-tal är idag långt över 1.0 - Det finns idag bara en smal väg för in- och utpassering i området - På denna enda in- och utfart samsas redan idag:

- Lastbilar med transporter till och från äldreboende, gruppboende, Fenestraskolan samt till och från boende
- Post- och renova-lastbilar
- Äldretransporter till och från befintligt äldre- och gruppboende
- Äldreboende promenerar och "rastas" i området
- Avlämning respektive upphämtning av förskole- och skolungdomar vid Fenestraskolan (årskurs F-9)
- Skolungdomar på cykel respektive gående till och från Fenestraskolan
- Områdets boende som skall in- och ut ur området med bilar, mopeder, cyklar
- Buss 44 som stannar på vägen vid hållplatserna "Sankt Jörgens Alle" respektive "Skogaberg" och stoppar upp all trafik ut ur området, tyvärr innebär detta stopp att stressade människor tar risker för att komma förbi
- Bokbussen som stannar utanför skolan i direkt anslutning till en mycket trafikerad korsning med skydd sikt, tyvärr innebär även detta stopp att stressade människor tar risker för att komma förbi
- Eventuell fordonstrafik till och från en eventuell verksamhet i panncentralen tillkommer likaså (affär, galleri, etc)
- Vår bedömning är att utryckningsfordon redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området.

- De få gästparkeringar vi har inom Samfälligheten i Sankt Jörgens Trädgård skulle belastas ytterligare. Vi har och har haft problem med olovliga parkeringar där samfälligheten har fått tillämpa "Särskild handräckning" från Kronofogdemyndigheten för att omhänderta felparkerade bilar.

- Alltsedan senaste detaljplan för området upprättades har det tillkommit lägenheter i "slottet" i norra änden av Sankt Jörgens väg.

- Värt att notera är att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd. Vi anser således att området Sankt Jörgen inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och trafiksäkerheten runt en årskurs F-9 skola är under all kritik.

- Trafiksituationen med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar inte ett ökat trafikflöde om trafiksäkerhet ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Redan idag innebär varje möte i varje kurva (och det finns många) att man måste gå ner till stillastående då vägen är för smal. Därför behöver man titta närmare på den i samband med förslaget ökning av antalet boende. Här behöver man ta höjd för servicefordon, transporter, leveranser etc, att det går busstrafik i området som inte har egna bussfickor utan stoppar upp trafik när de stannar vid hållplatserna, samt ta hänsyn till närheten till skola och skolorbarn.

- Parkering boende/besökare/arbetskraft/leveranser – i förslaget nämnde ni att det räknas med 0,6 bilar per hushåll. Det bör ökas. Det parkeras idag längs de smala gatorna. Området är centralt och nära kollektivtrafik men de flesta har 1-2 bilar, framförallt eftersom det inte ligger mataffär i området. Det behöver dessutom tas höjd för att de som arbetar, besöker, levererar varor, på tex äldreboende ska kunna parkera någonstans. Även besökare till den verksamhet som är tänkt att bedrivas i panncentralen behöver kunna parkera någonstans. Parkering längs befintliga gator är inte aktuellt då det inte finns utrymme till det.

Vi är helt beroende av att de som tar beslut sätter sig in i och förstår situationen och hur deras beslut påverkar väldigt många människors vardag, ett idag bevarat områdes miljö och säkerhet och förstår att de synpunkter som kommer in är vår verklighet varje dag. Det finns en tydlig detaljplaneprocess och som tidigare nämnt ska den vara demokratisk och vi håller tummar och tår för att det efterlevs och att vi blir hörda och tagna på allvar. Vi ser fram emot att gå vidare tillsammans för att nå en hållbar och bra lösning.

Återigen vill vi belysa att vi boende är helt beroende av att de som tar beslut sätter sig in i och förstår situationen och hur deras beslut påverkar väldigt många människors vardag, ett idag bevarat områdes miljö och säkerhet och förstår att de synpunkter som kommer in är vår verklighet varje dag. Vi är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och vi är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Våra fortsatta synpunkter kommer främst från att ha tagit del av följande två handlingar:

Ref 1: Planbeskrivning – Granskningshandling juni 2022 med Dnr 05/8714

Ref 2: Samrådesredogörelse – Tematiska svar, med diarienummer 0587/14, daterat 2022-05-25

Innehåll:

- Sammanfattning
- Inledning
- Synpunkter på Planbeskrivning

- Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar
- Alternativa förslag till detaljplan över planområdet
- Bilaga med refererade foto och bilder med bilder

Sammanfattning:

Vi upplever att detaljplanen inte är objektivt utformad utan starkt vinklad till exploatörernas fördel, vilket vi kommer påvisa i detta dokument. Det finns bedömningar som bygger på andra bedömningar med helt eller delvis avsaknad av tekniskt underlag i form av ritningar och mätningar. Därtill finns det ett flertal slutsatser som inte är underbyggda utan bygger i flertalet fall på direkta felaktigheter. Bilder i detaljplanen står i flera fall i strid mot texten.

Detaljplanen medger att den innehåller **grova skisser** nämnda ”illustrationsbilder”. Dessvärre är dessa ”illustrationsbilder” tillhandhållna av exploatörerna som vi menar är starkt missvisande då de ritats på ett sätt som ”lurar ögat”. Vi menar vidare att en detaljplan bör innehålla detaljerade ritningar över områdets utformningsförslag och inte baseras på subjektiva grova skisser från exploatörerna. Detaljplanen är fylld av subjektiva formuleringar såsom ”kan komma att se ut som”, ”skulle kunna”, ”är tänkt att”, ”exploatörens ambition är att”, ”inte bedöms utgöra betydande olägenhet för boende”, etc., etc.

Vi menar att detaljplanen grovt strider mot ’kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse’ från 1999 respektive 2017, vari det framgår att **ändringar och tillägg i sådan bebyggelse skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas**. Detaljplanen gör bedömningen att denna kulturhistoriska bebyggelse ”tål” att ett 13-vånings punkthus uppförs alldeles invid en särskilt utpekad och värdefull kulturhistorisk byggnad i form av panncentral. Vi menar att det inte kan finnas tydligare direktiv och riktlinjer mot att uppföra ett sådant punkthus. I så fall bör kommunen först ta fram ett nytt bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse.

För oss som fastighetsägare är det uppenbart att området inte har förutsättningar för ytterligare 220 lägenheter/familjer vad avser parkering, trafikkapacitet, service, barn och skolomsorg, rekreation, lekplatser, grönområde, allmänna kommunikationer, cykelvägar, mobilitet etc. Aspekter som detaljplanen påtar är konstaterade brister i området och inte heller redovisar lösning för. Tvärtom fastslås att kommunen inte har eller kommer att ha möjligheter att bygga/bygga ut lekplatser, barnomsorg, m.m. pga. platsbrist.

Vidare fastslås i detaljplanen att befintliga fastigheter och boende får en negativ psykosocial olägenhet som följd av skuggning av nya byggnader under vintertid. En olägenhet som detaljplanen lämnar med kommentaren med ”bedöms inte utgöra betydande olägenhet” för de idag boende i området. Något vi boende anser vara oacceptabelt.

Som alternativ till dessa grova vilseledande skisser borde det rimligen upprättas en digital modell där nybyggnation blandas in i befintlig byggnation, genom s.k. ”Augmented Reality”. I en sådan digital modell kan man virtuellt vandra runt i området och betrakta nybyggnationen i den befintliga byggnationen.

Vår slutsats är att stadsbyggnadskontoret misslyckats i sitt uppdrag från byggnadsnämnden, att utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar ”pröva markens lämplighet för nya bostäder”. Det är vår uppfattning att detaljplanen behöver skickas tillbaka i sin helhet för omfattande objektiv omarbetning där bedömningar, grova skisser och dåligt underbyggt tyckande ersätts med fakta och mätningar. Vidare behöver kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse beaktas och respekteras.

Inledning:

I kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

Vidare framgår ur ref.1, sid 10 citat: *”... planområdet beläget i kulturhistoriskt intressant miljö ... anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang.”*

Vidare framgår det ur ref 1, sid 22 rörande de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna citat: *”Detta ger upplevelsen av en slank, låg och jämn byggnad från Sankt Jörgens Väg”*

Vidare framgår det ur ref 1 sid 24 citat: *”Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde...”*

Vidare framgår ur ref1, sid 33 citat: *”Utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader i S:t Jörgen-området med sin funktionalistiska arkitektur, med enkla geometriska former och inslag av institutionsmiljö, ...”*

Vi menar att det är med dessa utgångspunkter som en detaljplan bör upprättas, inte med utgångspunkten av bi-satsen, citat: *”Projektets syfte är också att bidra till minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder...”* (ref 1, sid 10).

Synpunkter på Planbeskrivning (ref 1)

1) Sid 7, 3:e stycket: Vi menar att innergården, med fordonstrafik, är olämplig och otillräcklig för lekplats + plats för rekreation + samvaro i parkmiljö för 150 familjer, d.v.s. uppemot 600 personer. Hur många kvadratmeter rekreationsyta blir det per person? Analys och rimlighetsbedömning saknas.

2) Sid 7, 5:e stycket: Formuleringen ”11 våningar högt plus indragen takvåning och garage” är vilseledande!! Sanningen är att det är 13 våningar högt, varav en våning är garage!

3) Sid 9, ”Övervägande och konsekvenser” 2:a stycket: Vi konstaterar att detaljplanen inte ger en lösning till hur 220 familjer skall erbjudas barnomsorg. Istället hänvisas det lite oprecist till *”det lite större geografiska området”*. Kommunen äger ingen mark i närområdet och förutsättningar för utbyggnad föreligger således inte heller, vilket framgår ur detaljplanen.

4) Sid 11, ”Planförhållande och tidigare ställningstagande” stycke 2: Planbeskrivningen refererar kontinuerligt till att området är ”stadsmiljö” vad avser trafik, kommunikation m.m. I andra delar av detaljplanen används de lite oprecisa ”mellanstaden”. Vi anser att området närmast skall liknas vid lantlig miljö, med flera km till närmaste service och dagligvaruhandel. Vidare gränsar S:t Jörgen till betesmark för får och kor. Är det sådan miljö som avses med ”mellanstaden”?

5) Sid 14, Planbeskrivningen konstaterar att det finns ”grova hålträd” som är ”särskilt skyddsvärda”, men något beaktande av detta ser vi inte i planbeskrivningen.

6) Sid 15, första stycket Planbeskrivningen konstaterar att *”östra delen av det inventerade området bedöms ha mycket goda förutsättningar för att bli mycket lämplig miljö för mindre hackspett”*, en art som idag är utrotningshotad. Vi har själva återkommande häckande hackspettfamiljer i vår nära omgivning under vår, vinter och höst. Förutom hackspettfamiljerna har vi Rödhake, Stjärtmes, Stenknäck, Grönfink, Gulsparv, Entita, Blåmes, Talgoxe, Steglits, Bofink, Sparvhök m.fl. i vår närhet. Vi ser inte att planbeskrivningen beaktar dessa fåglars förutsättning och boendemiljö!

7) Sid 15 andra stycket Planbeskrivning konstaterar att signalarten ”rutkremla” påträffats inom fastigheten 210:7, vilket signalerar om höga naturvärden. Vi ser inte att detta beaktas i planbeskrivningen.

8) Sid 24, första stycket: Det hänvisas till befintliga 8-våningshus i planområdet. Det finns **inga 8** våningshus i planområdet. Det är i övervägande 3-4 våningars byggnader, med Sankt Jörgens väg 1 och 3 som har 7 våningar. Emellertid ligger dessa byggnader 2 våningar lägre än markplan för det planerade 13- våningshuset!

9) Sid 24, tredje stycket: Här hänvisar detaljplanen till angränsande villaområde med tillgängliga ytor för spontan lek! Detta är privat mark, ägd av fastighetsägarna i villaområdet och sköts som samfällighet. Att området är samfällid, innebär inte att det är allmän yta! Samma sak gäller den refererade

”parken”, den är också samfällad och privatägd genom Sankt Jörgens Port vägsamfällighet. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lekplats, lek och rekreation, skall kompenseras av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser? Vi är mycket frågande till detta.

10) Sid 24, stycke 5: Återigen hänvisas till stora gräsytor och lekplats som ägs samfält, d.v.s. privatägt. Är det Stadsbyggnadskontorets uppfattning att bristerna i detaljplanen vad avser ytor för lek, lekplatser och rekreation, förväntas tillhandahållas av de närliggande privatägda fastigheternas grönytor och lekplatser?

11) Sid 25, första stycket: Det saknas underlag i detaljplanen hur tillräcklig parkering skall tillgodoses, givet områdets brist på service och dagligvaruhandel i kombination med bristande kommunikationer.

12) Sid 25-26 Som detaljplanen konstaterar citat: ”saknas det kommersiell service och de boende kommer därför att behöva lämna området för exempelvis dagligvaruinköp”. Detaljplanen ger således ingen lösning på dagligvaruinköp. Vi anser inte att det finns hållbara förutsättningar för att med kollektivtrafik, cykel eller gång möjliggöra dagligvaruinköp pga. restid.

Kollektivtrafik:

Planförslaget bedömer att citat *”området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik”*, med hänvisning till buss 44 och buss 42. Vi delar inte denna uppfattning och förstår inte hur man kommit till denna slutsats. Busslinje 44 trafikerar Sankt Jörgen – Tuve torg med enbart 7 turer per dag och enbart under vardagar, där senaste avgår 18.10. Inga turer alls på lördagar eller söndagar! Se turlista i bilaga. Den enda rimliga blir busslinje 42 från Lillhagens Station till Hjalmar Brantingsplatsen, med byte för vidare transport till Selma, Tuve eller Brunnsparken. Vi menar att denna buss 42 med byte till annan buss inte kan anses möjliggöra dagligvaruinköp såsom kylvaror. Trots ovan brist i de allmänna kommunikationerna fastslår detaljplanen citat: *”Planen förutsätter ingen utbyggd kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet”* (ref1 sid 43)

Cykel som färdmedel:

Detaljplanen bedömer att samtliga cykelvägar i området anses hålla en god standard!

Vi menar att cykelvägen till Selma Lagerlöfs torg upplevs otrygg under mörker då cykelvägens går i eller invid skog med belysning som mer eller mindre alltid är helt eller delvis ur funktion.

Cykelvägen till Tuve torg är högst tveksam med tanke på järnvägsövergången där det så sent som 2021 inträffade en olycka mellan tåg och buss.

Cykelvägen söderut går, som också detaljplanen fastslår, delvis i blandad trafik. Här hänvisar detaljplanen till trafikkontoret med ett beklagande över att den

privata cykelvägen mellan järnväg och golfbana stängts. Cykelväg norrut mot Skogome skolan är emellertid fullgod.

Av ovan nämnda anledningar använder alla boende i området bil för dagligvaruinköp, vilket också detaljplanen anger som mest praktiskt transportmedel för dagligvaruinköp, ref1 sid 77 citat: *"Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil"*.

13) Sidan 27, första stycket lekplats Detaljplanen konstaterar att det inte finns någon större lekplats på allmän plats. Detaljplanen refererar till privata lekplatser i närheten som sköts av respektive fastighetsägare. Vi förstår inte vad detaljplanen avser med en sådan formulering? Förväntas de befintliga privata lekplatserna göras tillgängliga för utomstående? Detta görs redan idag till viss omfattning för skolan och närliggande fastigheters boende, men lekplatserna är inte i närheten av att vara dimensionerade för ytterligare 220 familjer, med uppemot 900 personer!

Vidare hänvisas till närmaste allmänna lekplats "Skogsdungen" 750m öster om planområdet. Men detta är en mycket liten lekplats som inte heller möter ett behov av 220 familjer.

Därtill hänvisas till grönytor på "Backavallen", 1 km öster om planområdet.

Vidare hänvisas till den samfälliga (privatägda) parken nedanför skolan för rekreation.

Vi som fastighetsägare oroas över den förväntade invasion av 220 familjer med barn i vår begränsade park och lekplats!

Det kan inte anses rimligt att privata fastigheter skall tillgodose behovet av lek och rekreation pga. att kommunen förtätar byggnation på sådant sätt att det inte ges utrymme för lek och rekreation på planerat område! Vi menar att en detaljplan måste ge praktisk lösning på detta.

14) Sid 33, stycke3: Det framgår ur texten att utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader. Vi menar att ett 10-våningshus i det västra planområdet samt ett 13-våningshus i det östra planområdet inte uppfyller dessa utgångspunkter för gestaltning.

15) Sid 34, stycke 1: I planbeskrivningen fastslås citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"* Vi anser inte att planbeskrivningen beaktar de befintliga byggnaders påverkan av skuggning under vinterhalvåret, trots att denna skuggning tydligt framgår i underlag tillhandahållna av entreprenörerna. -Det framgår senare i detaljplanen att de föreslagna byggnaders höjd medför påtaglig skuggning av befintliga byggnader under vinterhalvåret. Detta motiveras med 'inte betydande olägenhet' för boende respektive skolelever! Skall inte en detaljplan även ombesörja välbefinnandet hos redan boende i området? -I bilderna på sid 34-36 kan vi inte förstå hur dessa

begränsade ytor för utevistelse skall räcka för 150 familjer, d.v.s. upp till 600 personer. Ytor som dessutom delas med fordonstrafik. Var förväntas utevistelsen ske? Finns det inga kommunala riktlinjer för storlek på ytor för utevistelse?

16) Sid 35 Vi anser att illustrationsbilderna över punkthuset är starkt vilseledande. Beklagligt att det i en detaljplan kan accepteras illustrationsbilder från exploatören. Objektivitet saknas således i detaljplanen. Exempelvis så finns det inga björkar med en höjd av 13 våningar. Vidare ger bilderna intrycket av att punkthusets höjd ligger i trädgränsens horisont, vilket vi påvisat tidigare är felaktigt, se bilaga med fotomontage. Likaså luras man och tro att huskroppen på Sankt Jörgens Allé 1 är lika hög som punkthuset, också en anomali. Huskroppen på Sankt Jörgens Alle 1 når upp till vån 5 på punkthuset. Trädgränsen når upp till våning 6 på punkthuset. Därmed kommer 7 våningar att sticka upp över trädgränsen. Se bilaga.

Felaktigheterna i dessa illustrationsbilder åskådliggörs genom fotot i ref1 sid 38, där halva punkthuset sticker upp ovan trädgränsen!

Vi menar att detta punkthus inte uppfyller utgångspunkterna som getts för ny byggnation i S:t Jörgens område. Inte heller uppfylls kravet på varsam nybyggnation i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt intressanta områden.

17) Sid 39-40 Vi förstår inte från vilket håll SEKTION A representerar. Men i samtliga illustrationer upplever vi att verkligheten förvanskas vad avser övre trädgräns. Trädgränsen är väsentligt lägre än vad illustrationerna från exploatören visar. Vi menar att det enda seriösa vore att presentera ett fotomontage ur verkligheten, med ett illustrerat hus i verklig miljö. Såsom är gjort på sidan 38. Med dagens teknik, kallad 'augmented reality, där virtuella inslag i befintlig miljö kan åskådliggöras på ett korrekt sätt.

18) Sid 41: Dagens trafikflöde fungerar mycket illa och en fördjupad analys anser vi behöver göras. Korsning som framgår på sidan 42 borde kompletteras med efterföljande sväng, söder om korsningen. Många boende kan vittna om situationer där olyckorna varit nära.

Här möts tung trafik, bussar, personbilar, motorcyklar, cyklar, mopeder, gående. Fartdämpande åtgärder för cyklar och mopeder som kommer på cykelvägen österifrån ser vi som nödvändigt utifrån de hastigheter dessa fordon bevisligen kommer i. Det finns redan idag ett antal farthinder i området, tyvärr verkar dessa inte ha önskad effekt.

I bilden på sidan 42 framgår att det skall byggas ett övergångsställe, samtidigt framgår det ur ref2 sid 97 citat "*Således kommer inget övergångsställe anordnas här*". Vad gäller? Olyckligt med missvisande bilder/texter.

Vi menar att detta är en osedvanligt komplex mötespunkt mellan olika fordon och gående intill en stor skola. Här borde en simuleringsmodell i form av s.k.

'augmented reality' tas fram för att kunna uppleva korsningens problematik virtuellt.

19) Sid 42 Erforderlig parkering för både bil och cykel skall enligt detaljplanen anordnas för respektive fastighet.

Vi menar att antalet parkeringar för såväl bil som cykel är starkt underskattade. Givet närområdets avsaknad av barnomsorg, service, dagligvaruhandel, samt bristande allmänna kommunikationer är bilen nödvändig, vilket också fastslås i detaljplanen på sidan 74. Att antalet parkeringsplatser understiger en personbil per lägenhet respektive 3 cyklar per lägenhet kommer skapa betydande olägenhet i området. Området är inte att liknas vid en stadskärna med tillgång till service och dagligvaruinköp på gångavstånd!

Med 220 lägenheter anser vi att ett absolut minimum av parkeringsplatser är 220 och cykelparkeringar 660, om man skulle anta tre cyklar per lägenhet. Planförslaget hänvisar till två separata Mobilitets- och parkeringsutredningar med förslag om 150 bilparkeringar inklusive gästparkering, samt 500 cykelparkeringar!

Således upplever vi att såväl bil- som cykel-parkering är starkt underdimensionerat, speciellt när kollektivtrafiken är så begränsat tillgänglig, se punkt 12 ovan, och inte förutsätts byggas ut (ref1 sid 43).

Vi anser således inte att mobilitetsbehoven är tillgodosedda i detaljplanen!

20) Sid 44, sid 48 4:e stycket Citat: *"detaljplan möjliggör inte för ytterligare för- och skolverksamhet", "mycket svårt att tillgodose en lämplig förskolegård inom planområdet på grund av utrymmesskäl", "Om man bosätter sig vid S:t Jörgen och önskar kommunal förskoleplats måste man vara beredd att ta sig en bit", "kan de boende inte förvänta sig en platsgaranti på den geografiskt närmast belägna förskolan eller grundskolan", "det saknas förskoleplatser", "... det inte finns tillräcklig yta för det inom planområdet", "underskott på förskoleplatser bedöms som en brist i området"*

Vi menar att detaljplanen fastslår att grundläggande service som barnomsorg inte tillgodoses eller kommer kunna tillgodoses pga. platsbrist för utbyggnad. Vi menar att förutsättningar inte finns i området att tillföra för 220 nya familjer, när barnomsorg och grundskola inte kan tillgodoses. Detta försvåras ytterligare av de begränsade allmänna kommunikationerna samt de begränsade bil- och cykelparkeringarna.

21) Sid 47, tredje stycket Vi ser inte att *"Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån de synpunkter som inkom på work-shopen"* Någon sådan justering framgår inte heller ur ref2 sid 116.

22) Sid 48, andra stycket Vi anser inte att *"tillräckligt antal parkeringsplatser"* tillgodosetts i detaljplanen, givet avsaknaden av närhet till dagligvaruhandel och service i kombination med bristande allmänna kommunikationsmedel. Området är

inte att liknas vid stadsmiljö! Även detaljplanen fastslår att bil är det mest praktiska färdmedlet för dagligvaruinköp se ref1 sid 74.

23) Sid 48, tredje stycket Vi förstår inte vad som avses med *"ökad blandning av funktioner"*, vad är *"funktioner"*. Detta behöver tydliggöras.

24) Sid 48, 4:e stycket Citat: *"... och i parkmiljöerna finns till exempel stora gräsplaner för spontanidrott. I parkområdet finns även iordningsställd lekplats. Lekplatsen är tillgänglig, men tillhör dock skolan"*. Dessa parkmiljöer är privatägda och underhålls samfällt med privata medel. Är det detaljplanens utgångspunkt att brist på öppna ytor för lek och rekreation i de tillkommande fastigheterna så förväntas privatägda tomter tillgodose dessa behov?

Vi menar att om behovet inte kan tillgodoses av de tillkommande fastigheterna så är förtätningen för hög och man får således minska nybyggnationen.

25) Sid 57, Dagsljus och skuggning Citat *"Sammanfattningsvis bedöms föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse ur ett dagsljusperspektiv inte innebära en betydande olägenhet"*. Denna sammanfattning står i direkt strid med sidan 34 citat: *"En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret"*.

Vidare framgår under Skuggning sid 57 citat: *"Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringsliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget"*, samt citat: *"den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning"*.

Varför skulle behovet av dagsljus vintertid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området än vad det framgår vara för nytillkomna boende?

Vi menar att detaljplanens motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. skuggning av den nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen. Här använder detaljplanen svepande begrepp som *"inte betydande olägenhet"* respektive *"inte större utsträckning"*. Detta finner vi boende som oacceptabelt.

26) Sid 67 Nollalternativ Vi menar att det inte finns förutsättningar att tillföra 220 nya bostäder i området. Det saknas grundläggande förutsättningar för ökad bebyggelse, vilket detaljplanen också redogör för:

- Det saknas dagligvaruhandel (SKA/BKA analys), vilket detaljplanen fastslår men utan lösning. Detaljplanen fastslår citat: *"... idag inte finns något intresse från marknadens sida att etablera sig på grund av ett för litet kundunderlag"*. Etablering av sådan anses inte möjlig pga. för litet underlag av sakkunniga.

- Det saknas barnomsorg i form av förskola och grundskola i området, vilket detaljplanen fastslår vara en stor brist. Utbyggnad av barnomsorg är inte heller möjlig enligt detaljplanen pga. platsbrist och för litet kundunderlag, citat: *"Staden gör*

bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området”

- Det saknas allmänna lekplatser och grönytor i närområdet. Den nya byggnationen löser inte detta pga. platsbrist. I ref1 sid 101 framgår citat: ”... saknar kommunen i nuläget rådighet att planera för exempelvis kommunala lekplatser här”. Närmaste allmänna lekplats respektive grönyta ligger 1km bort. Här hänvisar anmärkningsvärt detaljplanen till befintliga men privata parker och lekplatser för spontan lek! Dessa har inte förutsättningar eller intresse av ytterligare 220 familjer.
- Allmänna kommunikationsmedel, som vi har påtalat i punkt 12 ovan, är otillräckliga både vad avser destination som turtäthet, speciellt på helger.
- Cykelvägar har brister då de blandas med ordinarie trafik, se punkt 12 ovan.
- Den nya bebyggelsen blir ett ingrepp i bebyggelsen som inte utgår från befintlig bebyggelse såsom är utgångspunkten för ny bebyggelse inom detta kulturhistoriskt intressanta område. Kommunens bevarandeutredningar från 1999 och 2017 följs inte.

27) Sid 68 Citat *”Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro”*. Det upplevs ingen otrygghet i området idag. Vi menar att otryggheten snarare kan öka när privatägda parker och lekplatser tas i anspråk av nya boende. När/om så sker kan befintliga lekplatser och parker inhägnas i s.k. ”gated communities”. Vi menar att det inte finns utrymme för lek och rekreation för ytterligare 220 familjer med ytterligare 900 (4pers per familj) personer på nuvarande ytor.

28) Sid 70 Naturmiljö Vi förstår inte hur detaljplanen kan komma till slutsatsen citat: *”... bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö”*! Skulle 220 nya familjer med uppemot 900 personer (4pers per familj) inte påverka omkringliggande miljö. Dessa 220 bostäder är en fördubbling av dagens bostäder.

29) Sid 73, andra stycket Citat: *”Platsen bedöms tåla en byggnad med högre höjd, men höjden på huset har anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation”*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget i ref1 sid 38, samt i bilaga. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Vi anser att punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtar sig den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser

detaljplanen att precis invid denna särskilt utpekade kulturhistoriska byggnad så kan området ”tåla” att ett tretton våningar högt punkthus uppförs.

Vad är resonemanget bakom ”tåla”?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförandet av detta 13 vånings punkthus är varsamt och att områdets karaktärsdrag bibehålls?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

30) Sid 74 Det påstås i ett flertal stycken att området har god tillgång till kollektivtrafik. Detta utan motivering. Vi menar att kommunikationerna är högst bristfälliga och möter inte behov för en typisk barnfamilj med dagis, arbete och dagligvaruinköp. Se även punkt 12 ovan.

Synpunkter på Samrådesredogörelse – Tematiska svar, ref 2

31) Sid 94 Vi anser inte att en genomsnittlig dygnstrafikmätning kan vara vägledande för trafik och framkomlighet. Vi menar att det saknas tidsskorrelerade mätningar för trafikvolymen under morgon och kväll. Det är högst rimligt att anta att intensiteten finns under morgon och e.m./kväll i samband med hämtning/lämning och transport till och från arbete.

32) Sid 94 Att referera till en bedömd trafikvolym om 2500 fordonspassager per dygn menar vi blir missvisande då 90 % av all trafik in och ut ur området sker huvudsakligen morgon och kväll.

Betänker man fordon med lämning och hämtning till förskola och grundskola utgör de 4 passager per dag. Vi ser ett behov av att vidare undersöka antalet fordonspassager morgon och kväll.

Som fastighetsägare upplever vi inte att det inte går att öka trafikvolymerna. Notera att busslinje 44 stannar på Sankt Jörgens väg och stoppar all utgående trafik morgon och kväll i samband med rusningstrafik.

33) Sid 95: Det hänvisas till trafikmätningar från 2003 och 2015! Vi menar att dessa är alltför ålderstigna för att utgöra underlag för en detaljplan idag.

34) Sid 98, tredje stycket Vi delar inte detaljplanens slutsats att parkeringsbehovet är säkerställt för den tillkommande byggnationen, med motivering enligt punkt 19 ovan.

35) Sid 99 Vad är det för "mobilitetsåtgärder" som föreslagits för att minska efterfrågan på bilparkeringsplatser. I denna detaljplan framgår att byggherren har vidtagit mobilitetsåtgärder. Samtidigt som detaljplanen förutsätter att inga förändringar i kollektivtrafiken förutsätts. Vilka är dessa "mobilitetsåtgärder" och varför redovisas inte de?

36) Sid 101 "Föreslagna byggnaders volymer" Här hänvisar de tematiska svaren något vilseledande om att det inte går att jämföra byggnaders höjd pga. nya höjdsystem. Vi menar att de relativa höjderna mellan befintlig och ny bebyggelse inte ändrar sig för att man inför ett nytt höjdsystem!

37) Sid 102, andra stycket Vi menar att följande påstående i de tematiska svaren är felaktigt, citat: *"De föreslagna volymerna är i stort jämförbara i storlek med delar av den befintliga äldre eller senare tillkommen bebyggelse"*. Vi skulle gärna se ett exempel på befintlig byggnad som har samma fotavtryck som husen i den västra planbeskrivningen. Å andra sidan är det främst höjderna på de tillkommande byggnaderna vi vänder oss mot.

38) Sid 106, första stycket Citat *"... vill stadsbyggnadskontoret förtydliga att garagesockelns tak kommer att ligga i nivå med nuvarande markhöjd"*. Detta förtydligande stämmer inte med verkligheten, inte heller de felaktiga illustrationsskisserna från entreprenören på sidan 8 respektive 38 i ref1. I verkligheten ligger panncentralens gråa "sockel" i nivå med "lastkajen" och markhöjden ligger under "lastkaj-trappans" första trappsteg! Den korrekta marknivån framgår ur bilden på maskinbyggnaden, på sid 76 i ref.1. Att entreprenören i efterhand kört dit en massa "fylle" kan knappast utgöra korrekt ny markhöjd!

39) Sid 107, första stycket Citat *"Bedömningen är att befintlig miljön tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse"*.

Vi är mycket frågande till denna skrivning, slutsats och bedömning. Vad som vi upplever direkt felaktigt är att punkthusets höjd skall ha anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Detta felaktiga antagande visas med fotomontaget på sid 38. Olyckligt att illustrationsbilder, som är missvisande, är framtagna av entreprenörerna själva.

Bedömningen framstår som utan eftertanke.

Punkthusets utseende och volym står i stark konflikt med utgångspunkterna för områdets nybyggnation, kommunens bevarandestatus. Hela detaljplanen påtalar den kulturhistoriskt värdefulla panncentralen. Ändå anser detaljplanen att precis invid denna kulturhistoriska byggnad så kan området "tåla" att ett tretton våningar högt punkthus uppförs, vid sidan om "panncentralen".

Vad är resonemanget bakom ”tåla”?

Vi hänvisar till kommunens kulturmiljöprogram & bevarandeprogrammet från 1999 respektive 2017 (ref 1 sid 16 och ref 2 sid 106) där följande anges citat:

”Vid planering i områden utpekade i kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse skall byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.”

Planområdet är utpekade i kommunens bevarandeprogram. (ref 1 sid 18)

På vilket sätt menar SBK att uppförande av detta punkthus är varsamt?

Vi motsätter oss å det starkaste ett punkthus på denna plats.

40) Sid 107, fjärde stycket Citat: *”... har stadsbyggnadskontoret kunnat utesluta negativ dagsljuspåverkan från det föreslagna punkthuset även på övrig befintlig bostadsbebyggelse”*. Detta påstående anser vi är direkt felaktigt, vilket framgår av de skuggbilder som återfinns i planbeskrivningen på sidorna 57-63. Inte minst villafastigheterna i nordvästra hörnet av Sankt Jörgens Allé påverkas bevisligen.

De temaiska svaren konstaterar att citat: *”Ett antal villor på Sankt Jörgens Allé påverkas något”*, vilket sen lämnas därhän. Vi boende ser vi det som anmärkningsvärt att SBK gör bedömningen att detta, citat: *”inte utgör någon betydande olägenhet”* för nuvarande bebyggelse? Samtidigt som SBK i ref1 sidan 34 skriver, citat: *”En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret”*. Varför skulle behovet av dagsljus vintertid vara mindre angeläget för de redan befintliga byggnaderna och boende i området?

Vi menar att detaljplanens slutsats motsäger sig själv och att redan boende får ta betydande negativa psykosociala olägenheter pga. nya bebyggelsen. Att befintlig bebyggelse påverkas ges ur skuggutredningen enligt ovan. Här använder detaljplanen frekvent svepande formuleringar som *”inte betydande olägenhet”* respektive *”inte större utsträckning”*.

41) Sid 115, Illustrationsbilder Vi anser det högst tveksamt att i en detaljplan använda illustrationsbilder som är tillhandahållna av entreprenören. Flertalet, om inte alla, ger en missvisande bild. I varje fall kunde man förväntat sig att de var granskade av SBK mot verkligheten!

42) I Surte finns det ett liknande punkthus, men är 2 våningar lägre, d.v.s. 11 våningar mot det punkthus i detaljplanen om 13 våningar. Det finns ett antal bilder i bilagorna för att förstå vilket ingrepp ett sådant föreslaget punkthus kommer få i ett område som ingår i kommunens *bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse*.

Bilderna är tagna både från motorvägen (jämför Lillhagsvägen och Finlandsvägen) som intill byggnaden.

Alternativa förslag till detaljplan över planområdet:

Vi ger följande alternativt förslag till detaljplan för området:

- a) Sänk höjden från 10 till 8/6 våningar på huset i västra planområdet, inte minst för att minska skuggning på intilliggande bostäder och få överensstämmelse med befintlig bebyggelse.
- b) Ersätt de underdimensionerade garagen i markplan med bostäder med uteplatser, därmed kan innergården helt frigöras från fordonstrafik, samtidigt som totalt antal lägenheter kan ökas. Innergården kan då göras parkliknande för att ansluta till intilliggande parkmiljö. Då möjliggörs också att innergården kan ”svälja” mängden människor på ett bättre sätt.
- c) På det östra planområdet byggs parkeringsgarage med kallförråd för de boende i västra planområdet. Parkeringsgaraget kan även tillhandahålla parkeringsplatser för kommande verksamhet i panncentralen. Närlivsbutik kan byggas som del av parkeringshuset eller i panncentralen. Vidare föreslår vi att kommunen bygger en allmän lekplats för såväl de boende i västra planområdet som befintliga närliggande bostäder. Idag saknas det en allmän lekplats i området. Parkeringsgaragets höjd ska då inte överskrida panncentralen.
- d) Öppna upp för personbilstrafik i en riktning, ut ur området, där det idag endast är tillåtet för buss 44 att köra.
- e)

Ovan förslag menar vi beaktar den kulturhistoriskt intressanta miljön på ett mycket bättre sätt, samtidigt som SBK uppfyller uppdraget om husförtätning. Det föreslagna 13-vån höghuset uteblir emellertid.

Vi hoppas verkligen att ni tar till er våra synpunkter då ert förslag drastiskt skulle försämra vårt dagliga liv här i Sankt Jörgen, och att ni förstår att vi har valt att bo i det här området just för den unika parkkänslan som är långt ifrån skysrapor och skrytbyggen.

Kommentar:

Synpunkter gällande Blåa bussen (bokbussen) vidarebefordras till Kulturförvaltningen.

Förslaget är inte att räkna med 0,6 bilar per hushåll. För det västra och östra området är det 0,75 respektive 0,8 platser per bostadslägenhet som anges. Besöksparkering till verksamheten har omhändertagits. För mer information, se mobilitets- och parkeringsutredningar.

Synpunkter som i övrigt berör trafik, som p-tal, parkering, kollektivtrafik och trafikkapacitet med mera bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Trafik* från sid 94 samt komplettering i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar *Trafik* nedan.

Synpunkt avseende föreliggande förslags förhållande till gällande detaljplan framgår av samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Planuppdragets omfattning* och avgränsning från sidan 100.

Planens miljöpåverkan på Hökälla våtmarkspark bemöttes i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)* från sidan 115.

Synpunkter avseende att exploatörer har medverkat i att ta fram underlag till detaljplanen, bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter avseende ”subjektiva formuleringar” bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkter avseende beaktande av kommunens bevarande program och befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen om att området inte har förutsättningar för ytterligare bostäder. Synpunkten bemöts under flertalet tematiska svar i samrådsredogörelsen samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiska svar under rubrikerna *Trafik*, *Planuppdragets omfattning* och avgränsning och *Övrigt* nedan.

Skuggstudier brukar normalt studera månaderna mars och september, då de är de månader som ger ett bra genomsnitt över året. I granskningen studerades även december, som är den månad på året då solen står som lägst och därmed ger störst skuggpåverkan. Efter december vänder det och solen kryper högre upp på himlen. I januari, februari, oktober och november är således skuggförhållandena bättre än i december. Skuggstudien för december månad visar att den föreslagna bebyggelsen ger upphov till en viss skuggeffekt på befintlig byggnation, men den visar också att det främst är befintliga höjder och dess vegetation som främst ger skuggpåverkan på befintlig bebyggelse. Synpunkter i övrigt avseende skuggning och dagsljus bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkter avseende lekplats och rekreation för de nya boende bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt angående kommersiell service och barnomsorg bemöts i samrådsredogörelsen under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* från sidan 100, samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bemötande avseende begreppet ”mellanstaden” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkt avseende beaktande av naturvärden och skyddade arter bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Synpunkten avseende beskrivning av befintlig bebyggelses våningshöjd samt fotavtryck bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Fotomontagen från hemsidan ingår inte längre i handlingarna. Bilderna har även tagits bort från hemsidan. Trädet i bilden förefaller vara det träd som (åtminstone i juni 2022) står vid BRF Sankt Jörgens Allé gemensamma uteplats/lekyta. Trädet verkar i dag vara beskuret jämfört med när denna bild togs. Övriga synpunkter avseende illustrationsbilders innehåll bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende social trygghet bemöts i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande SEKTION A framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Synpunkt avseende justering av byggnadshöjder efter dialog med boende framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Förtydligande gällande begreppet ”funktioner” framgår av granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* nedan.

Alternativa bebyggelseförslag bemöts i tematiskt svar under rubriken *Övrigt* i granskningsutlåtandet (denna handling) nedan.

37. Boende på Sankt Jörgens Allé

Vi är oroliga för hur trafiken kommer att bli då vägen idag är väldigt trafikerad, framförallt på morgonen och eftermiddag då alla skall till jobb och lämna/hämta på förskola och skola (innovita skolan). Vad skall alla bilar parkera? Vart skall alla barn leka? Sen anser vi att ett 12 vånings hus är alldeles för högt. Dels så kommer det att skugga en del tomter, skymma sikten och passar inte in i miljön. Vi är inte emot att det byggs men höjden är för hög.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafik och parkeringar med mera bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Synpunkt/fråga avseende lek och rekreation bemöts under tematiskt svar i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Övriga frågor* nedan.

Synpunkt avseende anpassning till befintlig kulturmiljö bemöts i samrådsredogörelsen under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt under tematiskt svar i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

Stadsbyggnadskontorets bemötande avseende skuggning framgår av samrådsredogörelsen under tematiskt svar under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sidan 101 samt i tematiskt svar i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* nedan.

När det gäller siktskymning innebär förslaget att sikten mot skogen vid panncentralen i viss mån förändras och skymms. Förslaget innebär dock inte att hela skogen byggs för, skogen skymtas även bakom byggnationen.

38. Boende på Sankt Jörgens Allé

Vi anser att det kommer att bli för mycket biltrafik i området. Fler bostäder och äldreboende medför ett stort antal människor som kommer att röra sig i området. Var finns parkeringar till alla? Den kommunala busstrafiken är dålig redan nu. Vi har idag låg och mellanstadieskola, fritids och äldreboende i vårt område. Det byggs många nya bostäder i Lillhagsparken och därför opponerar vi oss mot er byggplan.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafik och parkeringar bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

39. Boende på Sankt Jörgens Allé

Området idag har mycket trafik och för få gästparkeringar. Om ert projekt går igenom kommer det att bli väldiga problem. Hur har ni planerat med parkeringsplatser för alla lägenheter i nybygget? och egna gästparkeringar? Att bygga en sådant stort hus i närområde till en skola med många barn som går i skolan som ex cyklar på vägen och leker kan vålla problem. Trafiken är redan idag ett problem som skall in i området. Vårt område har en Lekplatsen vi har är anpassad och bekostats av samfällighetsföreningen efter våra behov. Med ett nybygge som ni planerar kommer det att bli väldiga problem för våra barn att använda lekplatsen som idag då Ni inte har planerat någon lekplats för det nya huset. Det allvarligaste är dock alla bilar som kommer att köra in i området med alla barn som leker, cyklar och barnen som går i skolan dagtid och är aktiva på raster i området-

Kommentar:

Synpunkter avseende trafik och parkeringar med mera bemöts i samrådsredogörelsen i tematiskt svar under rubriken *Trafik* från sid 94 samt i granskningsutlåtandet (denna handling) i tematiskt svar under rubriken *Trafik* nedan.

Synpunkt/fråga avseende lek och rekreation bemöts under tematiskt svar i granskningsutlåtandet (denna handling) under rubriken *Övriga frågor*.

Tematiska svar

Allmänt

Flertalet av de inkomna synpunkterna i granskningsskedet berör samma ämnesområden som var aktuella i samrådet. En hel del av granskningssynpunkterna besvaras och bemöts redan i samrådsredogörelsen. I dessa fall hänvisas bemötandet till samrådsredogörelsen för att undvika upprepning i granskningsutlåtandet. Vissa tillägg och förtydliganden utifrån inkomna synpunkter i granskningsskedet bemöts och redovisas nedan under respektive ämnesområde och underrubrik. Förtydliganden och bemötande i nya frågor som uppstått under granskningen redovisas under huvudrubriken Övrigt.

Trafik

Kapacitet och framkomlighet i Sankt Jörgen området och omnejd

Nya trafikmätningar på Sankt Jörgens väg

Trafikkontoret bedömer att de nya trafiksiffror som togs fram till granskningshandlingen är tillräckliga för att bedöma huruvida områdets nuvarande vägutformningskapacitet räcker till för de trafikmängder som beräknats finnas idag och för de trafikmängder som föreliggande detaljplans genomförande

kommer att generera. Trafikkontoret vill understryka att i dessa trafikmängder är en redan ovanligt stor osäkerhetsmån pålagd i siffrorna för att ta hänsyn till effekter av pågående pandemi och restriktioner och dess effekter på fordonsrörelser. Verkligt antal rörelser bedöms med marginal rymmas inom angiven mängd. För utförligare bemötande se samrådsredogörelse under tematiska svar, rubriken *Trafik* från sid 94.

Väg- och gatukapacitet i förhållande till trafikmängder inom Sankt Jörgenområdet
Trafikkontoret står fast vid bedömningen att områdets nuvarande vägutformningskapacitet räcker till för de trafikmängder som beräknats finnas idag och för de trafikmängder som föreliggande detaljplans genomförande kommer att generera. Det är normalt att det är skillnad i framkomlighet under högtrafik jämfört med andra tider på dygnet. Det är inte rimligt att planera och dimensionera vägar efter kriteriet fri framkomlighet i högtrafik, då infrastrukturen i så fall skulle kräva väsentligt större fysiskt utrymme och man vid en sådan planering skulle tvingas ge avkall på många andra värden och kvalitéer. Befintlig gatas körbredd är minst 6,0 m bred där bussen går och minst 5,5 m på sträckor där bussen inte trafikerar. Gatan uppfyller därmed de krav på körbanebredder som ställs vid nyplanering av gator med dessa funktioner och innehar den bredd som Trafikkontoret hade förespråket om de hade nyanlagts idag. Körbanorna bedöms inte vara för smala för sitt ändamål. En större bredd på körbanan hade snarare kunnat inbjuda till högre hastigheter än nuvarande utformning. Ingen ytterligare fördjupad analys, som många synpunktlämnare önskar, bedöms behövas. För utförligare bemötande se samrådsredogörelse under tematiska svar, rubriken *Trafik* från sid 94.

Räddningstjänstens framkomlighet inom Sankt Jörgenområdet
Bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Trafik* från sid 94.

Väg- och gatukapacitet i förhållande till trafikmängder på Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen

Uppmätta trafikmängder är tillräckliga för att bedöma att det inte innebär några framkomlighetsproblem på dessa gator, varför inga nya mätningar gjorts på dessa platser.

Framkomlighetsbedömning utifrån trafikmängder framgår av samrådsredogörelsen under tematiska svar, rubriken *Trafik* från sid 94.

Trafiksäkerhet i Sankt Jörgen området

Påtalade trafikincidenter och tillbud samt tidigare hantering av relaterat ärende

Flertalet synpunktslämnare återkommer till att området upplevs som trafikosäkert på grund av bland annat olovlig körning. En detaljplans utformning kan dessvärre aldrig säkra upp att trafikanter inte kör olovligt. Utformning och reglering av gator kan inte heller ske utifrån förutsättningen att trafikanter bryter mot

trafiklagar. Det är trafikanterna som behöver anpassa sin körning efter rådande förutsättningar. Inom ramarna för detaljplanens genomförande kommer en trafiksäkerhetshöjande åtgärd att genomföras, se planbeskrivning sid 42.

I den skadestatistik från Transportstyrelsens olycksdatabas som inhämtades 2021-09-01, finns inga inrapporterade skador på de gatupartier som ligger i direkt anslutning till planområdet i väst och öst. Det finns inga inrapporterade skador på Sankt Jörgens väg eller Sankt Jörgens port mellan den befintliga passagen i öster (vid GC-bana) till Sankt Jörgens port-Lillhagsvägen i väst. Det finns heller inga inrapporterade skador på Sankt Jörgen väg på sträckan från busshållplatsen Sankt Jörgens allé till Lillhagsvägen söderut. Inom hela området som helhet så har det skett två kollisionsolyckor, vilket inte berodde på gatuutformning eller fordonshastighet. Olyckorna är klassade som lindriga. Skadestatistiken som inhämtades 2021-09-01, avser perioden 2011-2020.

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Trafik* från sid 94.

Nytt trafikförslag

Markeringarna, som liknar ett övergångsställe, i gatan i trafikförslaget (sid 42, planbeskrivning granskningshandling) har använts för att illustrera en passage. Behov av regleringsform avgörs i projekteringsskedet/senare skede. Övergångsställen används om man ser någon form av framkomlighetsproblem, det är ingen säkerhetshöjande åtgärd. Trafikkontoret vill även tydliggöra att hur gatan regleras, inte är en detaljplanefråga. Föreliggande detaljplan omfattar inte aktuell del av gatan. Gällande detaljplan förbjuder inte övergångsställen. Trafikförslaget i sig (utformningen) är inte juridiskt bindande (men dess genomförande säkerställs i exploateringsavtal med byggherre). Hur gatukorsningen regleras hanteras med lokala trafikföreskrifter, vilket beslutas av en annan beslutande nämnd än Byggnadsnämnden. Då det på den aktuella platsen inte bedömts förekomma någon framkomlighetsproblematik för gående och Trafikkontoret vill undvika missförstånd, har markeringarna som liknar ett övergångsställe tagits bort i trafikförslaget inför antagande.

Parkering och mobilitet

Valda P-tal för detaljplanen

Hur erforderlig parkering ska tillgodoses framgår i stort av planbeskrivningen samt samrådsredogörelsen. Erforderlig parkering har bedömts i planarbetet utifrån stadens *anvisningar till riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg stad*. Hur bedömningen gjorts framgår ytterligare i de två mobilitets- och parkeringsutredningar som tagits fram. Utredningarna visar att de antal parkeringsplatser som behövs kan tillskapas inom planområdet.

Att bestämma parkeringstal för ett planområde är en fyrstegsraket. Valda parkeringstal utgår från planområdets geografiska läge i staden (steg 1). Planområdet ligger inom område C. Mellanstaden i övrigt.

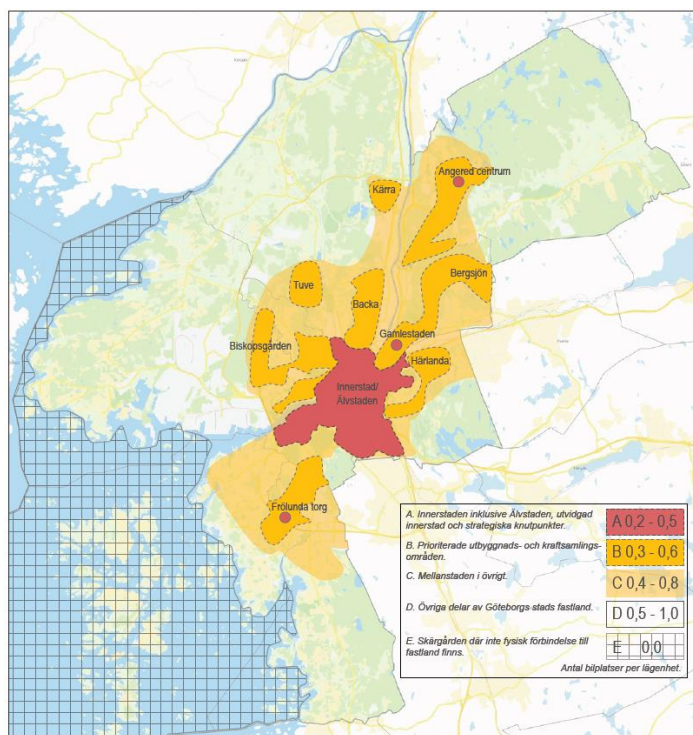


Bild från Anvisningar till riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg stad, version 1.1, s.15 Normalspann.

De övre värdena i intervallen ligger ungefär i nivå med genomsnittligt bilinnehav bland hushåll i flerbostadshus i aktuell del av staden. De nedre värdena i intervallen utgör lämplig nivå om de efterföljande tre analysstegen visar på god sammanvägd tillgänglighet och god mobilitet utan egen bil. Normalspannen inkluderar besöksparkering.

Planområdet har direkt närhet till både god kollektivtrafik och bra cykelinfrastruktur enligt stadens kriterier i anvisningarna men saknar närhet till service och bedöms därmed inte ha ”god sammanvägd tillgänglighet”. Det innebär att ingen avdrag kan eller har gjorts för detta för bostäderna inom planområdet i Mobilitets- och parkeringsutredningarna. Hänsyn till bristen på direkt närhet till service har därför således redan beaktats i form av att båda områdena har ett högre antal parkeringsplatser än vad som annars behövts på platsen.

De som flyttar in i de föreslagna bostäderna kommer inte att ha möjlighet till att ha 1-2 bilar var utan de kommer i högre utsträckning att behöva åka kollektivt, gå eller cykla. De som flyttar in här, gör det under dessa förutsättningar. Detta då projektet begränsar det i form av p-tal, reglering av parkeringsförbud på gatorna i området finns samt att möjligheten till att parkera på andra platser i området är begränsad.

Exploatör i västra planområdet har valt att vidta mobilitetsåtgärder, varav en åtgärd är att det ska finnas minst 1 utpekad parkeringsplats för bilpool per 100 lägenheter (utöver ordinarie parkeringar som krävs). Syftet är att ge utrymme för

att kunna etablera en bilpool i området. Årlig uppföljning ska ske och eventuell ökad efterfrågan på bilpoolsplatser ska tillgodoses. Frågan om billpoolsplatser regleras i mobilitetsavtal daterat 2022-10-12.

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Trafik* från sid 94.

Befintliga parkeringar

I området finns det två avgiftsbelagda parkeringar längs med Sankt Jörgens Allé. Den ena är besöksparkering till skolan och den andra till för besökare till boende i området. Privata markägare och föreningar har rådighet över att själva styra och reglera vilka som får nyttja deras mark.

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Trafik* från sid 94

Mobilitetsåtgärder

Exploator i västra planområdet har valt att vidta mobilitetsåtgärder. Vilka åtgärder som valts framgår av tillhörande mobilitetsutredning, *Mobilitets- och parkeringsutredning Sankt Jörgens Park, Backa 210:7 Revision 2022-06-17, Afry*. Tecknat avtal kring dessa åtgärder med kommunen finns.

God kollektivtrafik

Med god kollektivtrafik avses 10 minuters trafik under högrafik (vardagar 06:00-08:30 samt 15:00-18:00). Detta finns inom rimligt gångavstånd till planområdet vid Lillhagsvägen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på kollektivtrafikeringen från Sankt Jörgens Allé samt hållplatserna på Lillhagsvägen

Bra cykelinfrastruktur

Med bra cykelinfrastruktur avses planområdets tillgänglighet till pendelcykelnätet och det övergripande cykelvägnätet. Pendelcykelnät, Finlandsvägen-Skälltorpsvägen, samt övergripande cykelvägnät finns befintligt längs med Lillhagsvägen.

Cykelvägar

Informationen om belysning på befintlig gång- och cykelväg som går österut mot Selma Lagerlöfs torg, vidarebefordras till berörd enhet inom Trafikkontoret.

Samverkansavtal mellan Göteborgs stad och Trafikverket kring finansiering och utbyggnad av åtgärder för korsningen Lillhagsvägen-Finlandsgatan finns framtaget och är undertecknat.

Planuppdragets omfattning och avgränsning

Kommersiell service och barnomsorg

Flera synpunktslämnare återkommer till att kommersiell service och barnomsorg i form av förskola och skola inte löses inom detaljplanen ramar.

Det finns en privat driven förskola och skola i direkt anslutning till planområdet. Önskas eller behöver de boende en plats i en kommunal förskola eller skola kan frågan omhändertas i det lite större geografiska området, då platser finns här. Frågan är omhändertagen. Det finns ingen matbutik i närområdet idag, vilket inte heller fanns när den stora detaljplanen från 2004 antogs. I denna detaljplan medgavs ytor för handel som sedan inte har infriats, utan skolan nyttjar lokalerna idag. I panncentralen medges C, centrumverksamhet vilket innebär att en mindre servicebutik skulle kunna etablera sig här. Faktisk etablering av handel är inget som en detaljplan kan styra, en detaljplan kan endast medge att handel får etableras.

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Planuppdragets omfattning och avgränsning* från sid 100.

Föreslagna byggnaders volymer

Byggnadsvolym och höjd kopplat till gestaltning och kulturmiljö och landskap

Flera synpunktslämnare anser att förslaget fortsatt strider mot kommunens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse från 1999 respektive 2017.

Utifrån beskrivningarna av det specifika objektet Sankt Jörgen i kommunens bevarandeprogram (1999) har stadsbyggnadskontoret, tillsammans med bebyggelseantikvarisk kompetens, tagit fasta på att karaktären av ”hus i park” ska bevaras. Utöver det har detaljplanen säkerställt byggnadernas utformning och utseende vilket framgår av planbeskrivningen och plankartan.

Både västra och östra planområdet består av privatägda fastigheter. Särskilt västra fastigheten kan upplevas ha en parkkaraktär idag, men den är inte planlagd som park i gällande detaljplan till skillnad från den större parken väster om skolan. Detaljplanen innebär en förtätning av västra fastigheten och att vissa ytor som idag är gröna försvinner till förmån för bebyggelse, nödvändig angöring och andra funktioner som hör bostadsbebyggelse till. Runt själva bebyggelsen bevaras dock grönstråk och grönytor, samt en del träd, för att bibehålla så mycket som möjligt av den upplevda parkkaraktären. Exploatören har som ambition att nyplantera träd längs med Sankt Jörgens väg för att kompensera träd som tas bort och stärka känslan av park.

Bevarandeprogrammet uttrycker inte något specifikt om att byggnadshöjder (hög som låg höjd) är en viktig karaktär för området. Stadsbyggnadskontoret har under planprocessens gång särskilt samrått med bebyggelseantikvarisk kompetens i frågan. Kulturförvaltningen, som bevakar kulturmiljöer i detaljplanearbeten, har inte heller lämnat några synpunkter i frågan under planprocessens gång. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att byggnadshöjder inte är den viktigaste

frågan kopplat till befintlig kulturmiljö. ”Hus i park” kan både innebära att husen är lägre och högre än de träd eller trädridåer på höjder som förekommer i ett område.

I de specifika lägen där hög bebyggelse föreslås har Stadsbyggnadskontoret bedömt att miljön tål högre bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har också beskrivit att höjderna på föreslagna hus har anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Av samrådsredogörelsen (sid 106) framgår att de föreslagna byggnaderna i delar är märkbart högre än befintliga byggnader och att det i flera vinklar, beroende på var i området man står, kommer de föreslagna högre byggnaderna att sticka upp och synas över de befintliga höjderna och dess vegetation. Med anpassning avses att byggnadshöjden *tar stöd* i bakomliggande höjder (se första bilden på sid 103 i samrådsredogörelsen). Anpassning i sammanhanget innebär inte att den föreslagna bebyggelsens höjder fullständigt underordnar sig befintliga höjders marknivåer och vegetation. Planbeskrivningen har förtydligats.

Höghuset (vid panncentralen) nordliga fasad är placerad något längre bak än den tidigare nu rivna verkstaden var för att panncentralen ska kunna framträda i siktlinje från korsningen vid Sankt Jörgens väg. Det har varit viktigt att inte bygga för denna siktlinje. Parkering medges i fastighetsgräns mot cykelbanan. Några synpunktslämnare menar att siktlinjen skulle bli skymd av parkerade bilar. Stadsbyggnadskontoret anser att parkerade bilar inte är en lika allvarlig skymmande faktor som en stadigvarande eller permanent bebyggelse, som dessutom skulle vara mer skymmande på grund av sin höjd. Parkerade bilar i siktlinjen kan således accepteras.

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sid 101.

Byggnadshöjder kopplat till omgivningspåverkan - dagsljus, skuggning och insyn

Skuggning och dagsljus

Skuggning och dagsljus är två olika saker och mäts/bedöms på olika sätt. Skuggning avser främst skuggpåverkan utomhus som ny bebyggelse ger på sin omgivning. Dagsljus avser ljus som kommer in i rum i bebyggelse.

När det gäller skuggning har stadsbyggnadskontoret bedömt att den skuggning som planförslaget ger upphov till en viss påverkan, men inte i den grad att påverkan bedöms innebära en betydande olägenhet på sin omgivning. Stadsbyggnadskontoret kan dock förstå att synpunktslämnare upplever den påvisade påverkan som negativ. När det gäller förslagets dagsljuspåverkan på befintlig bebyggelse har utredningar visat att ny bebyggelse inte kommer att medföra ett underskridande av dagens krav på dagsljusfaktor i rum i befintlig bebyggelse. Således har stadsbyggnadskontoret bedömt att dagsljuspåverkan på befintlig bebyggelse inte utgör en betydande olägenhet. Med ”betydande

olägenhet” avses påverkan av sådan grad på omgivningen att ett förslag inte kan accepteras.

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sid 101.

Insyn

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sid 101.

Illustrationsbilder i granskningen

Fler synpunktslämna upplever framtagna illustrationsbilder och skisser med mera som opartiska då de är framtagna av respektive exploatör. Det är sedan länge arbetspraxis att det är exploatören (privat som offentlig) som tar fram illustrationbilder/skisser tillhörande ett detaljplaneförslag som granskas av stadsbyggnadskontoret. Detta är inte unikt för Göteborgs stad. Illustrationsbilder och liknande utgår från det som detaljplanen tillåter.

Många synpunktslämnare har synpunkter på kvalitén på bilderna och illustrationerna i planbeskrivningen. De illustrationer och bilder som finns i planhandlingarna gör inte anspråk på att vara en exakt framställning av den framtida verkligheten efter uppförd byggnation i ögonhöjd eller från en specifik och nödvändigtvis tillgänglig plats. I planbeskrivningen beskrivs de som grov skiss eller volymskiss. Grovskissen är en möjlig gestaltning utifrån detaljplanens regleringar i volym, placering, skala och utformningsbestämmelser och volymskissen är en möjlig gestaltning utifrån detaljplanens regleringar i volym, placering och skala.

Flera synpunktslämnare anser att Augumented reality-teknik bör användas som alternativ till exploatörernas material. Flera av bilderna som redovisas i planbeskrivningen (framför allt de i östra området samt bilder som redovisar skuggeffekter) i granskningsskedet kommer från en digitalt uppbyggd 3D-modell över området vars indata som markhöjder, befintlig bebyggelses höjder samt höjd på omkringliggande skogs lövverk har mätts in från bland annat luften i punkter med flyg eller drönare. Den mörkgröna vegetationen i dessa bilder visar inmätt lövverk från träden, men inte enskilda träd. Vegetationen, som den bakom panncentralen, redovisas alltså grovt och gör inte anspråk på att vara en i detalj exakt representation av verkligheten. I 3D-modellen är ljusgröna modellträd tillagda. Modellträd representerar inte nödvändigtvis befintliga träds exakta höjder. Motsvarande bilder i Augumented reality skulle kanske ha en högre förfiningsgrad. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att vald teknik och redovisningssätt för att illustrera planförslaget är tillräckligt för att uppfylla de krav som plan- och bygglagen ställer på en detaljplans redovisning.

När det gäller de för granskningshandlingen nya illustrationsbilderna över punkthuset vid panncentralen så kommer de ifrån den digitala 3D-modellen som

beskrivs ovan. Att huskroppen på Sankt Jörgens Allé 1 ser ut att vara nästan lika hög som punkthuset på sista bilden på sidan 37 i planbeskrivningen är inte anmärkningsvärt då det är en perspektivbild. Sankt Jörgens Allé 1 ligger framför punkthuset i bilden och punkthuset ligger i sin tur på ett avstånd om cirka 45 meter från Sankt Jörgens Allé 1. Den relativa höjdskillnaden mellan höghuset vid panncentralen och Sankt Jörgens Allé 1 framgår av sektion A. Marknivån under panncentralen kommer inte att sänkas, vilket några synpunktslämnare har uppfattat det som. Marknivån framför det nya punkthuset kommer däremot att sänkas något och slutta mot cykelbanan i norr.

När det gäller illustrationsbilden på sid 8 i planbeskrivningen är bilden främst en illustration över utemiljö vid panncentralen och exempel på hur fasad kan komma att se ut, vilket bildtexten också anger. Förtydligandet i samrådsredogörelsen på sidan 106 avsåg beskriva att garagesockelns tak är tänkt att ligga på samma höjdnivå som marken bakom den nu rivna verkstaden låg på då. Det finns befintligheter i panncentralen som framtida marknivå (garagesockelns tak) avses anslutas till.

När det gäller sektionerna framgår det av planbeskrivningen att på bilderna redovisad växtlighet och bakomliggande höjder (bakomliggande i förhållande till sektionlinjen) kan det upplevas som att växtligheten och höjderna är belägna på ett kortare avstånd till byggnaderna än vad det är i verkligheten. Även i sektionerna förekommer modellträd som inte nödvändigtvis representerar verkliga träds exakta höjder. I samrådsredogörelsen, på sidan 102, finns en mer utvecklad beskrivning hur en sektion ska avläsas. För att avläsa en sektion helt korrekt är det bara själva sektionlinjen och de objekt (byggnader och markhöjder) som träffar linjen som man ska titta på. Sektionerna visar den relativa höjden mellan dessa objekt.

Sektion A visar främst förhållandet mellan bakomliggande höjd i skärning i söder om punkthuset vid panncentralen, föreslaget punkthus och befintligt bostadshus på Sankt Jörgens Allé 1. Vyn kan sägas vara tagen öster ifrån, men det går inte att ställa sig på en specifik geografisk punkt i verkligheten och uppleva den exakta vyn då det finns befintligheter (som topografi och byggnader) som skymmer utblicken.

Vidare bemötande framgår av samrådsredogörelsen, under tematiska svar, rubriken *Föreslagna byggnaders volymer* från sid 101.

Övrigt

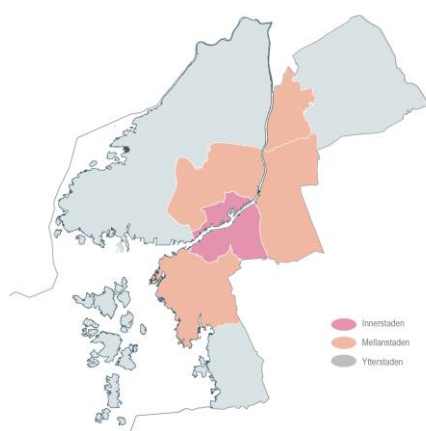
Friytor och lekplats

I både västra och östra planområdet kommer lekplats att anordnas på kvartersmark, avskilda från fordonstrafik. De nya boende hänvisas inte till befintliga lekplatser inom samfällad mark. Fastigheten i västra planområdet ingår dock i samfälligheten för parken. Utöver nya lekplatser på kvartersmark kommer gemensamma uteplatser att anordnas för de nya boende och för äldreboendet i

marknivå samt även mer privata/enskilda uteplats/balkonger anordnas. Vidare finns det i Sankt Jörgenområdet gott om planlagd mark för natur, på allmän plats (kommunens), som de nya boende liksom befintliga boende, kan promenera, vistas och leka i.

Mellanstaden

Staden är grovt indelad i innestaden, mellanstaden och ytterstaden. Begreppen används i flera av stadens för planering styrande dokument (nu gällande och tidigare översiktsplan, Stadens utbyggnadsplanering med mera). Den geografiska indelningen redovisas enligt nedan. Översiktsplanen anger bland annat att den framtida utbyggnadskapaciteten för nya bostäder är störst i mellanstaden. Mellanstaden omfattar relativt stora ytor av kommunen och omfattar områden som innehåller bebyggelse och platser av högst olika karaktär.



Stadens geografiska indelning och utbredning

Betydande olägenhet

Med ”betydande olägenhet” avses påverkan av sådan grad på omgivningen (exempelvis människor, natur, trafik etc) att förslaget inte kan accepteras.

Funktioner

Med funktioner avses markanvändning. I detta fall (sid 48, planbeskrivning) åsyftas vilken typ av verksamhet som kan komma att bli aktuell för panncentralen.

Underlag framtagna av exploatör

Flera synpunktslämnare har uppmärksammat och ifrågasatt att exploatörer tar fram underlag till detaljplanen, som skisser och utredningar. Att exploatörer tar fram utredningar som underlag i planarbetet är vanligt förekommande, detta är inte unikt för Göteborgs stad. Exploatörer anlitar konsulter som är experter på det ämnesområde frågan/utredningen gäller. Stadsbyggnadskontoret samt övriga berörda förvaltningar granskar och godkänner utredningarna. Vidare granskas utredningar även av berörda myndigheter under planprocessens gång. Det felaktiga fotomontaget avseende höghuset vid panncentralen som fanns med i samrådshandlingen utgick ur planhandlingarna innan granskning samt tagits bort från hemsidan innan antagandet.

Upplevelse av subjektiva formuleringar i planbeskrivningen

Flera synpunktslämnare upplever vissa formuleringar och beskrivningar i planbeskrivningen kopplade till förslagets beskrivningar som "subjektiva". Formuleringarna är främst relaterade till bilder/illustrationer och beskrivningar av förslaget. Bilder/illustrationer i planbeskrivningen är inte juridiskt bindande. Det är endast plankartan som är juridiskt bindande. Således finns ingen absolut garanti att den föreslagna bebyggelsen i detalj kommer att se ut som på bilderna/illustrationerna. Illustrationerna/bilderna i handlingarna utgår dock ifrån det som plankartan tillåter, vad gäller exempelvis byggrätternas volymer och placering. I övrigt reglerar även plankartan exempelvis taklutning och att byggnaderna ska utföras i ljus puts, samt var balkonger får finnas och i vilken grad de får sticka ut från byggnaden. En plankarta ska endast reglera det som bedöms vara nödvändigt för att säkerställa markens lämplighet utifrån det ändamål som planen föreslår. Plankartans bestämmelser är avvägda utifrån denna princip.

Beskrivning av befintlig bebyggelses våningshöjd samt fotavtryck

Som flera synpunktslämnare påpekat är det korrekt att det inte finns några hus med 8 våningar. Planbeskrivningen har uppdateras.

När det gäller fotavtryck är byggrätten i västra området längs med Sankt Jörgens väg jämförbar med Sankt Jörgens Allé 2, vars cirkamått (längd/bredd) framgår av bilden nedan. Den föreslagna byggrätten i västra området längs med Sankt Jörgens väg är 74,4 m lång och huskroppen ovanför garaget, som ligger i souterräng, är 13,3 meter bred. Byggrätten för garaget (under huskroppen och delvis i souterräng) är 17,5 m bred.



Social trygghet

Det är mycket positivt att området idag upplevs säkert och tryggt utifrån ett socialt perspektiv. Det har dock förekommit viss skadegörelse och sociala problem bakom den nu rivna verkstadsbyggnaden historiskt och i det avseendet är det positivt att området här rustas upp. Sociala trygghetsaspekter kan förändras över tid. Generellt brukar bostadsförtätning kring busshållplatser öka den upplevda tryggheten.

Beaktande av naturvärden och skyddade arter

Det framgår av planbeskrivningen att planområdet inte berör boträd och att den nya exploateringen inte bedöms på förutsättningarna för mindre hackspett i det större närområdet negativt, se bild på sidan 15 i planbeskrivningen samt text. Det är de gulskrafferade ytorna på bilden som bedöms ha mycket goda förutsättningar för att bli en mycket lämplig miljö för mindre hackspett.

Enligt artportalen har inga fågelfynd rapporterats in inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ianspråkstagandet av främst västra planområdet har en marginell påverkan för övriga fågelarter som kan finnas inom Sankt Jörgen området då det inom närområdet i övrigt finns mycket gott och miljöer lämpliga för fåglar. Vidare behålls en grön spridningskorridor i västra planområdet södra del där större träd skyddas i plankartan.

Vidare framgår det av planbeskrivningen att de höga naturvärdena som finns inom västra området i mångt och mycket är kopplade till de träd som finns på fastigheten idag. Två träd som utvecklat hållighet vid stambasen har tyvärr även stubbdyna och kraftiga försvagningar i stammen som följd vilket innebär en stor risk för människor oavsett ny detaljplan eller ej. Träden löper stor risk att falla och måste tas bort. Övriga träd med utvecklad hållighet och som finns inom planområdet kan bevaras och skyddas i plankartan. Detta framgår av planbeskrivningen på sidan 45. Av Norconsults utredning, *Sankt Jörgen, Göteborg Backa 210:7, bedömning träd* (2019-11-21) framgår att inget av träden når definitionsmässigt helt upp till ”särskilt skyddsvärt”.

I naturvärdesinventeringen beskrivs fynd av rutkremla närmare. Rutkremla är inte rödlistad, men den är en sällsynt och en bra signalart. Normalt föreligger en långvarig kontinuitet av bland annat ädellövträd vid artens växtplatser. Fyndet är gjort i västra planområdets södra del. Svampar sprider sig bland annat genom rötter (mycel) i jorden. I södra delen av västra planområdet finns planbestämmelser om bevarande av befintliga lövträd samt att markens nivå inte får sänkas. Detaljplanens genomförande bedöms inte omöjliggöra artens fortlevnad i området.

Flera synpunktslämnare ifrågasätter kommunens bedömning att östra planområdet inte bedöms påverka omkringliggande naturmiljö. Stadsbyggnadskontoret står fast vid bedömningen då exploatering och markpåverkan endast tillåts ske inom den befintliga fastigheten som i huvudsak inte inrymmer högre naturvärden. Den större sammanhängande naturmiljön med höga värden är utanför planområdet.

Justerade byggnadshöjder efter dialog med boende

Ändringen gjordes i ett tidigt skede, efter dialog med boende, innan samrådet. Ändringen avsåg det västra planområdet där exploatören initialt föreslog en högre bebyggelse mot befintlig bebyggelse än vad planen föreslår. Beskrivningen på sidan 116 i planbeskrivningen avser ändringar mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget.

Alternativa bebyggelseförslag

Fler synpunktslämnare har inkommit med alternativa bebyggelseförslag. Stadsbyggnadskontoret har från sin uppdragsgivare byggnadsnämnden fått i uppdrag att pröva markens lämplighet för liggande förslag. Då stadsbyggnadskontoret i sin prövning avvägt och bedömt, utifrån gällande lagar och regler, att förslaget är lämpligt ser förslaget ut som det gör.

Revideringar

Planförslaget har reviderats.

Utredningar kopplade till geoteknik (markstabilitet och risk för blocknedfall) har kompletterats och förtydligats.

Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på markstabilitet, risk för blocknedfall, översvämning/skyfall, bedömning utifrån stadens klimat- och miljöprogram samt avfall. Utöver det har mindre förtydliganden gjorts.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser kopplade till översvämningsrisker, dagvatten och markstabilitet samt upplysning om risk för blocknedfall och självfall.

Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen.

Karoline Rosgardt
Planchef

Paula Franco de Castro
Projektledare

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.*

Samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret

Grundskoleförvaltningen

Göteborg energi

Kretslopp och vatten

Kulturnämnden

Stadsledningskontoret

Miljöförvaltningen

Namnberedningen

Kulturförvaltningen

adresser Stadsbyggnadskontoret

Park- och naturförvaltningen

Räddningstjänsten

Äldrevårdomsorgsförvaltningen

Social Hisingen

Trafikkontoret

Försvarmakten högkvarteret

Lantmäteri Stadsbyggnadskontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Skanova

Statens geotekniska institut

Swedavia

Trafikverket

Helikopterflygplatser VGR

Västtrafik

Länsstyrelsen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (3)

Datum
2022-08-19

Ärendebeteckning
402-28736-2022

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert dnr: 05876/14

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa Västra Götalands län

Handlingar upprättade med utökad förfarande och daterade juni 2022 för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planförslaget i sin nuvarande utformning har inte hanterat frågan berörande översvämningsrisker fullt ut. Detaljplanen behöver säkerställa att området är lämpligt för att bebygga enligt förslaget. I avvaktan på SGIs yttrande kan vi heller inte utesluta att planen behöver säkerställa geotekniska frågor.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

Länsstyrelsen anser dock att nedanstående frågor behöver hanteras för att planen ska kunna accepteras och inte komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Översvämningsrisk

Det framgår av granskningshandlingar åtgärder som krävs för att hantera översvämningsrisker kopplat till skyfall. Höjdsättning är ett utav dessa och både Boverket och Länsstyrelsen anser, i många fall, går att reglera och säkerställa på plankartan. Det innebär att kommunen behöver se över vilka viktiga höjder kan finnas som ska lyftas in och säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen noterar att framkomligheten till området i Öster inte är säkerställt varken i dagsläget eller efter planensgenomförandet. Boverket lyfter i sin tillsynsvägledning avseende översvämnning att "För bostäder bör tillgängligheten generellt säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämnning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna".

Det framgår av den dagvatten- och skyfallsutredningen att översvämnningen förväntas pågå under ca 40 minuter. Detta problem behöver upplysas i planbeskrivningen och konsekvensen av att inte nå området bör redovisas. Vidare måste kommunen även göra en bedömning om konsekvensen kan accepteras eller om andra åtgärder, nu eller på längre sikt kan krävas.

Länsstyrelsen anser att dagvattenåtgärderna behöver säkerställas i plankartan. Det innebär att nödvändig yta för anläggningarna ska avsättas eller regleras med en planbestämmelse som bekräftar att åtgärderna genomförs.

Geoteknik och bergteknik

SGI:s yttrande kommer först vecka 35. Länsstyrelsen kan därmed inte utesluta att planen behöver säkerställa geotekniska frågor. Länsstyrelsen kommer att komplettera detta yttrande när vi erhållit synpunkter från SGI.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för samhälls-, vatten- och miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

katarina.tellow@sbk.goteborg.se

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, John Thorbäck

Miljöskyddsavdelningen, Jonas Henriksson

Samhällsavdelningen, Rebecka Thordwaldsdotter

Vattenavdelningen, Jonathan Svedin

Funktionschef Plan och bygg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Kompletterande yttrande

1 (3)

Datum
2022-09-01

Ärendebeteckning
402-28736-2022

Göteborgs kommun
sbk@sbk.goteborg.se
Ert dnr: 05876/14

Kompletterande granskningsyttrande för Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa i Göteborg kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-07-06 för samråd enligt 5 kap 22§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Länsstyrelsen har den 2022-08-19 lämnat ett yttrande över föreliggande plan. Länsstyrelsen avser dock med detta yttrande att komplettera föregående yttrande vad gäller rubriken ”Geotekniska förutsättningar” enligt nedan.

I granskningsskedet avvaktade Länsstyrelsen Statens geotekniska instituts (SGI) granskning och bekräftelse om de geotekniska förutsättningarna var klarlagda fullt ut. Nu har SGI:s granskningsyttrande mottagits.

Länsstyrelsens samlande bedömning

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förutsättningar

Frågor som berör de geotekniska förutsättningarna behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska ta in detaljplanen för prövning.

- Kommunen behöver tydligare redovisa jordmodellen för sektion B vid stabilitetsberäkning, i det västra området. Har man övervägt att studera plan glidyta för denna sektion.

- För planerade förhållanden i det östra området har konsulten utfört stabilitetsberäkningar för en last motsvarande 0,5 m höjning av markytan + tunga fordon, totalt 30 kPa. Lasten har applicerats så att den även ligger som mothåll i de beräknade glidyterna, vilket SGI bedömer inte kan utgöra det mest kritiska fallet. Beräkningar behöver göras med laster placerade på ett rimligt sätt, som även ger det mest kritiska fallet. Enligt planbeskrivningen behöver inte marken lastas med tunga fordon, såsom utryckningsfordon eller liknande, men samtidigt är det något som planen tillåter och vid stabilitetsberäkning ska de fall provas som planen tillåter.
- SGI noterar att risken kopplad till lösa block i östra området beskrivs i förhållande till kommande exploatering, men kan inte avgöra om dessa block kan utgöra en befintlig risk, och detta behöver förtydligas. Är risken befintlig behöver detta åtgärdas innan planen antas. SGI vill också lyfta frågan hur genomförandet av åtgärderna för att förhindra eventuellt blockutfall kan säkerställas.
- Det saknas en bedömning av risker som kan förekomma vid schaktning i västra området och hur stabilitetsförhållandena säkerställs efter utförd schakt. Detta behöver klargöras i planskedet.

Se SGI:s yttrande (daterat 2022-08-30) som bifogas i sin helhet.

Synpunkter på granskningshandlingar

Geotekniska förutsättningar

- I samrådet efterfrågades en bedömning av förekomst av kvicklera för det östra området. Konsulten har inte undersökt sensitiviteten i området, utan tar höjd för att det kan förekomma kvicklera i området vid val av tillfredsställande säkerhetsfaktor för stabilitetsberäkningarna. SGI kan acceptera tillvägagångssättet, men vill understryka att detta innebär att kommunen även framöver behöver hantera området som om kvicklera förekommer, vilket är viktigt bl. a i byggskedet.
- För västra området har en kompletterande bergbesiktning av branta slänter i direkt anslutning till planområdet utförts. I denna bedöms att *"Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Skulle block röra sig i område 4 så är det osannolikt att det orsakar skada i med nuvarande markförhållanden"*. SGI undrar om dessa markförhållanden kommer att ändras i samband med arbeten i planområdet, och om detta påverkar riskbedömningen för område 4. Skulle det krävas åtgärder för att öka stabiliteten i denna slänt utanför planlagt område behöver

rådighet över marken beaktas. Identifierade risker och planerade åtgärder behöver redovisas i planbeskrivningen.

- Ett löst block lokaliserat utanför planområdet har identifierats, som potentiellt kan påverkas av vibrationsalstrande arbete. Detta kan utgöra en risk då blocket skulle falla på en trottoar.
- SGI vill också påtala att geokonstruktioner, såsom konstruerade bergslänter, behöver tillsyn och eventuellt underhåll i driftskedet så att de hålls långsiktigt stabila.

Se SGI:s yttrande (daterat 2022-08-30) som bifogas i sin helhet.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Bilaga/

SGI:s yttrande, daterat 2022-08-30

Vår referens
Åsa Jönsson

Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Kopia till:
Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa i Göteborg

Yttrande över granskningshandling daterad juni 2022

Statens geotekniska institut (SGI) har från Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen. Vidare ska även prövas om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kan byggas om i stället för att rivas helt.

Underlag:

- 1 Plankarta med illustrationsritning samrådshandling 2021-01-22
- 2 Planbeskrivning granskningshandling juni 2022
- 3 Bergtekniskt utlåtande. Sweco 2021-09-22
- 4 PM Bergteknik - Bedömning av blockutfall, rev.1, Sankt Jörgens Park, Göteborg, västra området, AFRY daterad 2020-05-07
- 5 S:t Jörgen, Backa 210:7 (västra området), Göteborgs stad. Geoteknisk undersökning för detaljplan. PM/Geoteknik. Skanska 2020-03-20 rev3 2021-07-02
- 6 S:t Jörgen, Backa 210:7, Göteborgs stad. Geoteknisk undersökning för detaljplan. Markteknisk undersökningsrapport MUR/Geoteknik. Skanska 2020-03-20
- 7 PM Bergbesiktning för Detaljplan Sankt Jörgen, östra området, daterad 2016-04-07
- 8 Hökerum Bygg AB. S:t Jörgen, Nybyggnad av flerbostadshus (östra området). Teknisk PM Geoteknik. Planeringsunderlag. Structor 2016-04-07 rev A 2021-08-23
- 9 Hökerum Bygg AB. S:t Jörgen, Nybyggnad av flerbostadshus. Markteknisk undersökningsrapport (MUR)/ Geoteknik. Planeringsunderlag. Structor 2016-04-07

- 10 PM Bergteknik - Bedömning av blockutfall, komplettering, Sankt Jörgens Park, Göteborg, västra området, AFRY daterad 2021-06-09

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (2021-04-15, samma dnr).

Geoteknik

SGI efterfrågade ett förtydligande av förekomsten av kvicklera i **västra området** i samrådet. Skanska har kompletterat i denna fråga [5] och SGI har inget att anmärka på det redovisade. Vidare efterfrågade vi en tydligare redovisning av jordmodellen för sektion B vid stabilitetsberäkning och frågade om man hade övervägt att studera plan glidyta för denna sektion. Komplettering har utförts för sektion A, vilket gör att dessa frågor kvarstår.

I samrådet efterfrågade vi en bedömning av förekomst av kvicklera för det **östra området**. Konsulten har inte undersökt sensitiviteten i området, utan tar höjd för att det kan förekomma kvicklera i området vid val av tillfredsställande säkerhetsfaktor för stabilitetsberäkningarna. SGI kan acceptera tillvägagångssättet, men vill understryka att detta innebär att kommunen även framöver behöver hantera området som om kvicklera förekommer, vilket är viktigt bl a i byggskedet.

För planerade förhållanden i det **östra området** har konsulten [8] utfört stabilitetsberäkningar för en last motsvarande 0,5 m höjning av markytan + tunga fordon, totalt 30 kPa. Lasten har applicerats så att den även ligger som mothåll i de beräknade glidytorna, vilket vi bedömer inte kan utgöra det mest kritiska fallet. Beräkningar behöver göras med laster placerade på ett rimligt sätt, som även ger det mest kritiska fallet. Enligt planbeskrivningen [2] behöver inte marken lastas med tunga fordon, såsom uttryckningsfordon eller liknande, men samtidigt är det något som planen tillåter och vid stabilitetsberäkning ska de fall provas som planen tillåter.

Bergteknik

SGI noterar att riskbedömningen avseende branta slänter och lösa block i **östra området** har kompletterats i ett utlåtande [3] samt åtgärder kopplade till dessa lösa block har förtydligats [2], vilket är bra. SGI noterar att risken kopplad till dessa lösa block beskrivs i förhållande till kommande exploatering, men vi kan inte avgöra om dessa block kan utgöra en befintlig risk, och detta behöver förtydligas. Är risken befintlig behöver detta åtgärdas innan planen antas. SGI vill också lyfta frågan hur genomförandet av åtgärderna för att förhindra eventuellt blockutfall kan säkerställas.

För **västra området** har en kompletterande bergbesiktning av branta slänter i direkt anslutning till planområdet utförts [10]. I denna bedöms att *"Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Skulle block röra sig i område 4 så är det osannolikt att det orsakar skada i med nuvarande markförhållanden"*. SGI undrar om dessa markförhållanden kommer att ändras i samband med arbeten i planområdet, och om detta påverkar riskbedömningen för område 4. Skulle det krävas åtgärder för att öka stabiliteten i denna slänt utanför planlagt område behöver rådgivning över marken beaktas. Identifierade risker och planerade åtgärder behöver redovisas i planbeskrivningen.

SGI saknar också fortfarande en bedömning av risker som kan förekomma vid schaktning i **västra området** och hur stabilitetsförhållandena säkerställs efter utförd schakt. Detta bör klargöras i planskedet.

Vi noterar att ett löst block lokaliserat utanför planområdet har identifierats, figur 6 i [4], som potentiellt kan påverkas av vibrationsalstrande arbete. Detta kan utgöra en risk då blocket skulle falla på en trottoar.

SGI vill också påtala att geokonstruktioner, såsom konstruerade bergslänter, behöver tillsyn och eventuellt underhåll i driftskedet så att de hålls långsiktigt stabila.

Sammanfattningsvis bedömer SGI att ovanstående förtydliganden och kompletteringar kvarstår att hantera.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av Åsa Jönsson. Geoteknisk granskning har gjorts av Åsa Jönsson och bergteknisk granskning av Isabelle Staub.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Enligt uppdrag

Åsa Jönsson