

Granskningsutlåtande 2

Utfärdat: 2025-02-28

Diarienummer: SBF–2023–00203 (tidigare 0457/14)

Daniela Kragulj Berggren

Aktbeteckning: 2–5544

Telefon: 031 - 368 15 57

E-post: daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset i Göteborg

Granskningsutlåtande 2

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Handläggning	1
Sammanfattning	2
Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer	4
Kommunala nämnder och bolag m.fl.	4
Statliga och regionala myndigheter m.fl.	12
Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter från sakägare och övriga.....	13
Sakägare	24
Övriga.....	46
Revideringar	69
Bilagor	69

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört granskning 2 för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för granskning under tiden 2 maj 2024 – 11 juni 2024.

Planen antogs av byggnadsnämnden den 20 april 2021. Den överklagades sedan till Mark- och miljödomstolen som den 4 april 2022 meddelade att de upphäver byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Planförslaget reviderades därefter och sändes ut på ny granskning 2024.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen (fram till månadsskiftet maj/juni 2024) och på stadsbiblioteket i Göteborg (från månadsskiftet maj/juni 2024).

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0457/14 hos Stadsbyggnadskontoret och FN7241 hos Fastighetskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak det aktuella förslagens förhållande till domskälen i Mark- och miljödomstolens upphävnedom från den 4 april 2022 och de synpunkter som lämnats tidigare i processen. Sakägare och övriga menar att det reviderade förslaget inte följer domstolens beslut: förslaget avviker fortfarande alltför mycket från omgivande bebyggelse och innebär fortfarande negativ påverkan på Nässets kyrka och olägenheter för intilliggande fastigheter.

Gällande parkering och trafik framförs på flera håll att förslaget inte tillgodoser det samlade behovet av parkering för området. Det ifrågasätts om förslaget är trafiksäkert, särskilt för barn. Flera yttranden ifrågasätter de trafiksiffror som ligger till grund för resonemang kring trafiklösningar och bullerberäkningar samt frågar hur trafik och parkering ska fungera under byggtiden.

I många yttranden framhålls att de justeringar som gjorts av byggnadernas höjd och placering inte är tillräckliga och framhåller att förslaget fortfarande innebär betydande olägenhet för intilliggande fastigheter gällande insyn, skuggning och utsikt. Miljöförvaltningen framför att ljuddämpning bör genomföras också på kyrktornets västra sida, i tillägg till redan genomförd ljuddämpning på två andra sidor.

Det framförs stark kritik mot hur förslaget har bearbetats sedan upphävandet och hur planprocessen har bedrivits.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommentarer och bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de ändringar som gjorts i planförslaget efter upphävandet av tidigare antaget förslag tillgodoser domskälen till upphävnedom. Föreslagen bebyggelse bedöms vara utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Förvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen i enlighet med det förslag som arbetats fram innebär en lämplig markanvändning. Det reviderade förslaget bedöms inte innebära betydande olägenhet för intilliggande fastigheter eller risk för människors hälsa och säkerhet.

Det reviderade förslaget möjliggör byggnader i en större skala och av en annan typ än den befintliga omkringliggande villa- och radhusbebyggelsen. Planens skala,

exploateringsgrad och utformning är bearbetad för att minska förändringen av den rumsliga upplevelsen på tomten och risk för olägenheter för närliggande fastigheter.

Markparkeringens fortsatta tillgänglighet för kyrkan, förskolan och bostäderna har förtydligats och säkerställts genom att planen föreskriver bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighet. Antal parkerings- och angöringsplatser är beräknat enligt stadens riktlinjer.

Detaljplanen möjliggör att en befintlig bebyggelsestruktur kompletteras med fler bostäder av en typ som saknas i området idag och uppfyller stadsbyggnadsnämndens uppdrag. Detaljplanen ligger i linje med stadens översiktsplan med dess målbild och utvecklingsstrategier *sammanhållen, nära och robust stad*. Detta innebär bland annat att staden ska förtäta för att höja kvaliteter och hushålla med resurser, planera för variation och begränsa klimatpåverkan och hantera klimatförändringarna. Planen uppfyller också målen i Göteborgs Stads budget 2025.

Sedan det tidigare antagandeförslaget har exploateringen minskats, både till ytan över och under mark samt i antal bostäder. Antal bostäder styrs inte i detaljplanen men det aktuella förslaget innehåller 36 lägenheter medan det upphävda förslaget innehöll 56 lägenheter. I delar av planen tillåts fortfarande byggnader med fyra våningar, men högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från +27,5 till + 24 meter.

Planförslaget bedöms ta hänsyn till stads- och landskapsbilden då tillkommande byggnader och nerfarten till det underjordiska garaget placeras i längre österut än i tidigare antaget förslag. Detta för att hålla avstånd till den närliggande villa- och radhusbebyggelsen i väster och begränsa påverkan av upplevelsen av denna. I det reviderade förslaget har avståndet till närliggande grannfastigheter väster om planområdet ökats (från som minst ca 5,7 meter till fastighetsgräns till ca 14,1 meter). Föreslagen bebyggelse placeras vid befintlig gång- och cykelväg (tidigare landsväg) och ansluter till kyrkans och förskolans större skala.

Kyrkan som byggnad och mötesplats har en central plats i området och blir mer integrerad i området med den föreslagna nya bebyggelsen. Ytan framför kyrkans huvudentré bibehålls och ska också fortsatt fungera som samlingsplats vid sammankomster. De nya byggnadernas utformning utgår från ett traditionellt klassiskt uttryck i kontrast till kyrkobyggnadens modernistiska arkitektur.

De tre flerbostadshusen i planens södra del föreslås uppföras med indragen takvåning, totalt fyra våningar. Nockhöjden hålls nere genom att förslaget utgår från flacka tak, samtidigt som den är tillräcklig för att ge en rimlig genomförandeekonomi för flerbostadshusen.

Byggrätten i planens norra del, avsedd för bostäder med särskild service (BmSS), regleras med byggnads- och nockhöjd som möjliggör två våningar. Byggnaden ska kunna inrymma 6 lägenheter, vilket är en enhetsvolym som krävs för att få ekonomi i projektet. BmSS regleras med sadeltak i planen.

Det underjordiska garaget, avsett för de tre södra flerbostadshusen, har minskats och placerats längre österut inom fastigheten. Avståndet mellan garagenedfarten och närmaste fastighetsgräns i väster har ökats (från ca 3,4 meter till ca 14,1 meter). Detta innebär en mindre påverkan på närliggande grannfastigheter i väster.

Kvarstående erinringar finns från ett stort antal fastighetsägare och tomträttshavare nära planområdet, både sakägare och övriga.

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

När samma synpunkt inkommit i flera yttranden kommenteras den i samband med det första yttrandet där den förekommer.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsförvaltningen

Exploateringsförvaltningen tillstyrker planförslaget och godkänner genomförandet av exploateringen. Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till genomförande av detaljplanen.

Påverkan på allmän platsmark

Planen kommer inte att tillskapa ytterligare allmän plats, utan endast fastställa ett befintligt gång- och cykelstråk. Planen möjliggör även ett helhetsgrepp kring gestaltningen av den allmänna platsen. Ingen allmän plats tas heller bort i och med planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Projektkalkyl

Projektet förväntas generera inkomster om cirka 6,5mkr, bestående av markförsäljning om 5,5 mkr och exploateringsbidrag på 1mkr. Kostnaderna förväntas uppgå till cirka 3,8 mkr vilket ger ett positivt projektnetto om cirka 2,8 mkr. I dessa kostnader ingår bland annat cirka 300 tkr i kompensationsåtgärder, för att plantera ersättningsträd i enlighet med dispensbeslut från Länsstyrelsen.

Budgetkonsekvenser

Nämnden har inledningsvis tagit kostnader för bland annat myndighetsutgifter, projektledningstid och utredningar vilket initialt har lett till ett negativt netto. Detta hämtas in under kommande år då markförsäljning genomförs och exploateringsbidrag betalas för gatuanslaggningar. Projektet bedöms i dagsläget för ett positivt netto om cirka 2,8 mkr.

Driftkonsekvenser

Eftersom ingen ny allmän plats tillskapas, utan den befintliga rustas upp, blir skillnaderna i driftkonsekvens från nuläget inte särskilt omfattande.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	80	27	107

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Parkanläggning			
Övrig anläggning			
Summa			107

Kommunala följdinvesteringar

Stadsfastighetsförvaltningen kommer i egen regi att uppföra ett boende med särskild service intill resterande flerbostadshus.

Ekonomisk förändring

Planen har som tidigare beskrivits redan gått igenom en hel planprocess fram till antagande, där den sedermera blev överklagad och upphävd. I föregående planförslag skulle marken där det fristående boendet med särskild service nu planeras ingå i markanvisningen och på så sätt bidra till en större inkomst för markförsäljning. Efter att planen arbetats om är det inte längre aktuellt att anvisa den ytan, och inkomsterna har därmed minskat från cirka 12 mkr till 5,5 mkr.

Bakgrund

Efter godkänd planansökan från fastighetsägaren till Näset 51:53 startade planarbetet i september 2017. Planen antogs av byggnadsnämnden den 20 april 2021. Den överklagades sedan till Mark- och miljödomstolen som 4 april 2022 meddelade att de upphäver byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Ett omtag har därefter gjorts med inriktningen att planen skulle backas tillbaka till granskningsskedet. Stadsbyggnadsförvaltningen har nu studerat byggnadsvolymer och reviderat planförslaget enligt inkomna yttranden, och det är nu klart att gå ut på ny granskning.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

2. Förskoleförvaltningen

Förskoleförvaltningen tillstyrker detaljplanen och översänder förvaltningens yttrande till stadsbyggnadsnämnden.

Förskoleförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig i granskning II gällande detaljplan för byggnation av bostäder på Hammarvägen Näset Göteborg. (SBF-2023-00203) Förskolenämnden tillstyrkte genom tjänsteutlåtande N608-2211/20 förslag till detaljplan i granskningsomgång I.

Efter inkomna synpunkter i granskningsomgång I omarbetades detaljplanen och det planerade antalet bostäder minskade från 50–60 till cirka 36 bostäder.

Förskoleförvaltningen tillstyrker även denna ändrade detaljplan. Tidigare lämnade synpunkter kvarstår. Det utökade behovet av förskoleplatser beräknas kunna omhändertas i nuvarande kapacitet.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Tidigare lämnade synpunkter angående bevakning av bullernivåerna vid förskolan Hammarvägen 4 samt eventuellt behov av att under byggnationen evakuera förskolorna på Hammarvägen 4 och Hammarvägen 2 kommenterades av stadsbyggnadsförvaltningen i granskningsutlåtande 1: Planens tillskott på biltrafiken på

kringliggande vägar bedöms vara marginell och inte påverka bullersituationen i området nämnvärt. Påverkan på befintliga förskolor och eventuellt behov av evakuering hanteras i bygglov.

3. Grundskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen tillstyrker planförslaget.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 36 lägenheter i flerbostadshus kan byggas på mark som idag innehåller parkering, mindre grönyta, återvinningsstation och en centrumbyggnad. Ett av flerbostadshusen är avsett för boende med särskild service. Befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs vilket grundskoleförvaltningen redan i tidigare yttrande uttryckt sig positiva till.

De 36 bostäderna bedöms generera ett behov av cirka 12 grundskoleplatser enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal. Näsets skola F-6 ligger ca 250 meter från planområdet och Åkeredsskolan F-6, som färdigställs med en expansion om en parallell till höstterminen 2025, ligger ca 1 km bort. Detta innebär att båda skolorna kommer kunna försörja planen med skolplatser. För barn i högstadieskolor ligger Önneredsskolan, Fiskebäcksskolan, Frejaskolan och Frölundaskolan inom de 6 km som erfordras.

Befolkningsprognosen i området Bratthammar/Näset /Önnered pekar kraftigt nedåt och fram till 2031 prognosticeras en minskning med 174 barn i grundskoleålder, varav 161 i låg- och mellanstadiet. Grundskoleförvaltningens sammansatta bedömning är därför att det på både kort och lång sikt finns möjlighet att ta emot elever i området baserat på befintlig och tillkommande kapacitet.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

4. Göteborg energi med dotterbolag

Göteborg Energi med dotterbolag har skickat samlade remissvar.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

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

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

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Inget att tillägga svaret vid samrådet från januari 2019.

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Information gällande schaktningsarbeten vidarebefordras till exploatör.

5. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har tidigare yttrat sig angående detaljplaneförslaget i samrådsskedet. Förvaltningen har då framfört att detaljplanen inte bedöms inte ge någon betydande påverkan på områdets kulturvärden, samt att fornlämningen Västra Frölunda 175, strax väster om aktuellt område, är undersökt och borttagen. Kulturförvaltningen hade ingenting att erinra mot planförslaget.

Kulturförvaltningens tidigare bedömning kvarstår vid granskningen. Förvaltningen har inget att erinra mot förslaget ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

6. Kretslopp och vatten

Avfall

Angöring längs med Norra Breviksvägen och Hammarvägen är avstämt med och godkänt av Kretslopp och vattens avfallshandläggare. Angöring längs med vägarna föredras för att hålla tung trafik borta från bostadsmiljöerna.

Man har visat att förutsättning finns för en fungerande insamling från miljörummet i södra planområdet, tillhörande de tre flerbostadshusen. Man har dock inte visat förslag på insamling av grovavfall för de tre flerbostadshusen. Det måste senast göras till bygglovsansökan, och bör stämmas av innan dess med avfallshandläggare.

Insamling från BmSS:et behöver beskrivas tydligare. Det är viktigt att visa en fungerande placering av miljörum. Det behöver göras senast till bygglovsansökan, och bör stämmas av innan dess med avfallshandläggare.

VA, dagvatten och skyfall

Teknisk bedömning

Kretslopp och vatten anser att skyfallsfrågorna ej är tillräckligt omhändertagna i planhandlingarna. Skyfallshantering säkerställs inte vare sig i plankarta eller planbeskrivning vilket innebär att skyfallssituationen både inom och utanför planområdet riskerar att försämrats i förhållande till nuvarande situation. Säkerställs inte skyfallshantering riskerar det att bli fler avsteg från TTÖP än de som beskrivs i planhandlingarna. Kretslopp och vatten anser därav att planbestämmelser krävs för att säkerställa skyfallshantering.

Säkerställande av åtgärder som till exempel höjdsättning av mark, tröskelnivåer och svackdike är avgörande för att möjliggöra en robust skyfallshantering.

Med detaljplanens utformning finns förutsättningar för att tillhandahålla VA-försörjning för planerad bebyggelse. Planbestämmelser och förslag på lösningar i planbeskrivningen

visar att det också finns förutsättningar för att uppnå krav och riktlinjer vad gäller dagvattenhantering.

1.2.2 Ekonomisk bedömning

Kretslopp och vatten får eventuellt kostnader och intäkter vid uppdimensionering av befintliga serviser.

2. Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna

2.1 Avfall

Avfallshantering från respektive byggnad är kortfattat beskriven i planbeskrivningen. Följande bör förtydligas under avsnitt Avfall, sida 39 i planbeskrivningen:

Att rest- och matavfall samt förpackningar och tidningar ska samlas in i kärl i miljöhuset vid de tre flerbostadshusen.

Att boende i de tre flerbostadshusen ska ha tillgång till grovavfallsinsamling. Insamling kan ske i container som ställs ut vid behov. Det krävs 15 meter fri yta framför container för lastning och lossning. Insamling kan också ske i rum. Avståndet mellan dörren till grovavfallsrummet och bakre änden av sopbilen får vara maximalt 10 meter.

Att rest- och matavfall samt förpackningar och tidningar ska samlas in i kärl i miljöhuset vid BmSS:et.

2.2 VA, dagvatten och skyfall

Avsnittet ”Vatten och avlopp” på sidan 38 önskas ersättas i sin helhet med följande text:

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät och kapaciteten på allmänt ledningsnät medger uttag av brandvatten.

Anslutning till allmänt ledningsnät sker i första hand till befintliga serviser i Hammarvägen respektive Norra Breviksvägen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Lägsta normala vattentryck i området motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Tillkommande BmSS i planens norra del har behov av boendesprinkler. Utredning i tidigt skede visar på uttag av sprinklat vatten är möjligt.

Avloppsnätet inom kvartermark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. 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 och krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin.

- Datumangivelsen för dagvatten- och skyfallsutredningen på sidan 3 är felaktig. Rätt datum är 2024-02-02.

Planbestämmelsen som är tänkt att skydda byggnader från skyfall genom höjdsättning av färdigt golv behöver förtydligas så att det framgår att det ska finnas 0,2 meter marginal till färdigt golv *i förhållande till vattennivå vid skyfall*.

3. Information till exploatör

3.1 Avfall

Sopkärl

Vägen mellan sopbil och sopkärl, dragvägen, ska vara lättframkomlig. Manuell hämtning av sopkärl kräver jämn, hårdgjord och upplyst dragväg utan trösklar och trappsteg eller trånga passager.

Avståndet mellan sopbil och avfallsutrymmet bör vara så litet som möjligt, eftersom kärlen är tunga att dra. Dragvägen får vara max 25 meter.

Lutningen mellan avfallsutrymme och angöringsyta för sopbil får vara max 1 meter på 12 meter vid nybyggnation men bör vara så plan som möjligt.

Dragvägen ska ha en fri bredd på 1,2 meter vid rak passage. Vid tillfälliga hinder kan 1 meter fritt accepteras. Där dragvägen ändrar riktning ska bredden vara minst 1,35 meter.

Avfallsutrymmen ska inte placeras så att sopkärl behöver dras över pendelcykelstråk.

Bygglov

I kommande bygglovsansökan ska det redovisas en fungerande avfallshantering avseende rest- mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar. Det måste inte finnas grovavfallsinsamling vid BmSS.

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. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare (som anges på yttrandets första sida).

3.2 VA

Fortsatt dialog med Kretslopp och vatten krävs under både projekterings- och byggskede för att säkerställa att befintliga allmänna VA-ledningar inte skadas och att vi har åtkomst till ledningarna dygnet runt. Detta gäller framför allt dagvattenledningarna öster om planområdet men även VA-ledningar norr och söder om planområdet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Information vidarebefordras till exploatörer.

Planbeskrivningen har reviderats med förtydligande enligt yttrandet. Plankartan har kompletterats med bestämmelser som ytterligare säkerställer skyfallshanteringen i enlighet med förslag i dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2024-02-02).

7. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att framförda synpunkter beaktas.

Klockringning

I och med omtag av planen har placering av byggnader justerats något. Därmed har en ny trafikbuller- och klockringningsutredning (WSP, 2024-02-05) upprättats enligt PBL 4 kap

33a§. Utredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller från trafik och klocktornet på Nässets kyrka. Resultatet av klockringningen visar något högre ekvivalenta ljudnivåer vid fasad jämfört med tidigare utredning (Norconsult, 2020-02-25), 72 dBA respektive 78 dBA.

Klockringningarna från kyrktornet ger tidvis mycket höga ljudnivåer, vilket främst påverkar de norra planerade bostädernas östra fasader.

Bedömning har gjorts, utifrån Boverkets vägledning för industribuller och annat verksamhetsbuller, att ljud från kyrkklockor i detta fall inte kan räknas som industri- och verksamhetsbuller. Således finns inte några specifika riktvärden för klockringning. Vidare konstaterar stadsbyggnadsförvaltningen att eftersom klockringningarna sker under en sådan begränsad tid bedöms de höga ljudnivåerna under dessa tillfällen ändå kunna anses acceptabla. Miljöförvaltningen bedömer däremot att planen bör sträva efter att ljudmiljön ska bli så god som möjligt både inomhus och utomhus för de föreslagna bostäderna.

I tidigare planbeskrivning (2020-05-26) och bullerutredning (Norconsult, 2020-02-25) beskrevs förslag på åtgärder för störningen i större utsträckning än i de uppdaterade versionerna (2024-04-25) (WSP, 2024-02-05). I den äldre trafikbuller- och klockringningsutredning (Norconsult, 2020-02-25) konstaterades följande: Kyrktornet har idag enligt uppgift från vaktmästaren en ljuddämpning mot söder och öster. En liknande ljuddämpning mot väster kan vara en möjlig åtgärd och är den åtgärd som ger störst effekt för flest lägenheter. En grov uppskattning är att en sådan åtgärd kan dämpa ca 10 dBA.

Kyrkklockorna som störning har diskuterats under hela planarbetets gång. Även om ljud från kyrkklockor inte kan räknas som industri- och verksamhetsbuller i detta fall bör planen sträva efter en så god ljudmiljö som möjligt för de nya bostäderna. Miljöförvaltningen bedömer, utifrån att ljuddämpning redan har utförts på två andra sidor av tornet, att ljuddämpning även på västra sidan av kyrkklockorna är en rimlig åtgärd som behöver genomföras.

Kommentar:

Noteras. Synpunkt gällande ljuddämpning på kyrkklockornas västra sida vidarebefordras till exploatör för beaktande under genomförandet.

8. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

9. Socialförvaltningen sydväst

Socialförvaltningen Sydväst tillstyrker detaljplan för bostäder vid Hammarvägen med följande synpunkter för att stärka de sociala perspektiven.

Socialförvaltningen vill understryka, som nämnts i tidigare yttranden, att ett av de viktiga sociala perspektiven för detaljplanen är att säkerställa en trygg och säker skolväg för de barn som passerar området. I dialoger har det framkommit att många cyklar till Nässetskolan genom planområdet från Hammarvägen till Norra Breviksvägen och vice versa. Behovet har tagits med i detaljplanen på ett positivt sätt, men förvaltningen ser eventuell kvarstående problematik vid Norra Breviksvägen, där handikapparkeringen kan skapa riskabla trafiksituationer för barn som passerar med cykel. Dels att den parkerade

bilen kan skymma sikten när barnen ska ut på cykelvägen och att det blir trångt om bildörrar öppnas och det krävs mer utrymme in på cykelbanan.

Detta bör studeras närmare för att säkerställa en säker trafikmiljö, men att parkeringsytan såklart behövs. Alternativt att parkeringen kan placeras längre in på området och/eller till höger, då de flesta troligen ska åt höger mot skolan när man kommer norrifrån. Det behöver även studeras närmare och beskrivas i planbeskrivningen vilken sida som cykelbanan bör placeras för att minska risken för kollision med utpasserande från entréer/gångstråk från de nya bostadshusen och förskolan. Socialförvaltningen vill även påtala att stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt säkerställer att backning från handikappparkeringen inte kan ske ut på gång- och cykelvägen.

Förvaltningen vill även påpeka att stadsbyggnadsförvaltningen bör inhämta synpunkter från förvaltningen för funktionsstöd gällande BmSS, om inte de inkommer med en skrivelse inom remisstiden.

I övrigt hänvisas till tidigare yttranden.

Kommentar:

Placeringen av förskolans tillgängliga parkeringsplats har stämts av med exploateringsförvaltningen och placerats för att ge så god trafiksäkerhet som möjligt. Bland annat har platsens förhållande till korsningen Norra Breviksvägen/Norra Saltsjönäsvägen vägts in.

Synpunkter gällande utformning av parkeringsplats och gång-/cykelväg vidarebefordras till exploaterings- och stadsmiljöförvaltningen inför genomförandeskedet.

Förvaltningen för funktionsstöd har inkommit med granskningsyttrande, se nr 11 nedan.

10. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att ersätta befintlig byggnad med nya bostäder i 3 flerbostadshus och en byggnad med bostäder med särskild service, BmSS, med totalt 36 lägenheter. Detaljplanen avser fastighet som är centralt belägen vid Hammarvägen i stadsdelen Näset, cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Två förskolor finns i direkt anslutning till planområdet och i närområdet finns två grundskolor vilket gör att det offentlig service i form av förskolor och skolor bedöms vara god och det ökade behovet täcks av befintliga utbildningslokaler.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

11. Nämnden för funktionsstöd

Nämnden för funktionsstöd tillstyrker detaljplanen.

Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Stadens verksamheter ska också säkerställa tillgång till flexibla och tillgängliga transporter så att personer med

funktionsnedsättning kan förflytta sig på lika villkor som andra. Detta är antagna strategier i *Göteborgs Stads program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021–2026*.

Förvaltningen ser positivt på att en yta som idag är ianspråktagen vidareutvecklas för att öka effektiviteten av utnyttjandet av marken. Att det planeras för flerbostadshus i en del av staden där denna boendeform är begränsad är bra. Förvaltningen understryker att det under de närmsta tio åren behövs ett tillskott av cirka 650 lägenheter i Göteborg och behovet är störst av BmSS i egen byggnad. Att föreslagen detaljplan innehåller ett BmSS ser förvaltningen därmed som positivt. Det finns goda förutsättningar för att skapa ett kvalitativt boende för förvaltningens målgrupper inom detaljplanen. Förvaltningen har varit involverad i tidiga skisser av byggnaden.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen ansåg i samrådskedet att detaljplanens nuvarande utformning inte säkerställde åtgärderna mot bullerstörningar i en godtagbar utsträckning för att länsstyrelsen ska kunna bedöma att den föreslagna bebyggelsen blir lämplig utifrån de boendes hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser nu att kommunen på ett godtagbart sätt säkerställt att föreslagen exploatering klarar riktvärdena för buller.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen konstaterar att biotopskyddsdispenser har beviljats för de aktuella träden. Biotopskyddet ska då inte behöva vara något hinder för att genomföra planförslaget.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

13. Lantmäterimyndigheten i Göteborg

Påpekar att sida 46 planbeskrivningen nämner att punktprickad kvartersmark med bestämmelser S₂N₁ i planen ska upplåtas med servitut. *Om ett officialservitut ska upplåtas inom det området behöver det prövas i en lantmäteriförrättning.*

Har synpunkter på plankartans tydlighet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om lantmäteriförrättning vid upprättande av officialservitut.

Plankartan har förtydligats enligt lantmäterimyndighetens yttrande.

14. Statens geotekniska institut, SGI

I likhet med tidigare yttranden har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

15. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter från sakägare och övriga

Under granskningen har det inkommit ett stort antal yttranden från boende. Flertalet av de inkomna skrivelserna innehåller likartade synpunkter och frågeställningar. För att granskningsutlåtandet ska vara mer läsbart har synpunkter från sakägare och övriga sammanfattats under olika tematiska rubriker. Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer till inkomna synpunkter redovisas under de tematiska rubrikerna. Specifika synpunkter kopplade till ens fastighet redovisas under respektive yttrande.

Inkomna synpunkterna redovisas delvis redigerade under rubrikerna *Sakägare* och *Övriga*. De finns även i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen. Vid publicering på stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress.

Parkering och trafikmiljö

I flera yttranden framhålls det att förslaget inte tillgodoser det samlade behovet av parkering för området. Situationen för hämtning och lämning till förskolorna kommer påverkas negativt, liksom även för kyrkan då de har många besökare med bil.

Det poängteras att många barn rör sig i området på väg till och mellan skolor och förskolor och att det därför är extra viktigt med trafiksäkra miljöer, både under byggnationen och även efter.

Flera yttranden ifrågasätter de trafiksiffror som ligger till grund för resonemang kring trafiklösningar och bullerberäkningar. Flera synpunktslämnare menar att trafiken kommer att öka mer än beräkningarna visar samt påpekar att kollektivtrafiken är dålig och att många hushåll i området har två bilar.

Det framförs att gång- och cykelvägen genom området blir trång och att dess utformning behöver vara mer genomarbetad då det är ett viktigt stråk med lång historia. Synpunkter framförs att föreslagen angöring för sopbil på Norra Breviksvägen och placering av parkeringsplats för rörelsehindrade i söder inte är trafiksäkra. Frågor ställs kring breddning av gångbana längs Norra Breviksvägen och trafiksäkerheten med gatuparkering, angöring för sopbil och utfart på Hammarvägen.

Det finns önskemål om att kopplingen från Hammarvägen norrut via Blågatan bör öppnas.

Kommentar:

Parkering

Upphävandedomen angav att detaljplanen (tidigare planförslag) inte säkerställde en god trafikmiljö, då markparkeringen inte var allmän platsmark och det inte framgick hur kommunen skulle säkerställa att dessa parkeringar blev allmänt tillgängliga utifrån det behov som finns från kyrkan och förskolan.

Utöver frågan om markparkering anses planförslaget inte innebära betydande påverkan på trafikmiljön i området då den tillkommande trafiken bedöms kunna hanteras inom befintlig kapacitet.

Parkeringssituationen har studerats i en mobilitets- och parkeringsutredning och antalet parkeringsplatser för tillkommande och befintlig bebyggelse samt platser för hämtning och lämning till förskolan har beräknats enligt stadens riktlinjer. Utredningen har också studerat parkeringssituationen för befintliga verksamheter, det vill säga förskolor och kyrka. Utredningen har uppdaterats utifrån det reviderade planförslaget.

Markparkeringen ligger på kvartersmark enligt både gällande plan och det aktuella planförslaget därmed inte allmän plats- och är således inte allmänt tillgängliga. Den norra raden med parkeringsplatser ligger i både nuvarande och föreslagen situation på område som i gällande plan har användning DP-biluppställning. I planförslaget ligger samtliga markparkeringens platser inom kvartersmark B. Plankartan kompletteras inför antagandet med P – parkering för att göra det möjligt att genomföra en fastighetsreglering för markparkeringen. Tre av parkeringsplatserna ingår i ett område avsett för den norra byggrätten och reserveras därigenom för bostäder med särskild service (BmSS) för att tillgodose stadens krav. Övriga 17 platser ligger i område med bestämmelse g1 -

Markreservat för gemsamhetsanläggning för parkering samt in- och utfart.

Planbestämmelsen syftar till att förtydliga markparkeringens tillgänglighet genom att säkerställa att den kan användas av kyrkan och förskolan på motsvarande sätt som idag, samt att ytan ska kunna användas för in- och utfart till markparkering och parkeringsgarage. Komplettering av markanvändning P – parkering inför antagandet införs enbart för att göra det möjligt att även kunna skapa en egen fastighet för samfälligheten för markparkeringen och utgör ingen väsentlig förändring av planens syfte och innehåll.

Bilparkering för de tre flerbostadshusen planområdets södra del anordnas i ett underjordiskt garage under byggnaderna. Här ingår också besöksparkering för flerbostadshusen.

Trafikmängd och trafiksäkerhet

Planens påverkan på trafikrörelserna på Hammarvägen bedöms vara marginell. Exploateringsförvaltningen bedömer att trafikökningen inte kommer att stoppa upp eller överbelasta trafiksystemet lokalt. Exploateringsförvaltningens generella uppfattning är att det idag finns ledig kapacitet på gatorna i närområdet och att utbyggnadens tillskott av trafik till omkringliggande gator kan hanteras inom den befintliga situationen.

I samband med framtagande av det reviderade granskningsförslaget bedömdes att de beräknade trafikmängderna fortsatt är relevanta för området. Beräkningar av trafikbuller utgår från dessa siffror för nuläget och en prognos för 2035. Säsongsvariationen i trafikmängd för de aktuella gatorna bedöms inte vara så omfattande att det påverkar bullerberäkningarna eller innebära att tillskottet av trafik inte kan hanteras.

De befintliga parkeringsplatserna längs Hammarvägen ingår i mobilitets- och parkeringsutredningens beräkning av befintliga platser. Gatuparkeringen ingår dock inte i planområdet och regleras inte i detaljplanen, utan hanteras av stadsmiljöförvaltningen. Synpunkterna gällande bristande trafiksäkerhet delges stadsmiljöförvaltningen för kännedom och eventuellt beaktande.

Synpunkt gällande öppning av passage från Hammarvägen norrut via Blågatan hanteras inte inom detaljplanen men vidarebefordras inom staden.

Gång- och cykelvägen genom området bibehålls. Vägen är idag reglerad som allmän plats GCM-väg och gångväg enligt gällande detaljplaner (1480K-II-4734 i den norra delen och detaljplan 1480K-II-4074 i den södra delen). Planförslaget innebär att en del av den yta närmast Hammarvägen som är allmän plats (GCM-väg) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark för bostäder (B). Vid Norra Breviksvägen övergår en yta från allmän plats gångväg till kvartersmark för skola (S) för att tillgodose förskolans behov av tillgänglig parkeringsplats. I övrigt regleras gång- och cykelvägen som allmän plats GÅNG CYKEL och behåller samma bredd som idag. Vid parkeringsplatsen i söder är gång- och cykelbanan tre meter bred, vilket uppfyller stadens krav på bredd för kombinerad GC-bana.

Planen innebär att gångbanan längs Norra Breviksvägen breddas för att förbättra förhållandena för gående, genom att ett område längs planens södra gräns regleras som allmän plats GATA.

Planförslaget har tagits fram med medverkan av trafikverksamheten inom exploateringsförvaltningen och trafiksäkerheten bedöms vara tillgodosedd. Om behov av hastighetssänkande åtgärder uppstår i framtiden hanteras dessa av stadsmiljöförvaltningen.

Föreslagna platser för angöring för sopbil till den nya bebyggelsen bedöms uppfylla trafiksäkerhetskrav. Förslaget har godkänts av Kretslopp och vatten samt trafikverksamheten inom exploateringsförvaltningen. Se även synpunkter från Kretslopp och vatten (nummer 6).

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i ”centrumstråkets” betydelse och vikten av omsorgsfull utformning. Stråkets gestaltning projekteras i senare skede. Synpunkten vidarebefordras till genomförande förvaltningar.

Avvikande skala och utformning, stads- och landskapsbild

I flera yttranden framhålls att de justeringar som gjorts av byggnadernas höjd och placering inte är tillräckliga och inte tillgodoser upphävandedomen. Flera tycker att problemen med den nya bebyggelsens avvikande skala och utformning kvarstår. Ett antal synpunktsinlämnare anser att ny bebyggelse ska ha högst två våningar för att passa in i området.

Många framhäver att de nya byggnaderna påverkar kyrkan negativt då kyrkan blir som i det upphävda förslaget underordnad den nya bebyggelsen och får för lite fritt utrymme framför och därmed förlorar sin plats i stadsbilden. Synpunkter om att byggrätten framför kyrkan bör helst utgå eller i alla fall göras så låg som möjligt. Höjden bör kunna sänkas genom lägre våningshöjd och utformning med platt tak. Förslag har inkommit om att huvudbyggnaden (BmSS) bör kunna flyttas västerut för att ge mer plats framför kyrkan. Flera synpunkter framhåller om att kyrkan är en viktig plats i området och bör ha en fin samlingsplats framför.

Flera yttranden framhåller att förslaget fortfarande innebär betydande olägenhet för intilliggande fastigheter gällande insyn, skuggning och utsikt. Det nya förslaget saknar det tidigare förslagets reglering av lägsta bröstningshöjd för fönster mot väster. Planförslagets påverkan på fastigheter norr och söder om planområdet är otillräckligt redovisad.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. De förändringar som gjorts sedan det tidigare förslaget, som upphävdes av mark- och miljödomstolen, innebär en större anpassning vad gäller placering och utformning av ny bebyggelse och bedöms tillgodose upphävandedomen.

Förhållande till stadens strategier och mål för stadsutveckling

Översiktsplanen anger att staden främst ska växa i mellanstaden, dit det aktuella området räknas, i anslutning till befintliga strukturer. Tillväxten kommer därmed främst ske genom förtätning, vilket oundvikligen innebär påverkan på befintlig bebyggelse.

Förslaget ligger i linje med stadens översiktsplan (antagen den 19 maj 2022) och dess utvecklingsstrategier, *nära, sammanhållen och robust stad*. Ett rikt utbud och en stor variation av bostäder, som svarar upp mot ett aktuellt och reellt behov är en förutsättning för en sammanhållen stad. Det gäller inom staden som helhet men även på mer lokal nivå. Genom att förtäta i en befintlig miljö drar föreslagen detaljplan nytta av befintliga resurser och strukturer och av redan gjorda investeringar.

Detaljplanens genomförande möjliggör att en befintlig bebyggelsestruktur kompletteras med en typ av bostäder som inte finns i området idag, inklusive ett boende med särskild service (BmSS) i stadens regi.

I stadens budget för 2025 (antagen den 7 november 2024) anges bland annat inriktningen att staden ska byggas tät, vilket ställer krav på yteffektiv stadsplanering där olika intressen behöver vägas mot varandra.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen med ett lamellhus och tre punkthus möjliggör ett relativt stort antal bostäder i förhållande till den mark som behöver tas i anspråk och

bedöms som ett lämpligt sätt att komplettera områdets befintliga villa- och radhusbebyggelse med en annan slags bostäder. Staden ser ett stort värde med denna typ av komplettering och har därför bedömt att det är lämpligt att ta fram en detaljplan som möjliggör flerbostadshus istället för småhus i en till två våningar.

Avvägningar har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen, där det sammantaget bedöms att det allmänna intresset av komplettering av bebyggelsen och ett mer effektivt markutnyttjande väger tyngre än det enskilda intresset beträffande påverkan på befintliga bostäder. Med genomförda förändringar efter upphävandet bedöms aktuellt planförslags påverkan på kringliggande fastigheter är av den typ som bedöms acceptabel i ett tätbebyggt område och medför inte betydande olägenhet.

Ritningar och illustrationer har tagits fram, och redovisas i planbeskrivningen, för att beskriva de tillkommande byggnadernas förhållande till befintlig bebyggelse.

Utformningen av byggnader och öppna ytor har ändrats för att anpassas till den befintliga bebyggelsen i området och minska risken för att förslagen bebyggelsen ska upplevs inträngd på tomten. Byggnadernas volym har minskats sedan det förra planförslaget. Avstånden mot närliggande villa- och radhusbebyggelsen har ökats och placeringen av föreslagen bebyggelse har anpassats mot öster. Planen har lämplighetsprövats och avvägts av Stadsbyggnadsförvaltningen som är planmyndighet. I det här fallet sammanfaller exploatörens enskilda intresse att bygga bostäder och stadens allmänna intresse av att planera för fler bostäder i befintliga strukturer. Från stadens sida finns dessutom ett intresse av att komplettera området med flerbostadshus som komplement till villa- och radhusbebyggelsen.

Dagens befintliga ”centrumbebyggelse” har en avvikande storlek jämfört med omgivande villa- och radhusbebyggelsen. Även den föreslagna bebyggelsen avviker i skala och byggnadstyp från den befintliga villa- och radhusbebyggelsen, men bedöms med den föreslagna utformningen vara motiverad utifrån det allmänna intresset av fler bostäder i form av flerbostadshus och av genomförandeskäl. Om planen skulle föreslå lägre våningsantal så kan inte flerbostadshus genomföras.

Revideringar efter upphävandedom; skillnad mellan nuvarande och tidigare planförslag

Jämfört med det upphävda planförslaget har exploateringen minskats, både till ytan över och under mark samt i antal bostäder. Antal bostäder styrs inte i detaljplanen men det aktuella förslaget innehåller 36 lägenheter medan det upphävda förslaget innehöll 56 lägenheter.

Förslaget medger 3 flerbostadshus som är 4 våningar höga (tre hela våningar och en takvåning) vilket är tillräcklig för att ge en rimlig genomförandeekonomi för flerbostadshusen. På grund av ändrad takutformning har högsta tillåtnanockhöjd sänkts från +27,5 till +24 meter. Nockhöjden hålls nere genom att förslaget utgår från flacka tak. Byggnadernas översta våning, inklusive takterrass, ska enligt planbestämmelser vara indragen från fasadlivet för att minska insynen i intilliggande bostäder och tillsammans med markerad takfot minska byggnadernas upplevda höjd från marken.

Byggrätten i planens norra del, avsedd för bostäder med särskild service (BmSS), har sänkts för att möjliggöra två istället för fyra våningar. Byggnaden ska utformas med sadeltak. Högsta nockhöjd har sänkts från +27,5 till +23 meter. Byggnaden ska kunna

inrymma sex lägenheter, jämfört med det upphävda förslaget där BmSS avsågs omfatta 11 lägenheter. Detta är en enhetsvolym som krävs för att förvaltningen för funktionsstöd ska få en god verksamhetshandling och genomförandeekonomi i projektet.

Det underjordiska garaget avsett för de tre södra flerbostadshusen har minskats och placerats längre österut inom fastigheten. Avståndet mellan garagenedfarten och närmaste fastighetsgräns i väster har ökats (från ca 3,4 meter till ca 14,1 meter).

I det reviderade förslaget har avståndet mellan ny byggrätt och närliggande grannfastigheter väster om planområdet ökats (från som minst ca 5,7 meter till fastighetsgräns till ca 14,1 meter). Föreslagen bebyggelse placeras vid befintlig gång- och cykelväg (tidigare landsvägen) och ansluter mot kyrkans och förskolans skala och volym.

Bostadsgården till de tre flerbostadshusen i planens södra delar har en storlek och bredd för att säkerställa en visuell koppling mellan Hammarvägen och Norra Breviksvägen på samma sätt som idag. Bostadsgården ligger på privat mark vilket innebär att allmänhetens möjlighet att röra sig över den kan inte garanteras. Den fysiska kopplingen mellan norr och söder sker främst via gång- och cykelvägen i öster liksom idag.

Planförslaget har arbetats om efter upphävandet i Mark- och miljödomstolen och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att med det reviderade planförslaget så tillgodoses domskälen, möjliggör ändamål som är lämpliga på platsen och följer bestämmelserna i plan- och bygglagens andra kapitel.

Förslaget bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt innebär en god miljö gällande hälsa och säkerhet, trafikförsörjning och god trafikmiljö.

Planförslaget bedöms också i enlighet med plan- och bygglagen möjliggöra en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, samt bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Påverkan på kyrkan som landmärke; stads-och landskapsbild

Näsets kyrka uppfördes 1966–67 efter ritningar av arkitekt Ville Berglund och invigdes 1967. Kyrkotomten, med en placering i anslutning till butiken, köptes 1963. Kyrkan är traditionellt orienterad med entré i väster och kor i öster. Kyrkans ursprungliga form med sammanlänkade byggnadskroppar har byggts till etappvis. 1984 uppfördes en tillbyggnad mot norr och 2010 tillkom en tillbyggnad mot väster. Tillbyggnaderna har medfört att den centrala, högre volymen med kyrksal har inneslutits mot gatan och att klockstapelns fria läge har minskat.

Kyrkan har en central plats i området både som byggnad och mötesplats och är idag integrerad med verksamheterna runt om. Med planförslaget blir kyrkan ännu mer integrerad i området med den föreslagna nya bebyggelsen. Den idag öppna platsen med gräsyta och träd framför kyrkan bebyggs men ytan vid gång- och cykelvägen ihop med

parkeringen framför kyrkans huvudentré bibehålls. Ytan förstärker betydelsen av Näsets kyrka som samlande punkt i stadsdelen och kan fortsätta fungera som samlingsplats vid sammankomster mm. Gestaltningen av de nya byggnaderna ges ett traditionellt uttryck i kontrast till kyrkobyggnadens modernistiska arkitektur.

De tre bostadshusen i söder kommer att ha en nockhöjd ca 4 meter högre än kyrkan, men bedöms inte påverka vyerna mot kyrkan. Den norra byggnaden (BmSS) kommer dock att skymma kyrkan från Hammarvägen västerifrån. Från Näsetvägen och Hammarvägen i öster syns kyrkan på samma sätt som idag men med den nya byggnaden i bakgrunden.

Då kyrkobyggnaden har byggts till genom åren och integrerats i närliggande verksamhetsbyggnader så bedöms området tåla en förtätning där kyrkan integreras i den samlade bebyggelsen. Kyrkobyggnaden kommer fortfarande vara identifierbar i närområdet och i stadslandskapet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen förtätning inte innebär en betydande påverkan på stadsbilden och kyrkan som landmärke.

Skuggstudie

Skuggstudien är utförd enligt vedertagen standard gällande redovisning av klockslag och tid på året.

Trafikbuller, klockringning

Flera yttranden menar att bullersituationen i området är problematisk redan idag och att den föreslagna bebyggelsen ytterligare kommer att förvärra situationen. Den nya bebyggelsen kommer att skärma av klockringningen och kyrkan kommer därför att behöva byta till klocka med högre ljudvolym. Boendekvaliteten i byggnaden närmast kyrkan ifrågasätts med tanke på klockringningen. Miljöförvaltningen framför att ljuddämpning bör genomföras också på kyrktornets västra sida, i tillägg till redan genomförd ljuddämpning på två andra sidor.

Synpunkter har inkommit som ifrågasätter trafikbullerutredningen och anser att den skulle behöva utökas till Hammarvägen, Breviksvägen och Näsetsvägen. Synpunkter framhäver att mätningar behöver göras under dygnets olika timmar, på vardagar och helger och under både sommar- och vintertid.

Kommentar:

Beräkning av bullernivåer har utförts enligt gällande standard och vedertagna metoder. Enligt utförda beräkningar (WSP, 2024-02-05) innebär planförslaget inte att bullerriktlinjerna för bostäder överskrids för någon befintlig fastighet.

De befintliga bostäderna runt planområdet beräknas i nuläget ha ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på 39-54 dBA. Enligt beräkning av ljudnivåer med utbyggt planområde och trafik enligt prognos för 2035 beräknas de få ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på 36-55 dBA. Därmed klaras riktvärden för befintliga bostäder i båda situationerna.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära att klockringning kommer att höras sämre än idag.

Kommunen äger mark i norra delen av planområdet, därför föreslås bostäder med särskild service (BmSS) placeras där. Påverkan av ljud från kyrkklockor har utretts och hanterats

inom planen och planförslaget uppfyller dagens riktlinjer för buller. Vidare åtgärder på kyrktornet tas med i genomförandeskedet.

Påverkan under byggtiden

Flera yttranden frågar hur trafik och parkering ska fungera under byggtiden, särskilt med tanke på tunga transporters påverkan på trafiksäkerheten. Kyrkan måste kunna nås på ett värdigt sätt också under byggtiden. Det finns oro för sättningsskador och spridning av föroreningar i marken och frågor kring hur detta kontrolleras.

Kommentar:

Påverkan på befintliga bostäder och störningar under byggtiden är oundvikligt vid en förtätning i befintliga strukturer. Detta kan dock inte regleras i detaljplanen utan hanteras enligt gällande regler och riktlinjer under genomförandeskedet. Vid misstanke om att gällande riktlinjer inte följs kan detta anmälas till miljöförvaltningen som får utreda ärendet.

Frågan kring byggtrafik hanteras i olika forum i genomförandeprocessen där exploateringsförvaltningen deltar. Inkomna synpunkter översänds till dem för fortsatt bevakning. Påverkan på markparkeringen under byggtiden hanteras under genomförandeskedet. Information kring kommande arbeten kommer löpande att kommuniceras med berörda verksamheter och närboende.

Parkering under byggskedet styrs inte i detaljplanen utan hanteras i genomförandeskedet, bland annat utifrån i vilken ordning som byggnaderna inom området byggs. De etableringsytor som krävs under byggtiden förutsätts inte påverka parkeringsmöjligheterna i omgivningen, men parkeringen inom planområdet kommer tillfälligt att utgå. Om de tre södra byggnaderna med underjordiskt garage byggs i ett första skede kan troligen ytan som idag är gräsbeklädd i planområdets norra del användas för besöksparkering.

När den norra byggnaden byggs går det inte att ordna besöksparkering inom planområdet. En möjlighet är att då söka tidsbegränsat bygglov för att iordningställa tillfällig parkering på en befintlig grönyta på allmän plats nordväst om planområdet. Exploateringsförvaltningen (före detta trafikkontoret och park- och naturförvaltningen har meddelat att de inte ser några problem med en sådan lösning förutsatt att trafiksäkerheten säkerställs gällande bland annat sikt och infart.

Risk för sättningar, översvämning och spridning av markföroreningar

Synpunkter har inkommit som ifrågasätter hur det går att bygga stora byggnader med underjordiskt garage på den aktuella tomten, med befintliga byggnader på alla sidor. Det framhålls att det finns föroreningar i marken som kan spridas, att marken består av lera och att närliggande bebyggelse riskerar att drabbas av sättningsskador och översvämningar till följd av den föreslagna utbyggnaden. Närheten till förskolor och risk för barnen där påpekas.

Synpunktslämnare anser att det bör tas fram en miljökonsekvensbeskrivning. Man ifrågasätter påverkan på vattenkvaliteten i Välen och frågar hur kontroll och eventuella åtgärder av skador på grund av byggnationen hanteras och var ansvaret ligger.

Kommentar:

Geoteknik

Det underjordiska garagets storlek har minskats i det reviderade förslaget och dess avstånd till befintliga byggnader i väster har ökat.

Detaljplanen reglerar åtgärder avseende översvämningsskador. Påverkan under byggskedet i form av bland annat kommunikation, sättningar, rengöring, arbetstider för byggnationen, placering av arbetsfordon regleras inte av detaljplanen, utan hanteras inom bygglovsprocessen enligt gällande regler och rutiner. Vid byggnationen ansvarar exploatören eller entreprenören för kontroller under byggtiden och eventuella skador som uppstår på omkringliggande bebyggelse. Byggherren ansvarar för erforderliga skyddsåtgärder för att undvika sättningsskador. Sättningsskador uppkomna vid utbyggnad ersätts i enlighet med Miljöbalken. Detta hanteras i genomförandeskedet och är inte en fråga för detaljplanen.

Information kring hantering av bland annat vibrationer under byggskedet kan läsas i PM Information om miljöövervakning vid byggverksamhet (WSP, 2019-09-17).

De geotekniska förutsättningarna för planområdet har undersökts i samband med planarbetet och redovisas i planhandlingar och rapporter (Tekniskt PM Geoteknik, WSP 2018-05-31, rev. 2024-01-24 samt MUR geoteknik, WSP 2018-05-31). Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig om planförslaget och har inga invändningar, se ovan.

Markmiljö

En översiktlig markteknisk markmiljöundersökning har tagits fram i samband med planarbetet. (WSP, 2018-05-24). Detta underlag bedöms tillräckligt för att i planskedet konstatera förekomsten av föroreningar och hur marken ska göras lämplig för det föreslagna ändamålet, vilket har stämts av med miljöförvaltningen och länsstyrelsen. I markmiljöundersökningen och planbeskrivningen finns information om detta, samt hänvisning till att det inte kan uteslutas att det finns förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte analyserats. I samband med genomförandet av planen ska förorenad mark hanteras. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan till tillsynsmyndigheten senast sex veckor innan arbetena startar.

Ytterligare undersökningar eller åtgärder kan behöva utföras om ytterligare föroreningar påträffas av sådan karaktär att de föranleder förnyad bedömning. Enligt miljöbalken 10 kap. 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om område tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Stadens tillsynsmyndighet är underrättad i samband med detaljplanens samråd.

Det är en större risk för påverkan från skadliga ämnen genom att låta ämnena vara kvar i marken där de kan sprida sig till grundvattnet, än att ta bort dem via en kontrollerad sanering. För att säkerställa sanering har det reviderade planförslaget kompletterats med planbestämmelse som villkorar startbesked för bostäder: *”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark.”* Genomförande av saneringen hanteras och kontrolleras under bygglovskedet enligt gällande krav och rutiner. Inför sanering av området kommer ett kontrollprogram att tas fram i samråd med bygglovsavdelningen.

Dagvatten och skyfall

Planförslaget är utformat för att kunna hantera risk för översvämning.

Planbestämmelserna gällande skyfall och dagvatten har kompletterats och preciserats efter granskningen, se yttrande från Kretslopp och vatten ovan.

Gällande det föreslagna underjordiska garaget konstateras i Tekniskt PM geoteknik (WSP, 2018-05-31, rev. 2024-01-23) att grundläggningen kommer att utföras delvis på friktionsjord och delvis på lera. Inom friktionsjorden kan byggnaden sannolikt grundläggas med platta på mark. För att undvika differenssättningar krävs grundläggning med pålar/plintar för den del av byggnaden som hamnar inom lerområdet. Eftersom garaget delvis kommer att hamna under grundvattenytan rekommenderas vattentät konstruktion. Utförandet kontrolleras i bygglovsskedet.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram med föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall. Åtgärder regleras i plankartan. Planen innebär inte en påverkan på Välens som recipient.

Föreslagen utbyggnad ska inte påverka befintlig vattenförsörjning. Synpunkten gällande nuvarande problem vidarebefordras till Kretslopp och vatten för kännedom.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen har under planprocessen bedömt att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser har därför inte undersökts i en särskild miljökonsekvensbeskrivning utan beskrivs i planbeskrivningen. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2 mars 2018 och länsstyrelsen har angett att man delar kommunens bedömning. Senast under planens granskning 2, se synpunkt nr 12, bedömer länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Planen bedöms inte ge upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Övriga synpunkter

Flera yttranden menar att utvecklingen kommer att innebära en värdeminskning för kringliggande fastigheter samt att återvinningsstationen inom området inte kan tas bort utan att ersättas i närheten.

Det ifrågasätts hur utvecklingen stämmer med stadens övergripande planering och riksintresse, samt kritik mot att förslaget tar bort den lilla gemensamma yta som finns kvar i centrum: denna borde istället användas för plantering och parkering.

Det framförs stark kritik mot hur förslaget har bearbetats sedan upphävandet och hur planprocessen har bedrivits. Det framförs synpunkter på att staden är alltför tillmötesgående mot fastighetsägaren på bekostnad av de som bor i området idag samt att fastighetsägaren inte tagit sitt ansvar för att hålla den befintliga byggnaden i stand och uthyrd.

Synpunkter framförs också att området behöver mer service istället för fler bostäder samt att det inte finns plats för fler elever i förskolor och skolor i området.

Kommentar:

Värdeminskning av fastigheter

Det är svårt att bedöma påverkan på bostadsvärden vid stadsutveckling. De kan både öka och minska beroende på situation och läge. Som boende i en tätort får man vara beredd på förändringar som kan upplevas som olägenhet. Så länge de inte bedöms som allvarlig olägenhet får de accepteras. I aktuellt planärende bedöms inte påverkan vara så pass påtaglig, utan att den får accepteras. Kommunen bedömer i detta fall att det allmänna intresset för fler bostäder väger tyngre än eventuell värdesänkning för enskilda bostäder. Kommunen betalar inte skadestånd för värdeminskning av fastigheter.

Återvinningsstation

Behovet av ersättning av återvinningsstationen har stämts av med Göteborgs Stad, Kretslopp och vatten, som ansvarar för frågan. Den i tidigare förslag redovisade placeringen av ny återvinningsstation ligger utanför planområdet och påverkar inte utformningen av denna detaljplan. Synpunkter gällande behov av återvinningsstation har vidarebefordrats till Kretslopp och vatten. Kretslopp och vattens bedömning att stationen inte behöver ersättas grundar sig i att hushållens sorteringsbehov i första hand tas hand om av den hemsortering som införs inom de närmsta åren. Återvinningsstationernas funktion framigenom blir främst att ta hand om skrymmande förpackningar som inte får plats i kärlet hemmavid, samt att avlasta vid avfallstoppar (tex kring jul). Trycket på stationerna bedöms därför minska. De tillkommande bostäderna inom planområdet kommer att ha egen sortering som täcker den allra största delen av deras behov.

Översiktsplan och riksintresse

Planen bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen innebär möjlighet till en utveckling av staden och det lokala näringslivet där de allmänna och enskilda intressena har avvägts.

Planförslaget bedöms följa översiktsplanen. Gällande översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, pekar ut planområdet som blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden. I övriga mellanstaden finns enligt översiktsplanen relativt stor potential för komplettering och förtätning. Komplettering ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Fastighetsägare och stadens planarbete

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att uthyrning av privata fastigheter inte är en kommunal fråga. Formuleringarna i planbeskrivningen syftar till att beskriva dagens situation och ge en bakgrund till planarbetet, som liksom en stor del av stadens planprojekt utgår från privata ansökningar om planbesked. I det här fallet lämnade exploatören in ansökan om planbesked till dåvarande stadsbyggnadskontoret 2014. Ansökan handlades och prövades enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 2–5 §§ och stadens rutiner. Detaljplanarbetet startades i enlighet med beslutad produktionsplan 2017. Detaljplanen utgår enligt plan- och bygglagen från att hänsyn ska tas till båda allmänna och enskilda intressen. I det här fallet finns ett enskilt intresse från byggaktörerna att exploatera området vilket sammanfaller med det allmänna intresset av fler bostäder i en växande stad.

Översiktsplanen anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i kommunen, men denna är inte juridiskt bindande och innehåll och

gränsdragningar kan prövas och ändras i en detaljplan. Planområdet ingår i det som kallas för mellanstaden, vilket är ett område där staden ska växa enligt kommunens utbyggnadsstrategi. Stadsbyggnadsnämnden har gett ett uppdrag åt stadsbyggnadsförvaltningen att pröva föreslagen bebyggelse i en detaljplan i detta läge. Uppdraget kvarstår även efter att antagandebeslutet upphävdes. Det är således samma detaljplan som innan som prövas för bostadsinnehåll.

Behov av service, inte bostäder

Detaljplanen innehåller huvudsakligen bostadsändamål och inga områden avsedda för verksamheter eller handel.

Platser i grund- och förskola

Behovet av platser i förskola och grundskola beräknas kunna omhändertas med nuvarande kapacitet. Se även inkomna yttranden från förskoleförvaltningen (nummer 2), grundskoleförvaltningen (nummer 3) och stadsfastighetsförvaltningen (nummer 10).

I analysen av behovet av förskolor och skolor bedöms nuvarande situation och tillkommande bebyggelse. Behovet bedöms utifrån stadens nyckeltal, som utgår från huruvida de planerade bostäderna finns i småhus eller flerbostadshus samt i vilken del av staden som planen ligger.

Förskoleförvaltningen anger i sitt granskningsyttrande att det utökade behovet av förskoleplatser beräknas kunna omhändertas i nuvarande kapacitet.

Grundskoleförvaltningen anger i sitt yttrande att befolkningsprognosen i området Bratthammar/Näset /Önnered pekar kraftigt nedåt och fram till 2031 prognosticeras en minskning med 174 barn i grundskoleålder, varav 161 i låg- och mellanstadiet. Förvaltningens sammantagna bedömning är därför att det på både kort och lång sikt finns möjlighet att ta emot elever i området baserat på befintlig och tillkommande kapacitet.

SKA, BKA

Social- och barnkonsekvensanalys har gjorts i samband med planen och redovisas i planbeskrivningen.

Sakägare

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

16. Fastighetsägare Näset 759:544

Jag är förvånad och förargad över att den nya planbeskrivningen gällande detaljplanen för Bostäder vid Hammarvägen inte har förändrats mer efter all kritik den förra fick när den utformades och antogs (Diarienummer SBK BNOO457 /14). Denna detaljplan upphävdes dessutom efter syn och granskning i en dom i Vänersborgs tingsrätt (2022-04-04)!!!! En dom i tingsrätten måste höras om man återigen skall försöka utforma en ny detaljplan över samma markområden och det är uppseendeväckande att byggnadsnämnden inte åtgärdar det som gjorde att den förra detaljplanen upphävdes!!!

I 2 kap. 6 § anges vissa krav på anpassningar av bebyggelse och byggnadsverk. Bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av

en god helhetsverkan. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk vidare utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Av 2 kap. 5 § plan- och bygglagen följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bl.a. med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att anordna, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, samt risken för olyckor och översvämning.

Den tidigare detaljplanen upphävdes bland annat därför att en god trafikmiljö inte var säkerställd. Det är den fortfarande inte!

De allmänna bilparkeringarna i den nya planbeskrivningen har minskat från 22 till 17. Dessa skall nyttjas ex. av BMSS-boendets anställda, de BMSS-boendes transporter, besökare till de nya planerade 30 hushållen, kyrkans gäster, pendlare och till vårdnadshavare som lämnar barn på de angränsande förskolorna. Bredvid kyrkan finns 3 kommunala förskolor med cirka 170 barn. Dessutom har kyrkan 1 förskolegrupp med cirka 20 barn. Alla dessa barn och familjer skall hämta och lämna varje dag. Många är bilburna!

Kyrkan har förutom sin förskolegrupp en mängd verksamheter såsom gudstjänster, bibelstudier, soppluncher, sittgymnastik, meditation, körgrupper, konfirmationsgrupper och dop-, vigsel och begravningssammankomster m.m. Lokalerna lånas också ut till föreningsverksamhet.

Göteborgs kommun har ansvar att se till att det finns en trafiksäker miljö för de barn som skall lämnas och hämtas.

De få parkeringar och vändplatsen som finns mellan en av förskolorna och kyrkan östra sida kommer att bli platsen under byggnationen där man kan parkera (cirka 4 parkeringar) och stanna till. Det kommer att bli kaos! Hur skall kommunen lösa det? Det finns idag också några parkeringar längs Hammarvägen bredvid den nya anläggningsytan. Dessa parkeringar borde tas bort!! Vägen är för smal. Fordon har mycket svårt att mötas och de parkerade bilarna minskar sikten för alla som passerar över och på Hammarvägen. Det är dessutom farligt att gå in och ur bilarna alldeles vid den trafikerade gatan.

Kommunen borde i sin planering värna om och underlätta för kyrkan att ha en tillgänglig miljö. Kyrkans medlemmar är skattebetalare!

Kyrkan bedriver en mängd aktiviteter för människor i området! En del besökare är äldre och har svårt att ta sig gående eller cyklade dit.

När jag fick lämna in synpunkter på den förra detaljplanen om trafikmiljön påpekade jag hur markant trafiken har ökat under de senaste 25 åren. Jag upplyste också kommunen om att det bara finns en tillfartsväg från och till Hammarområdet som leder ut till Näsetsvägen. Denna går precis utanför min fastighet. Innan projekteringen av Hammarvägens radhus (1970-talet) fanns det två in- och utfartsvägar från Hammarområdet! Den som gick via Blågatan borde öppnas igen!

Bullret från trafiken stör mig både ute och inne. Jag har min trädgård och mitt sovrumsfönster utemot Hammarvägen. På sommarhalvåret är det en strid ström av bilar med besökare till badplatserna och till båtarna. Dessutom körs det många båttransporter till och från hamnarna.

Det är under den tiden av året som man vill kunna vara ute och njuta. Med det nya förslaget vill ni öka trafiken ytterligare och därmed bullernivåerna.

På Näset finns det många ekonomiskt starka hushåll med 2 bilar. Människor är beroende av bilen ex. för att komma till jobbet, handla och köra till olika aktiviteter och kulturella begivenheter. Kommunikationerna fungerar olika under delar av dygnet. Det är långt mellan bussturena ex. på kvällarna. Åkeredshallen, som är den närmsta mataffären ligger långt bort för de som bor i Hammarområdet speciellt för oss äldre som har svårt att gå.

I den förra trafikutredningen hade ni gjort glädjekalkyler för hur ni trodde att biltrafiken skulle öka över tid. Siffror som inte alls stämde!!

I ert nya förslag framförs också siffror som inte är trovärdiga. Det skrivs att ex. på Näsensvägen går det 6600 fordon i nuläget. Detta är en ökning med över 100 % sedan den förra trafikbulerutredningen som gjordes 2018. För Hammarvägen redovisas det i den uppdaterade trafikbulerutredningen exakt samma siffror som för 2018. Har det inte gjorts någon ny mätning hos oss? Det verkar osannolikt?

För att skapa en trovärdig bullerutredning skulle den behövas göras om på flera ställen. Nuläget för biltrafiken behöver kartläggas på Hammarvägen, Breviksvägen och Näsensvägen. Mätningar behöver göras under dygnets olika timmar, på vardagar och helger och under sommar- och vintertid. Det behöver också göras nya bullermätningar på flera fastigheter nära projekteringsområdet både på Hammarvägen och Breviksvägen.

Bebyggelsen ansågs inte vara utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Det är den fortfarande inte!

Den föreslagna nya detaljplanen strider mot anpassningskraven och medför olägenhet för många som bor och rör sig inom området. Med hänsyn till tillåten totalhöjd och byggnadshöjd, byggnadsvolym och den höga exploateringsgraden kommer den att avvika från intilliggande bebyggelse samt påverka upplevelsen av denna. Skalan avviker markant från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet.

Kyrkobyggnaden som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen. Bebyggelsen och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten, dels i söder där byggrätten når ända fram till det som föreslås bli en breddad gång- och cykelbana.

Sammanfattningsvis är byggnaderna fortfarande för höga och stora. För att smälta in i omgivningen bör de vara lägre och mindre. Huset som ligger längs med Hammarvägen borde ha samma takkonstruktion som de andra planerade husen eller så borde taklutet sänkas. Höjden på husets väggar borde minskas så att det endast går att bygga två våningar.

Genomförandet av planen inte tog skälig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållandet. Det gör den fortfarande inte!

Planen medför en betydande olägenhet för vissa av de klagande.

Jag ifrågasätter fortfarande hur de kan planera för att få gräva upp och bygga tunga stora fastigheter och ett underjordiskt garage på en liten tomt (cirka 4500 kvadratmeter) inklämda av flera fastigheter på alla sidor. Marken som är giftig, består av lera och risken är stor för att de närmaste byggnaderna drabbas av sättningsskador och översvämningar och att miljögifterna sprids i vatten, luft och jord.

Sammanfattningsvis

Jag anser att stadsbyggnadsförvaltningen bör tänka om när det gäller den planerade ändringen av detaljplanen utanför Näsets kyrka! De måste ta hänsyn till Vänersborgs tingsrätts dom! Byggherren får hålla sig till den befintliga detaljplanen och bygga på sin mark. Den kommunala marken på tomten 759:360 bör användas till parkeringsplatser!

Det finns mycket mark runt Göteborg som inte har den unika natur och havsmiljö som Näset. Näset har under de senaste 40 åren exploaterats! Sommarstugetomter har fått styckats av och det har gått att bygga villor på tomter som inte är större än 650 kvadratmeter. Flera radhusområden täcker stora delar av det som tidigare skapade känslan av öppna vyer mot havet. Ju fler hushåll som området exploateras för desto mer nedsmutsning och belastning kommer det att bli på naturen. Göteborgs stad borde värna om några andningshål för framtidens göteborgare dit de kan åka och njuta av fin natur och underbara stränder.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de gjorda revideringarna av planförslaget tillmötesgår skälen till domslutet och ligger i linje med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

17. Fastighetsägare Näset 53:8

Anmärkningsvärt är att byggnadsnämnden inte tagit till sig av Vänersborgs Tingsrätts dom fullt ut och åtgärdat det som gjorde att den tidigare detaljplanen (BNO 0457/14) stod i strid med flera bestämmelser i plan- och bygglagen. Kommunens bedömning kunde då inte anses rymmas inom det handlingsutrymme som bestämmelserna ger. Det kan den fortfarande inte!

Markens lämplighet, hänsyn och anpassningskraven

Av 2 kap. 5 § plan- och bygglagen följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bl.a. med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, samt risken för olyckor och översvämning.

I 2 kap. 6 § anges vissa krav på anpassningar av bebyggelse och byggnadsverk. Bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk vidare utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Detaljplanen säkerställer inte en god trafikmiljö!

Mark- och miljödomstolen bedömde i det domstolsbeslut som kom 2022-04-04 att de förändringar i trafik- och parkeringsförhållanden som den tidigare detaljplanen presenterade förväntades innebära att kommunen gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Planen hade inte tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden och framtida behov som kan inverka på planens genomförande. Detta var en av anledningarna till att den förra detaljplanen upphävdes. Vi kan inte se några förändringar till det bättre i det nya planförslaget.

Idag finns det en allmän parkering med 37 platser. Den förändrande markanvändningen innebär att parkeringsbehovet för de planerade flerbostadshusen förutsätts ordnas inom kvartersmark. Planen ger möjlighet att bygga ett underjordiskt garage. Vidare kan markparkering ordnas på den norra gården.

Det framgår att markparkeringen är tänkt som besöksparkeringen för framför allt kyrkans verksamhet men att den även kan nyttjas av de som hämtar och lämnar på de tre intilliggande förskolorna. Vänersborgs tingsrätt noterade emellertid att markparkeringen inte är allmän platsmark och att det inte framgår av planhandlingarna hur kommunen ska säkerställa att dessa parkeringar blir allmänt tillgängliga. Domstolen noterade vid synen att det finns begränsade möjligheter att på annat sätt i omgivningen lösa det behov av parkering som för närvarande tillgodoses inom planområdet.

Som vi uppfattar det i den nya planbeskrivningen blir det efter den planerade byggnationen 18 stycken. Möjligheterna som idag finns att parkera längs Hammarvägen vid sidan av det tänkta BMSS-huset borde förbjudas! Hammarvägen som periodvis är starkt trafikerad är smal. Två fordon kan inte mötas om parkeringsplatserna används. Vid övergången från Västra Palettgatan till gång- och cykelvägen utanför kyrkan, är idag begränsad sikt. Där passerar många barn/elever på väg till Näsetsskolan och till de tre förskolorna. Inskränkningarna när det gäller sikten kommer ytterligare förstärkas om man bygger ett tvåvåningshus precis vid trottoaren och dessutom fortsättningsvis tillåter bilar att parkera där.

Skulle parkeringsmöjligheterna helt försvinna under byggnationstiden på ytan där förslaget om exploateringen finns och att det sedan endast skulle finnas 17 platser skulle detta påverka lämning och hämtning av barnen på de 3 förskolorna och besöksmöjligheterna till kyrkan som periodvis är stor. Dessutom skulle dessa få parkeringar även vara de enda som på sikt finns till de nya hyresgästernas besökare och personalen som ska arbeta i BMSS boendet, i kyrkan och i förskolorna

Det måste utredas hur man skall säkra parkeringsplatser under byggnationstiden och därefter, för alla de som kommer att ha behov av att nyttja dessa i området!!

Vidare behövs det klargöras hur exempelvis flödet av trafik på Hammarvägen kommer att påverkas av bygget och bristen på parkeringar! Det kommer att bli en enorm ökning av tung trafik under byggperioden!

Bebyggelsen är inte utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

I domen från Vänersborgs tingsrätt mot den tidigare detaljplanen, menade de att den då planerade bebyggelsen medgav, med hänsyn till tillåten totalhöjd och byggnadshöjd, byggnadsvolym och den höga exploateringsgraden skulle avvika från intilliggande bebyggelse samt påverka upplevelsen av denna.

I den nya planen presenteras ett BMS-boende som har två våningar men som fortfarande är hög p.g.a. taklut och väggarnas höjd över mark. De tre tänkta friliggande husen på den övriga ytan är fortfarande högre än kyrkan. Ingen hänsyn har tagits till den närliggande villa- och radhusbebyggelsen och kommer påverka upplevelsen av denna. Skalan avviker markant från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet. För oss kommer det att innebära insyn från de fyra flerfamiljshusen. Utblickarna mot söder kommer att begränsas. Kyrkobyggnaden som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen. Bebyggelse och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten dels i söder där byggrätten når fram till det som föreslås bli en breddad gång- och cykelbana.

Genomförandet av planen tar inte skäligen hänsyn till bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden och är en betydande olägenhet för vissa klagande.

Det finns en oro kring hur byggnationen kommer att påverka omkringliggande hus när det gäller sättnings- och översvämningsrisker ex. de närmast placerade radhusen, kyrkan och fastigheten på Västra Palettgatan 19. Enligt byggnadsnämndens underlag som visar på att marken är sättningskänslig finns det ingen redovisning av hur detta kan påverka den omkringliggande bebyggelsen som vilar på lera. Husen är fortfarande för höga och tunga. Dessutom borde inte det planerade underjordiska garaget få uppföras!!!

Undersökningarna som gjorts av marken visar på att det finns miljöfarliga ämnen som frigörs när man gräver i dem. Gifterna kan sprida sig i miljön (luft och grundvatten) och innebära hot både mot natur och människor. Fortfarande finns det tre förskolor precis till den angränsande byggarbetsplatsen. Vi som bor runtomkring vill att det görs en miljöbedömning med upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning.

Värdet av flera fastigheter kommer att minska och detta blir också en betydande olägenhet för oss.

Sammanfattningsvis har den nya detaljplanbeskrivningen för Bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset många brister. Olägenheter som bortfall av utblickar, skuggning, insyn och känslan av instängdhet kan undvikas eller minimeras genom att minska fastigheternas storlek, begränsa antalet våningar och taklut så att dessa smälter in i den befintliga miljön. Husen ska inte sticka upp över den befintliga.

Fler parkeringsplatser bör anläggas eftersom det är en stor bristvara och är en förutsättning för tillgängligheten till kyrkan, förskolorna, skolan och området.

Kyrkan och klocktornet bör få behålla mer fritt utrymme mot den nuvarande parkeringsplatsen för att öka rymden kring byggnaderna.

En vacker större samlingsplats utanför kyrkan bör ritas in där det kan anläggas gröna planteringar och där det borde finnas några bänkar.

Vår uppfattning är att alldeles för stor hänsyn har tagits till byggherren Wood & Hill Näset 2 AB under försöket att genomföra den förra detaljplanen som upphävdes och i den här som är under granskning. Wood & Hill Näset 2 AB verkar bara vara intresserade av att maximera förtjänsterna från sin byggnation och inte samverka i att göra något på tomten som uppskattas av omkringboende och smälter in i miljön.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de gjorda revideringarna av planförslaget tillmötesgår skälen till domslutet och ligger i linje med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

18. Fastighetsägare Näset 53:7

Vänersborgs tingsrätt ansåg att bebyggelsen inte vara utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

I 2 kap. 6 § anges vissa krav på anpassningar av bebyggelse och byggnadsverk. Bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk vidare utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Det nya detaljplaneförslaget strider fortfarande mot anpassningskravet. Förändringarna som gjorts är marginella och problemet med utformningen och placeringen kvarstår. Den tillkommande bebyggelsen som planen medger tar inte tillräcklig hänsyn till den intilliggande bebyggelsen främst med hänsyn till tillåten totalhöjd och byggnadshöjd, byggnadsvolym och den höga exploateringsgraden. Eftersom byggplatsen är liten och gränsar direkt till villor och radhus, kommer intrycket avvika från den intilliggande bebyggelsen samt påverka upplevelsen av denna. "Vänersborgs tingsrätt ansåg också att kyrkobyggnaden som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området kommer att upplevas som inträngd på tomten". Fortfarande är de tre tänkta största byggnaderna flera meter högre än kyrkans högsta punkt även om man ändrat takkonstruktionerna på hus 1, 2 och 3. Kyrkans tak är mycket spetsigt, vilket inte på något sätt kan anses utgöra en referenspunkt i vilken övrig bebyggelse kan ta stöd i.

BMS-boendet har minskat något men det är fortfarande för högt.

Alla husen skymmer och minskar kyrkans intryck.

Vänersborgs tingsrätt ansåg att en god trafikmiljö inte var säkerställd!

I det nya planförslaget har jag svårt att läsa ut några nya förslag som säkerställer en god trafikmiljö! Snarare ser det ut att ha blivit sämre.

Parkeringsplatserna verkar ha minskat till 17. I den förra detaljplanen som Vänersborgs tingsrätt upphävde fanns det 22. Parkeringsplatser behövs ex. till;

- personalen på det nya BMS- boendet

- transporter för de boende där
- besökare till de 30 nya lägenheterna som planeras
- vårdnadshavare som lämnar och hämtar barn på de 4 förskolorna med sammanlagt nästan 200 barn (tre i kommunal regi och en som drivs av kyrkan)
- personalen som arbetar i förskolorna
- personalen som arbetar i kyrkan
- kyrkans besökare. Kyrkan bedriver en mängd aktiviteter. Även föreningar hyr in sig i deras lokaler. Många av besökarna är bilburna. När det är ex. är musikgudstjänster, begravningar, dop, bröllop och konfirmationer räcker inte de nuvarande parkeringsmöjligheter till.
- Pendlare

De parkeringsplatser som idag finns längs Hammarvägen och som man räknar med att använda utanför BMS-boendet borde tas bort. Vägen är alldeles för smal för att säkerställa en god trafikmiljö.

De parkeringsplatser som ligger mellan kyrkan östra sida mot en av förskolorna är för få (cirka 4 stycken) för att tillgodose behoven för förskolorna.

"I Tingsrättens dom konstaterades det att det finns begränsade möjligheter att lösa behovet av parkeringar som för närvarande tillgodoses inom planområdet och att kommunen gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Den hade inte tagit skäligen hänsyn till befintliga förhållanden och framtida behov som kan inverka på planens genomförande!"

Trafikmiljön för alla barn som passerar till Näsets skola över Hammarvägen och Breviksvägen är inte säkerställd!

De stora huskropparna och parkeringarna längs Hammarvägen kommer att skymma sikten både för trafikgångarna, cyklisterna och bilisterna.

Under byggnationen måste det finnas en plan för hur man skall säkerställa trafikmiljön på Hammarvägen och se till att det finns parkeringsplatser utefter behoven. Belastningen på vägarna av tung trafik i och omkring projekteringsområdet kommer att öka. Mycket material kommer att forslas till och från området. Hammarvägen är starkt trafikerad under morgon- och kvällstid. Ytterligare ökar trafiken under vår, sommar och höst av badgäster och båtägare som skall tas sig till och från Hammar.

Vänersborgs tingsrätt ansåg att genomförandet av planen inte tog skäligen hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållandet.

Jag anser att följande gör att planen inte tar skäligen hänsyn till min fastighet

Utblickar - skuggning

Placeringen av det norra huset kommer att innebära förbyggd utsikt för mig. Jag är mycket kritisk till att långsidan och parkeringarna utanför det tänkta BMS-boendet sträcker sig längs stora delar av min fastighet. Södersidan på min tomt kommer inte ha någon insynsskyddad del. Dessutom har min fastighet stora fönster i vardagsrum, kök, allrum och sovrum. Dessa ligger med direkt insyn från BMS-boendet. Lägenhetsinnehavarna där kommer att kunna titta direkt in till mig och min tomt under dygnets alla timmar. Det finns inget sätt att skydda sig mot denna totala insyn från utsidan. På insidan måste jag tvingas stänga ute ljus med persienner eller rullgardiner för

att slippa insyn, något som kommer innebära betydande olägenheter för mig. Även om det tänkta BMS-boendet har färre antal våningar i det här förslaget och har minskat i storlek är det fortfarande högt. De föreslagna höjderna på väggarna gör att det är möjligt att bygga ett trevåningshus. Taklutet är dessutom för brant! Under vinterhalvåret kommer jag inte få någon sol på huset!

Om det byggs ett BMS-boende så måste höjderna minska. Detta hus kan få ett tak med mindre lutning och väggarnas höjder på ritningarna ska klart visa att det bara går att bygga två våningar. Övriga tänkta huskroppar bör inte tillåtas vara högre än i den nuvarande rådande detaljplanen.

Buller

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser som skall tillämpas vid bedömning av, om kravet på förebyggande olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning, i bygglovsärenden och i ärenden om förhandsbesked. Förordningen berör endast ljudnivåer utomhus.

8§ Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Trafikintensiteten och därmed bullernivåerna har vid min fastighet ökat genom åren drastiskt, speciellt under sommarmånaderna.

Enligt aktuellt förslag ska BMS-huset placeras alldeles vid vägen. Eftersom ljud studsar mellan plana hårda ytor kommer min fastighet att få en dubblering av ljudnivåerna. Det blir alltså uppmätt ljud som förstärks ytterligare med upp till 100 %. Min fastighet har idag ljudnivåer med höga uppmätta värden. Det är inte roligt när man på sommaren ska sitta på altanen och njuta men hela tiden störs av buller från olika fordon. I den förra bullerutredningen fanns det många felaktigheter som ex. att trafiken knappt skulle öka alls till 2035. I underlaget för det nu aktuella förslaget skriver ni att Näsetsvägen har cirka 6600 fordon. Detta är en ökning med över 100% men på Hammarvägen och Norra Breviksvägen redovisas samma siffror som den för 2018. Det kan inte stämma! Ni bör göra nya trafikmätningar och då kartlägga Hammarvägen och Breviksvägen. Mätningarna behöver göras under dygnets olika timmar, på vardagar och helger och under sommar- och vintertid. Det behöver också göras nya bullermätningar på min och flera andra fastigheter nära projekteringsområdet både på Hammarvägen och Breviksvägen. Tidigare fanns det två vägar till och från Hammar. Det behöver det bli igen! Trafiken från hela Hammars område fylls under vår-, sommar- och höstmånaderna på med båtägare och badgäster. Dessutom kommer alla bilburna kyrkobesökare, förskoleföräldrar och de som skall lämna skräp till återvinningen vid kyrkan körande förbi mitt hus. Med så mycket trafik som passerar utanför trädgården skulle Göteborgs stad behöva sätta upp bullerplank.

Miljö

Jag är orolig för hur den omgivande marken och miljön kommer att påverkas av den tänkta byggnationen. Fastigheterna kommer att vara tunga och stora och under dem kommer det underjordiska garaget att grävas ut. Marken som är giftig består av lera och risken är stor att min fastighet skall drabbas av sättningskador och översvämningar.

Sättningskador behöver inte synas direkt. Hur lång tid efter byggnationen har jag rätt att få ersättning för uppkomna fel. Om fastigheten säljs eller ägs av flera vem är då juridisk

ansvarig? Dessutom kommer det att frigöras miljögifter som sprids i vatten, luft och jord. Kommunen måste ta ansvar och göra en miljökonsekvensanalys och en åtgärdsplan som säkerställer att marken kontrolleras efterhand som man gräver i den och att inte gifterna sprids. Sedan tidigare har Välenviken varit utsatt för stor miljöpåverkan.

Sänkt fastighetsvärde

Om föreslagen detaljplan tillåts kommer uppenbart värdet på min fastighet att minska. Utsikten och öppenheten försvinner åt söder, bullret från trafiken ökar, huset skuggas under vinteråret och insynen blir påtaglig från fastighetens ena långsida. Detta gör den mindre attraktiv och värdet sjunker, något som jag anser innebär en betydande olägenhet för mig!

Övrigt

Näsets centrum

Marken runt kyrkan har i över ett hundra år utgjort en central plats på Näset dit människor har kommit. Där har funnits olika affärsidkare, post, busstation m.m. I detaljplaneförslaget skall det i Näsets centrum bara finnas en gång- och cykelbana kvar som blir gemensam yta. Den lilla kommunala mark som finns borde i stället användas till något som många kunde ha glädje av. Exempelvis kunde den fyllas ut med träd,

Kyrkan

Näsets kyrka och klocktornet ligger placerade i en dal. De planerade fyra våningshusen ska byggas upp alldeles i angränsande till denna. Dessa kommer då att helt dominera platsen. Utanför kyrktrappan kommer det inte att finnas en naturlig samlingsplats. I stället hamnar man direkt ut i en gång- och cykelbana.

Näsets kyrka ligger på en strategisk bra plats i Näset. Den har fina lokaler som används/kan användas till många olika verksamheter.

Fastighetsägaren

Under hela processen då fastighetsägaren har försökt ändra detaljplaner och maximera byggnationen utanför Näset kyrka för att få högsta möjliga vinst, verkar Göteborgs stad ha hållit honom bakom ryggen.

Det är märkligt ex. att stadsbyggnadsförvaltningen i Granskningshandlingen skriver att "Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med bostäder då befintlig verksamhetslokal inte är lönsam och därför outhyrd". En fastighet kan aldrig någonsin vara outhyrd till följd av att den inte är lönsam. Däremot gäller alltid det omvända förhållandet då en hyresfastighets lönsamhet till stor del är beroende av uthyrningsgraden. Att fastighetsägaren/byggherren valt att låta fastigheten helt förfalla och därmed inte kunnat hyra ut den i samma utsträckning kan inte vara en kommunal angelägenhet som gör att byggherren får stöd i ett projekt där största lönsamheten är huvudsyftet. Fastighetsägaren visste 2014 vilken detaljplan som gällde när han köpte fastigheten!!

Synpunkter inför framtiden

Olägenheterna i att maximera byggnationen på den lilla ytan utanför Näsets kyrka skulle kunna undvikas eller minimeras genom att minska antalet fastigheter som planeras, placera dem på ett annat sätt och se till att begränsa antalet våningar och taklut så att dessa smälter in i den befintliga miljön av radhus och villor. Fler parkeringsplatser bör anläggas eftersom det är en stor bristvara och en förutsättning för tillgänglighet till

kyrkan och förskolorna i området. En vacker större samlingsplats utanför kyrkan bör ritas in där det kan planteras flera träd, anläggas gröna planteringar och finnas flera bänkar och bord där man kan sitta.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att revideringarna av planförslaget tillmötesgår skälen till domslutet och ligger i linje med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

Den befintliga bostaden skuggas i dagsläget inte av någon bebyggelse, och får en påverkan mitt på dagen genom föreslagen bebyggelse. Även efter exploateringen kommer det finnas ytor på tomten som inte påverkas av skuggning från den nya exploateringen eller annan kringliggande bebyggelse mitt på dagen. Förvaltningen bedömer att förslaget innebär en acceptabel påverkan vad gäller insyn, utsikt och skuggning. Skuggpåverkan blir större under vinterhalvåret än sommarhalvåret. Den största påverkan för den aktuella fastigheten blir under lunch och eftermiddag i december. I övrigt kommer fastigheten ha en liten skuggpåverkan. Den påverkan som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen bedöms inte utgöra en betydande olägenhet.

BmSS-boendet har den volym och höjd som krävs för verksamheten. Planen möjliggör höga våningshöjder för att kunna tillgodose de tekniska krav som ställs på boende med särskild service.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter ovan*.

19. Tomträttshavare Näset 51:52

Så som sakägare i ärendet vill vi därför i sak anföra följande synpunkter på förslaget.

Parkering/trafik/buller

I det ursprungliga förslaget till revidering av den befintliga detaljplanen från 2021 så minskade antal markparkeringsplatser från 37 till 22. I det nu aktuella förslaget så har detta antal minskat ytterligare till endast 17 parkeringsplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med att belägningsgraden för de befintliga parkeringsplatserna utifrån de upptagna avgifterna synes vara låg, ett förhållande som inte är märkligt med tanke på att platserna till stor del nyttjas av föräldrar för att hämta/lämna de ca 250 barnen på förskolorna i direkt anslutning till planområdet. Den fysiska räkning som har genomförts som ett komplement till avgiftsanalysen har endast bedrivits under 2 vardagar och 1 helgdag under en och samma vecka, vilket är ett för litet urval för att kunna säga något om den verkliga nyttjandegraden.

De 17 parkeringsplatserna som nu föreslås ska inte enbart täcka parkeringsbehovet för förskolorna, kyrkan och de 168 radhusen längs Hammarvägen, utan även utgöra besöksparkering för de i förslaget tillkommande 36 nya bostäderna. Detta är uppenbart alldeles otillräckligt. Det finns dessutom, såsom Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt i dom P2320-21 konstaterat, begränsade möjligheter att på annat sätt i omgivningen lösa det behov av parkering som för närvarande tillgodoses inom planområdet.

Det nya förslaget säger heller ingenting om hur parkeringssituationen ska lösas under byggnationstiden, vilken kan antas bli flerårig med tanke på det underjordiska parkeringsgarage som ska byggas. Marken är som tidigare konstaterats kraftigt förorenad och kräver särskild behandling vid bortforsling.

Trafikmängden har på senare år ökat kraftigt på Näsethalvön. I underlaget till det nu aktuella förslaget redovisas ett ÅrsmedelDygnTrafik (ÅDT) för Näsetvägen på 6000 fordon i nuläget. Detta är en ökning med över 100 procent sedan den förra trafikbulerutredningen gjordes under 2018. För Hammarvägen och norra Breviksvägen redovisas dock i den uppdaterade trafikbulerutredningen exakt samma siffror som för 2018, vilket tyder på att inga förnyade mätningar har skett på dessa gator. Näset är en halvö och att trafikvolymerna skulle vara oförändrade på Hammarvägen och norra Breviksvägen samtidigt som de mer än fördubblats på den intilliggande Näsetvägen är oerhört osannolikt. Även lastfordon har ökat markant på norra Breviksvägen. Vi har själva mätt trafiken och det handlar om 3–4 bilar i minuten på norra Breviksvägen. Vill även poängtera att det är mycket barn i rörelse på morgonen och eftermiddagar.

Trots att trafikmätningarna för Hammarvägen samt norra Breviksvägen är inaktuella och alldeles för lågt skattade så ökar bullernivån ändå i det reviderade förslaget på ett betydande sätt längs båda dessa gator. Vid Hammarvägen så stiger den maximala ljudnivån vid prognosår 2035 från 74–80 dBA i Stadsbyggnadskontorets ursprungliga förslag från 2021 till 84–85 dBA i det nu aktuella förslaget. I praktiken innebär detta i princip en dubbling av den prognosticerade maximala ljudnivån. För norra Breviksvägen går motsvarande siffror från 74–82 dBA till 80–87 dBA.

Byggnadernas utformning och placering

Mark- och miljödomstolen har i tidigare nämnd dom också anmärkt på de tilltänkta byggnadernas utformning och placering. Domstolen ansåg bland annat att de tillkommande byggnaderna skulle ha en skala som markant avvek ifrån den närliggande villa och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet samt att kyrkobyggnaden skulle komma att bli underordnad den nya bebyggelsen. I det nu aktuella förslaget har den föreslagna byggnationen flyttats aningen österut i planområdet samtidigt som den maximala bygghöjden har sänkts med ca 2 meter ifrån det ursprungliga förslaget. Detta är dock endast marginella justeringar och problemet med utformningen och placeringen kvarstår.

Näsets kyrka är som nämnts i granskningshandlingen (sid 59) ett viktigt identitetsskapande inslag i området och Stadsbyggnadsförvaltningen anser att ”planförslaget har utformats för att kyrkans roll som landmärke och identitetsskapande element ska kunna bestå”. Den nu föreslagna byggnationen är dock ca 3 meter HÖGRE än kyrkans högsta punkt. Det måste också särskilt poängteras att Näsets kyrka har ett mycket spetsigt tak vilket inte på något sätt kan anses utgöra en referenspunkt vilket övrig bebyggelse kan ta stöd i.

Byggnader med fyra våningar på det sätt som nu föreslås passar inte alls in i den befintliga stadsbilden. Om byggnadshöjden istället begränsas till två våningsplan så skulle den tillkommande bebyggelsen på ett helt annat sätt smälta in i sitt sammanhang.

I nytt förslag till detaljplan harnockhöjd ändrats från 27,5 meter till 24 meter samt hisschakt ökat 1 meter vilket ger sänktnockhöjd med enbart 2,5 meter. Hänvisar till Mark-

och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt dom P2320-21 och avsnittet ”byggnaders utformning och placering” när det gäller höjd/nockhöjd på tilltänkt fastighet. Nybyggnationen anser vi ska vara 2 våningar plus påbyggnad.

Hänvisar till 1 när det gäller sikt och sol/skugga för vår fastighet. Vi kommer enligt nu föreslagen detaljplan inte få någon utsikt åt öster då hus 3 skymmer. När det gäller sol/skugga så har vi idag soluppgång åt öster tidigt. Vid färdigt bygge enligt nu föreslagen detaljplan får vi sol mellan 2–3 timmar senare vid vår och höstdagjämning.

Angående sidan 29 i Granskningshandlingen. Insyn har ej ritats in (framgår inte) till oss angående uteplats, matplats trädgård och trädäck. Vi har trädäcksbred åt söder 8 meter och mot öster 1 meter. Vi har även lägre staket (1,50 meters höjd), övriga staket i området är mellan 1,8-2 meter. Detta gör att vi får insyn till trädäck där matplats och uteplats finns. Sol uppges försvinna klockan 15.00 större delen av året vilket vi vet är helt felaktigt. Det finns foton som visar de verkliga förhållandena, har vid tidigare yttranden skickat dessa till er.

I Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt dom P2320-2 anges ”På fasad mot väster ska fönster placeras på en lägsta höjd om 1,8 meter över golvnivån på våning 1–3 för att begränsa insyn till närboende”. I Granskningshandlingen saknas uppgift om fönsterhöjd på tilltänkt nybyggnationen.

Hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden

I det ursprungliga förslaget från 2021 så föreslogs att den återvinningsstation som idag finns inom planområdet skulle flyttas till en ny plats i närområdet. I det nu reviderade förslaget ersätts inte den befintliga återvinningsstationen med någon ny station då tillräcklig kapacitet bedöms finnas vid andra stationer inom området. Detta är inte den verklighet vi upplever och de 36 tillkommande bostäderna i förslaget kommer att förvärra situationen ytterligare. Om den befintliga återvinningsstationen tas bort utan att ersättas kan trafikvolymerna i närområdet dessutom förväntas att öka ytterligare. Om miljöhus placeras vid hus 1 nära BMSS-bostäder (särskilt boende) behöver lastfordon 3-4 st per vecka endast stanna 1 gång och belastar ej trafiken på norra Breviksvägen och Hammarvägen = MILJÖTÄNK!!

Detaljplanen innebär gångbana breddas inom planområdet. Det finns ej angivet om gata på 6 meter minskas till 5 meter eller om trottoar utökas mot hus 3 med 1 meter. Det går att utöka trottoar vid förskola på gräsytan mot förskolan med ca 1 meter. Det är som sagt mycket barn i rörelse så ska vägen minska till 5 meter eller ska del av vår tomt tas i anspråk för att bredda gångvägen? Förslag: Gångväg breddas hela vägen till Björlaområdet. Det ger en enhetlig gång och cykelbana vilket bör innebära mindre biltrafik på både norra Breviksvägen och Hammarvägen.

När en ev breddning skett av trottoar – vem ansvarar för snöröjning vid Näset 51:52?

Övriga överväganden

Stadsbyggnadsförvaltningen skriver i Granskningshandlingen (sid 50) att ”Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med bostäder då befintlig verksamhetslokal inte är lönsam och därför outhyrd.” En fastighet kan aldrig någonsin vara outhyrd till följd av att den inte är lönsam. Däremot gäller alltid det omvända förhållandet då en hyresfastighets lönsamhet till stor del är beroende av uthyrningsgraden.

Det har nu gått över 10 år sedan Wood & Hill Näset 2 AB förvärvade fastigheten Göteborg Näset 51:53 för en köpeskilling av 14,1 miljoner kronor. Vid köptillfället var merparten av fastigheten uthyrd. De kommersiella gästerna lämnade sina lokaler endast något år efter att Wood & Hill Näset 2 AB tog över fastigheten, oklart varför. Sedan dess har, såvitt en utomstående kan bedöma, fastighetens underhåll totalt negligerats. Ett decennium av eftersatt underhåll och en byggnad som börjat förfalla gör såklart uthyrning i princip omöjlig. Detta är dock, så vitt vi kan se det, ett medvetet val som fastighetsägaren har gjort.

I Granskningshandlingen (sid 57) står vidare att läsa att ”centrumbyggnaden som idag i stora delar står tom och utan verksamheter har vad man kan utläsa inte haft tillräckligt besöksunderlag eller attraktivitet att fortsatt driva verksamheter”. Fastighetsägaren var väl medveten om den befintliga detaljplanen samt förutsättningarna för en ombyggnation när fastigheten förvärvades under 2014. Att den idag står outhyrd är inte på något sätt en kommunal angelägenhet, vilket Stadsbyggnadsförvaltningen vill låta påskina.

Det har tyvärr ännu en gång blivit alltför uppenbart att Stadsbyggnadsförvaltningen i sin överväganden enbart har valt att se till exploatörens bästa och strunta i konsekvenserna hundratals privata fastighetsägare i närområdet. I samband med det förra granskningsförfarandet under 2019 så genomfördes namninsamlingen ”Stoppa bygget på Näset, med alla dess risker

https://www.skrivunder.com/stoppa_andringen_av_detaljplanen_i_naset_-_inga_hoghus_tac en namninsamling som till dags dato har 340 underskrifter. Denna ger enligt vår mening en mer rättvisande bild av de kringboendes uppfattning än att ensidigt lyssna på en fastighetsutvecklare som har stora ekonomiska egenintressen av att förslaget genomförs.

Det finns idag sättningar i mark vid hus 3 mot trottoar, tomt 759–471. Dessa sättningar har ökat markant senaste året d v s efter Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts besiktning under 2023. Vi anser att vår fastighet ska besiktigas före nybyggnation samt att vibrationsmätare ska sättas på vår fastighet under byggnationen. Detta då det är sättningskänslig mark i hela området.

Sammanfattning

Vi anser sammanfattningsvis att ovan angivna olägenheter är av betydande omfattning för vår del och att förslaget till reviderad detaljplan måste revideras alternativt avslås helt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplan med nuvarande planförslag inte kommer innebära betydande olägenhet för närliggande fastigheter gällande insyn, närhet eller skuggning.

Bestämmelsen om lägsta bröstningshöjd i det upphävda förslaget (*f4 - På fasad mot väster ska fönster placeras på en lägsta höjd om 1,8 meter från golvnivå på våning 1–3*) gällde byggrätterna som låg ca 5,7 meter från fastighetsgränsen till angränsande bostäder i väster. Eftersom avståndet mellan fastighetsgränsen och närmaste byggrätt nu är ca 14,1 meter bedöms att insynen, också utan denna bestämmelse, inte innebär betydande olägenhet.

Den föreslagna breddningen innebär att den mark som är planlagd som gata i gällande plan utökas med ca en meter norrut för att kunna bredda gångbanan utan att bredden på körfältet behöver minskas. Ingen mark tas i anspråk från fastigheten Näset 51:52.

Fastighetsägare ansvarar enligt kommunens regler för vinterväghållning av gångbanor, gångvägar, trottoarer och trappor som ligger i anslutning till tomtens/fastighetens gräns. Frågan om breddning av gångbanan på en längre sträcka ingår inte i den aktuella detaljplanen men vidarebefordras internt inom staden.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

20. Fastighetsägare Näset 55:13 och 55:12

Synpunktslämnaren framför att planbeskrivningen på sida 19 visar illustration av byggnader väster och öster om planen men inte byggnader norr eller söder om området. Det redovisas inte heller vilka konsekvenser planförslaget får för befintliga byggnader i norr och söder. Detta gäller fastigheten Näset 55:13 som ligger lika nära nordöstra hörnet av den i norr föreslagna byggnaden som Näset 53:7 och drabbas av insyn och stort bortfall av sol under fyra månader men den varken visas eller nämns.

Illustrationer av BmSS visar inte de utkragade balkonger som planer tillåter och som påverkar insynen. De kommer också nära trafiken och är vända åt norr. Också inkragade balkonger i det nordöstra hörnet innebär olägenheter för Näset 55:13 och Näset 55:12. För Näset 55:12 förändras också den fria utblicken i stor utsträckning och innebär planen bortfall av sol under 4 månader.

Den tillåtna byggnadshöjden för BmSS tillåter högre våningshöjder än normalt. (8,4 meter istället för 6 meter). Synpunktslämnaren menar att andra BmSS har den lägre våningshöjden, vilket skulle minska olägenheterna för Näset 53:7, 55:13 och 55:12. Utformning med plant tak skulle ytterligare minska skuggning.

Synpunkter framförs också att den nya byggnaden innebär att trafikbuller reflekteras till andra sidan, att förslaget kommer innebära stora problem vid samlingar vid kyrkan, som är en viktig plats för området och används också för olika sociala och kulturella aktiviteter. De föreslagna byggnaderna storlek och höjd passar inte in i området.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Sida 19 i planbeskrivningen redovisar illustration av möjlig bebyggelse enligt planförslaget. Byggnader norr och söder om planområdet ingår i redovisning av sol- och skuggförhållanden (sida 25–27 i planbeskrivningen). Här ingår också fastigheten Näset 55:13 som idag är obebyggd. I insynsstudierna ingår de bostadshus som ligger närmast de föreslagna byggnaderna, det vill säga Näset 53:7, Näset 51:49, Näset 51:50, Näset 51:51, Näset 51:52, Näset 56:1 samt Näset 56:2.

Förvaltningen bedömer att förslaget innebär en acceptabel påverkan vad gäller insyn, utsikt och skuggning. Skuggpåverkan blir större under vinterhalvåret än sommarhalvåret. Den största påverkan för den aktuella fastigheten blir under lunch och eftermiddag i december. I övrigt kommer fastigheten ha en liten skuggpåverkan. Den påverkan som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen bedöms inte utgöra betydande olägenhet.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

21. Fastighetsägare Näset 51:54

Historik

Redan i vår förra inläga hade vi synpunkter på byggnaden BSS placering och ansåg att den inte borde ligga så nära klocktom och kyrka eftersom kyrkan och dess rum utanför entrén måste få tillräcklig plats. Eftersom kyrkan inte är stor och dominerande måste den få ta lite plats.

Vi har även inkommit med en skrivelse dat. 2023-02-19 där vi tydliggjorde att kyrkans för-samling ansåg att vår inläga om att flytta fasaden var för uddlös - byggnaden utefter Hammar-vägen borde helst utgå helt och hållet.

Kyrkans position i förhållande till byggnaden utefter Hammarvägen.

En kyrkbyggnad har sin självklara värdighet och så är det också med Näsets kyrka. Eftersom kyrkobyggnaden inte är så hög att den dominerar av sig själv bör detaljplanen utformas så att kyrkobyggnadens betydelse ändå framgår tydligt. Även torget framför kyrkan måste utformas med särskild omsorg, det är ju det som är "kyrkbacken"!

Idag är kyrkan fullt synlig på långt håll från Hammarvägen, den har sin givna plats där sedan mer än 50 år. Som detaljplanen nu är utformad försvinner den helt ur blickfånget för dem som rör sig längs vägen.

Vi anser fortfarande att det bästa vore om byggnaden utefter Hammarvägen kunde utgå.

Om inte byggnaden utgår måste den ge mer utrymme kring kyrkan. Detta kan relativt enkelt åstadkommas om de kompletteringsbyggnader, som nu har förlagts väster om byggnaden ut-efter Hammarvägen istället förlägges öster därom. Då kan byggnaden utefter Hammarvägen flyttas ungefär 7 m västerut vilket skulle innebära en väsentlig skillnad för utrymmet närmast kyrkan. En viss anpassning beträffande utformningen av dessa kompletteringsbyggnader kan behöva göras. Att uteplatsen kommer närmare klocktornet borde inte betyda så mycket, man har ju generellt konstaterat att ljudnivån är hög vid klockringning men att tidsomfattningen av störningarna är så pass begränsad att den kan accepteras.

Under byggnationen ska kyrkan fungera som vanligt med bröllop, begravningar, dop, gudstjänster och en rad andra aktiviteter. Kyrkobyggnaden måste kunna nås på ett värdigt sätt. Vid en begravning måste en begravningsbil kunna nå entrétorget. Det enklaste sättet att nå under byggnationen synes vara att skapa en provisorisk anslutning belägen mellan klocktornet, kyrkan och byggnaden utefter Hammarvägen. Detta skulle förenklas om byggnaden utefter Hammarvägen flyttades enligt ovan.

Höjdförhållanden

Enligt detaljplaneförslaget är den låga byggnaden utefter Hammarvägen fortfarande högre än kyrkans översta spets. Vi är angelägna om att denna byggnad görs så låg som möjligt så kyrkobyggnaden ges största möjliga plats, den ska inte stå helt i skymundan bakom byggnaden utefter Hammarvägen. Förslagets väl tilltagna höjd beror dels på att våningshöjderna den mycket väl tilltagna och dels på takets lutning. Våningshöjderna beror delvis på att byggnaden och dess bjälklag är tänkt att utformas i trä vilket ju inte är lämpligt om ambitionen är att hålla byggnadshöjden så låg som möjligt. Våningshöjderna

i byggnaden är således ca 4,0 m medan de i de övriga bostadshusen är cirka 3,0 m. Ett BmSS-boende kräver högre våningshöjder men med en tydlig ambition att hålla nere höjden på byggnaden anser vi att det går att pressa ner dess våningshöjder.

Våningshöjderna anser vi sålunda kan minskas med ungefär 0,5 m vardera vilket då skulle kunna ge en sänkning av byggnadshöjden med 1,0 meter. Vidare kan taket göras horisontellt lika de övriga taken i detaljplanen. Även kyrkbyggnaderna har plana tak, endast taket ovan kyrkorummet är brant lutande. Föreslagen högsta höjd +23,0 borde kunna sänkas till +19,5 m.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Staden instämmer i vikten av att kyrkan kan nås på ett värdigt sätt också under byggtiden. Frågan har tagits upp med exploatör och genomförande förvaltningar inom staden som hanterar frågan under genomförandeskedet.

Byggrätten för bostäder i norr gör det möjligt att tillgodose en del av stadens stora behov av boende med särskild service i egen regi: ett intresse som bedömts väga tungt i avvägningarna mellan olika intressen. Detaljplanens bestämmelser styr inte var huvudbyggnad respektive komplementbyggnader ska uppföras inom byggrätten. Det aktuella förslaget utformning med komplementbyggnader i väster motiveras bland annat med möjligheten att anordna en gemensam uteplats i väster och en trafiksäker avfallshantering. De extra höga våningshöjderna krävs inte bara för att möjliggöra träbyggnad utan också för att tillgodose de tekniska krav som ställs på boende med särskild service jämfört med andra bostäder. Synpunkterna vidarebefordras till stadsfastighetsförvaltningen som ansvarar för projekteringen av BmSS.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

22. Tomträttshavare Näset 51:51

Synpunktslämnaren bor i en fastighet i närheten av planområdet och invänder mot förslaget samt mot förändring av detaljplan för Hammarvägen, med följande motiveringar. Texten har redigerats något av integritetsskäl.

Parkering/trafik/buller

I det ursprungliga förslaget till revidering av den befintliga detaljplanen ifrån 2021 så minskade antalet markparkeringsplatser från 37 till 22. I det nu aktuella förslaget så har detta antal minskat ytterligare till endast 17 parkeringsplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med att belägningsgraden för de befintliga parkeringsplatserna utifrån de upptagna avgifterna synes vara låg, ett förhållande som inte är märkligt med tanke på att platserna till stor del nyttjas av föräldrar för att hämta/lämna de cirka 250 barnen på förskolorna i direkt anslutning till planområdet. Den fysiska räkning som har genomförts som ett komplement till avgiftsanalysen har endast bedrivits under 2 vardagar och 1 helgdag under en och samma vecka, vilket är ett för litet urval för att kunna säga någonting om den verkliga nyttjandegraden.

De 17 parkeringsplatser som nu föreslås skall inte enbart täcka parkeringsbehovet för förskolorna, kyrkan och de 168 radhusen längs Hammarvägen, utan även utgöra besöksparkering för de i förslaget tillkommande 36 nya bostäderna. Detta är alldeles

uppenbart otillräckligt. Det finns dessutom, såsom Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt i dom P2320-21 konstaterat, begränsade möjligheter att på annat sätt i omgivningen lösa det behov av parkering som för närvarande tillgodoses inom planområdet.

Det ökade trycket på parkeringsplatser kommer även i sin tur äventyra säkerheten för mig, andra föräldrar och våra barn som passerar parkeringsytan på väg till och från förskolorna, kyrkans verksamheter eller vidare till Hammarvägens busshållplatser på Näsetvägen, Björla båthamn eller Åkeredsvallen via tunneln under Näsetvägen.

Det nya förslaget säger heller ingenting om hur parkeringssituationen kan skall lösas under byggnationstiden, vilken kan antas bli flerårig med tanke på det underjordiska parkeringsgarage som skall byggas. Marken är som tidigare har konstaterats kraftigt förorenad och kräver särskild behandling vid bortforsling.

Trafikmängden har på senare år ökat kraftigt på Näsethalvön. I underlaget till det nu aktuella förslaget redovisas ett ÅDT₁ för Näsetvägen på 6600 fordon i nuläget. I den förra trafikbulerutredningen ifrån 2018 så skattades samma siffra till 3250 fordon per dygn, en ökning med över 100% på bara några år! För Hammarvägen och Norra Breviksvägen redovisas dock i den uppdaterade trafikbulerutredningen exakt samma siffror som för 2018, vilket tyder på att inga förnyade mätningar har skett på dessa gator. Näset är en halvö och att trafikvolymerna skulle vara oförändrade på Hammarvägen och Norra Breviksvägen samtidigt som de mer än fördubblats på den intilliggande Näsetvägen är oerhört osannolikt.

Trots att trafikmätningarna för Hammarvägen samt Norra Breviksvägen är inaktuella och alldeles för lågt skattade så ökar bullernivån ändå i det reviderade förslaget på ett betydande sätt längs båda dessa gator. Vid Hammarvägen så stiger den maximala ljudnivån vid prognosår 2035 från 74-80 dBA i Stadbyggnadskontorets ursprungliga förslag från 2021 till 84-85 dBA i det nu aktuella förslaget. I praktiken innebär detta i princip en dubbling av den prognosticerade maximala ljudnivån. För Norra Breviksvägen går motsvarande siffror från 74-82 dBA till 80-87 dBA.

Den nu föreslagna byggnationen innebär en kraftig ökning av bullernivån ifrån såväl nuläget som det ursprungliga förslaget ifrån 2021, detta trots att de trafikmängder som har antagits i simuleringen bevisligen är inaktuella och alldeles för lågt skattade.

Förslaget gör gällande en angöringsyta för sopbil på Norra Breviksvägen. Redan idag är trafiksituationen kraftigt ansträngd på grund av den smala trottoaren längsgående Norra Breviksvägen samt på grund av den skymda sikten vid den aktuella angöringsytan. Här trängs fotgängare och cyklister dagligen, inte minst under morgontimmarna, och inte sällan går barn ut på Norra Breviksvägen för att undvika kollisioner på trottoaren men riskerar istället kollision med bilar. Detta beskådar jag dagligen när jag tar min äldsta dotter från min yngsta dotters förskola vidare till Näsetskolan. Att då anlägga en angöringsyta för sopbil på en redan utsatt del av Norra Breviksvägen skulle skapa både en trafikfara och säkerhetsrisk för barn som vuxna samt för sopbilsförare och dennes medarbetare.

Byggnadernas utformning och placering

Mark- och miljödomstolen har i tidigare nämnda dom också anmärkt på de tilltänkta byggnadernas utformning och placering. Domstolen ansåg bland annat att de

tillkommande byggnaderna skulle ha en skala som markant avvek ifrån den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet samt att kyrkobyggnaden skulle komma att bli underordnad den nya bebyggelsen. I det nu aktuella förslaget har den föreslagna byggnationen flyttats aningen österut i planområdet samtidigt som den maximala bygghöjden har sänkts med cirka 2 meter ifrån det ursprungliga förslaget. Detta är dock endast marginella justeringar och problemet med utformningen och placeringen kvarstår.

Den nu föreslagna bygghöjden innebär alltså stora påtagliga och negativa konsekvenser för mitt boende vilket riskerar medföra en värdeminskning på min fastighet som följd. Det aktuella förslaget utgör därför en betydande olägenhet för mig som fastighetsägare enligt PBL 2 kap. 9§.

Synpunktslämnaren flyttade till aktuell fastighet från innerstaden och framför följande:

Ingenting indikerade då på att jag skulle investera miljonbelopp i ett radhus där insynen och utblicken ett antal år senare skulle bli lika påtaglig som för boenden i de höga fastigheterna i Linné. Skrivelsen som Göteborg Stad har kring mål, lagar och riktlinjer för planering av staden var en bidragande orsak till att flytten gick till Västra Göteborg; ”Näset ingår i Göteborgs Översiktsplan som ”Kustnära områden och skärgård” vilket även innebär ett Riksintresse för bevarandemål, såsom att bebyggelsen ska planeras ödmjukt med hänsyn till omkringliggande miljö. Ett villaområde med enbart enbostadsvillor, radhus och kedjehus. Med enstaka undantag där enbostadsvillor omsorgsfullt har omvandlats till flerbostadshus om 4–6 lägenheter på sin höjd, och anpassats väl till området”

Jag är i grunden för en blandning av bostadsformer och kan även instämma i att det finns ett behov av att komplettera den aktuella bebyggelsen i närområdet med lägenheter, men det skall i så fall harmonisera med skrivelsen i ovan stycke. Det aktuella förslaget harmoniserar inte med vad som beskrivs i stycket.

I det ursprungliga förslaget ifrån 2021 föreslogs att den återvinningsstation som idag finns inom planområdet skulle flyttas till en ny plats i närområdet. I det nu reviderade förslaget så ersätts inte den befintliga återvinningsstationen med någon ny station då tillräcklig kapacitet bedöms finnas vid andra stationer i området. Detta speglar inte min bild av verkligheten och de 36 tillkommande bostäderna i förslaget kommer att förvärra situationen ytterligare. Om den befintliga återvinningsstationen tas bort utan att ersättas kan trafikvolymerna i närområdet dessutom förväntas att öka ytterligare.

Övriga överväganden

För mig är det anmärkningsvärt att en kommunal förvaltning har lagt tid och pengar på att omarbete det ursprungliga förslaget till förändring av detaljplanen utan att åtgärda de brister som Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt fann i det ursprungliga förslaget.

Parkeringssituationen har i det nya förslaget försämrats ytterligare i relation till det ursprungliga förslaget, detta samtidigt som kommunen bekräftar en kraftigt ökad trafikmängd i området.

Den föreslagna byggnationen har flyttats en aning österut i planområdet samtidigt som den maximala bygghöjden har sänkts marginellt, men husen är fortfarande betydligt

högre än Nässets kyrka vilken är ett viktigt identitetsskapande element i området och ett landmärke. Den nu föreslagna byggnationen passar heller inte på något sätt ihop med den befintliga bebyggelsen i området.

De betydande olägenheterna för de befintliga fastighetsägarna i området kvarstår i allt väsentligt. Detta förvärras ytterligare då återvinningsstationen försvinner.

Med andra ord kan jag konstatera att detaljplanen fortsatt står i strid med flera bestämmelser i plan- och bygglagen. Kommunens bedömning kan inte anses rymmas inom det handlingsutrymme som bestämmelserna ger. Den nya detaljplanen säkerställer heller inte en god trafikmiljö. Bebyggelsen är inte utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Genomförandet av den nya planen tar inte skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden. Dessutom medför den nya planen fortsatt en betydande olägenhet för vissa av klagandena, i synnerlighet för mina barn och mig.

Stadsbyggnadsförvaltningen skriver i Granskningshandlingen att ”Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med bostäder då befintlig verksamhetslokal inte är lönsam och därför outhyrd.” En fastighet kan aldrig någonsin vara outhyrd till följd av att den inte är lönsam. En hyresfastighets lönsamhet är däremot till stor del beroende av uthyrningsgraden.

Det har nu gått över 10 år sedan Wood & Hill Näset 2 AB förvärvade fastigheten Göteborg Näset 51:53 för en köpeskilling av 14,1 miljoner kronor. Vid köpetillfället så var merparten av fastigheten uthyrd. De kommersiella hyresgästerna lämnade sina lokaler endast något år efter att Wood & Hill Näset 2 AB tog över fastigheten, oklart varför. Sedan dess har, såvitt en utomstående kan bedöma, fastighetens underhåll totalt negligerats. Ett decennium av eftersatt underhåll och en byggnad som börjat förfalla gör såklart uthyrning i princip omöjlig. Detta är dock ett medvetet val som fastighetsägaren har valt att göra.

I Granskningshandlingen står vidare att läsa att ”Centrumbyggnaden som idag i stora delar står tom och utan verksamheter har vad man kan utläsa inte haft tillräckligt besöksunderlag eller attraktivitet att fortsatt driva verksamheter.” Fastighetsägaren var väl medveten om den befintliga detaljplanen samt förutsättningarna för en ombyggnation när fastigheten förvärvades under 2014. Att den idag står outhyrd är inte på något sätt en kommunal angelägenhet, vilket Stadsbyggnadsförvaltningen vill låta påskina.

Det har tyvärr ännu en gång blivit alltför uppenbart att Stadsbyggnadsförvaltningen i sina överväganden enbart har valt att se till exploatörens bästa och strunta i konsekvenserna för hundratals privata fastighetsägare i närområdet. I samband med det förra granskningsförfarandet under 2019 så genomfördes namninsamlingen ”Stoppa bygget på Näset, med alla dess risker”,

(https://www.skrivunder.com/stoppa_andringen_av_detaljplanen_i_naset_-_inga_hoghus_tac), en insamling som till dags dato har samlat över 340 underskrifter.

Denna ger enligt vad jag anser en mer rättvisande bild av de kringboendes uppfattning än att ensidigt lyssna på en fastighetsutvecklare som har stora ekonomiska egenintressen av att förslaget genomförs.

Om det aktuella förslaget mot all förmodan skulle godtas anser jag att byggherren alternativt Göteborg Stad skall genomföra besiktning av närliggande mark och byggnader för att eventuella sättningar eller annan påverkan på min tomt och/eller fastighet under samt efter byggnationen ska kunna styrkas. En ersättningsmodell för eventuell påverkan från byggprojektet fastställs innan första spadtag tas. Värdering av min fastighet genomförs av tre oberoende av varandra mäklare innan byggprojektet startar. Eventuell värdeminskning vid ny värdering efter att byggnationen är klar skall rimligen ersättas av byggherren alternativt Göteborg Stad.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

23. Tomträttshavare Näset 56:2

Ett tidigare planförslag med samma syfte och på samma plats antogs i april 2021 och upphävdes av Mark- och miljödomstolen i april 2022. Domstolen bedömde sammantaget att detaljplanen stod i strid med flera bestämmelser i plan och bygglagen och att kommunens bedömning inte kunde anses rymmas inom det handlingsutrymme som bestämmelserna ger:

- Detaljplanen säkerställde inte en god trafikmiljö, då markparkeringen inte var allmän platsmark och det inte framgick hur kommunen skulle säkerställa att dessa parkeringar blev allmänt tillgängliga.
- Bebyggelsen var inte utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Domstolen ansåg att de tillkommande byggnaderna kommer att ha en skala som markant avviker från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet. Kyrkobyggnaden, som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området, kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen, samt att bebyggelse och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten.
- Genomförandet av planen tog inte skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden.
- Vid en sammantagen bedömning av närhet till föreslagna byggnader, tillkommande insyn och ökad skuggning bedömdes planen medföra betydande olägenhet för vissa av klagandena. Varken skuggning eller insyn bedömdes dock vara av en sådan omfattning att de ensamt utgjorde betydande olägenhet för någon av de närboende.

Summering av nytt planförslag SBF-2023-00203

Bebyggelsen på tomten är omritad i nytt förslag. Dock är ändringarna så små och marginella att det krävs att ritningarna av planen från april 2021 läggs sida vid sida med planförslaget 2024 för att skillnaden skall gå att se.

Ingen av de fyra punkter som Mark och Miljödomstolen tog upp har beaktats i det nya förslaget.

Förtydliganden i punktform nedan.

Husens placering på tomten

Låga villor och radhus i hela den befintliga planen ligger på ett väl avvägt avstånd till tomtgräns, som gynnar översikt och parkkänsla. Ny plan kör över allt i sin närhet och totalförstör överblicken i området när husen placeras helt inpå omgivande vägar, de upplevs då likt skyskrapor i en innerstad. (Mark och Miljödomstolen upphävde ett tidigare planförslag med samma syfte den 4 april 2022 med denna motivering. - Bebyggelsen var inte utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.)

Höjden på husen

Höjden på husen i den nya planen innebär en brutal kontrast till övriga bostäder i området, med samma helt onyanserade förhållning till omgivningen som miljonprogrammen haft i våra förorter. (Mark och Miljödomstolen upphävde ett tidigare planförslag med samma syfte den 4 april 2022 med denna motivering. Domstolen ansåg att de tillkommande byggnaderna kommer att ha en skala som markant avviker från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet. Kyrkobyggnaden, som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området, kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen, samt att bebyggelse och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten.)

Skälig hänsyn till befintlig bebyggelse

Kommunens mark närmast Hammarvägen och Norra Breviksvägen, skall användas till att främja barnen i området. (Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.) Det är 3 förskolor (med ca 150 små barn) som använder sig av befintliga parkeringar för att hämta och lämna barn. Och för det behövs parkering med god överblick för barnens säkerhet. Det är också stora strömmar av barn, ca 500 st som passerar till och från Näsets skolan och Åkeredsskolan två-fyra ggr/dag. Skolorna delar på lokaler, så barnen förflyttar sig även under skoltid på berörda gång och cykelvägar. Det måste vara kommunens högsta prioritet att värna deras trygga förflyttning mellan hem och skola, -förskola och skola och skola. Att smalna av den utvändiga rumsbilden och försämra tryggheten för barnen som det nya planförslaget innebär, är rent av lagvidrigt sedan 1 januari 2020. Tillskapa på nuvarande kommunal mark gång och cykelväg i samklang med avlämningsmöjligheter till förskolan på denna numera högintensiva knutpunkt i området.

Sammantagen bedömning av närhet till föreslagen bebyggelse

Kyrkans klockringning. De nya husens höjd kommer göra att klockringningens ljud inte kommer höras i området. Den nya bebyggelsen kommer skärma av ljudet. Det leder till att kyrkan får byta klocka till en som har högre ljudvolym för att höras till dem som bor i nuvarande ”klockringningsområde”. Den högre ljudnivån kommer därför inte vara godtagbar för de som bor närmast i den nya planens bostäder. Därför bör husens höjd i nya planen sammanfalla med den höjd som gäller idag för nybyggnad.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

Övriga

24. Boende på Purpurgatan

Tycker det är helt galet att det evt skall klämmas in ett höghus vid kyrkan (som borde vara hösta punkten) som inte alls kommer passa in i omgivningen med små radhus och villor. För att inte snacka om hur det skall bli med skolvägen till barnen som redan nu inte är helt trygg när man skall över Hammarvägen för att cykla/gå vidare till skolan. Parkeringen för kyrkan behövs där den är med. För att folk skall kunna släppa av barn till förskolorna som ligger där, vid begravning och dylikt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

25. Boende på Vallhamnsgatan

Äntligen händer något positivt i området, vi behöver verkligen någonstans att träffas, en restaurang, bowlingställe, ett café, ett bageri. En träffpunkt för oss på Näset. Vi har länge varit i behov av detta.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Detaljplanen innehåller huvudsakligen bostadsändamål och inga områden avsedda för verksamheter eller handel.

26. Boende på Videlundsgatan

Mina synpunkter är att bl.a. biltrafiken kommer att öka markant. Då jag ser att det finns möjlighet att leda dit biltrafiken både från Hammarvägen men även från Norra Breviksvägen så borde detta definitivt göras. Detta kunde halvera trycket på Hammarvägen som redan är mycket trafikerad tidvis och även av många skolbarn som cyklar där.

Kommentar:

Synpunkten noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

27. Boende på Ole Måns gata

Dessa byggnader hanterar skuggor mm på ett mer behagligt sätt än tidigare förslag men frångår fortfarande planen då de är klart högre än alla annan byggnation på Näset. Skolor har inte fått byggas så här högt trots att det är av mkt större vikt än bostadshus så hur detta kan tillåtas är utanför alla regler. Typen av hus är lämpliga men tillåt inte högre byggnader åt privata företag än kritiska byggnader som skolor!

Vart skall återvinningscentralen finnas? Den är ett måste i led att hantera avfall på ett ekologiskt vid. Vid längre avstånd och mindre åtkomst kommer sorteringen minska. Det finns vetenskapliga bevis på det.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

28. Boende på Sandhamnsgatan

Helt olämpligt bygga mer boende i näset I Göteborg finns snart 0 plats bygga på här samt om ser kyrkans tak inser man höjden. Totalt olämpligt anser jag bygga på Hammarvägen i näset se även karta kyrkan?? detta är ett lugnt område som redan är byggt för mycket i.

Kommentar:

Synpunkten noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

29. Boende på Hammarvägen

Synpunktslämnaren framför att ingen hänsyn har tagits till att bibehålla närområdets karaktär. Byggnaderna är för höga och innebär att närliggande hus får för mycket insyn. Kyrkans besöksparkering blir för liten.

Kommentar:

Synpunkten noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

30. Boende på Cinnobergatan

Vänder mig emot detta bygge då det går helt emot standarden av bebyggelsen i området, som främst består av låga radhus. Dessutom blir det helt malplacerat i relation till Näsets kyrka. Detta döljs väl på skisserna, men framgår med tydlighet när man är på plats. Smalt mellan höga väggar, direkt obra för stadsplaneringen. Tänk om istället och välj en bättre plats för förtätning!

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

31. Boende på Hammarvägen

Det omarbetade förslaget visar en attraktiv bebyggelse som passar väl in i området. Men det återstår ett par punkter som bör studeras närmare.

Placeringen av parkeringsplatsen för rörelsehindrade mot Norra Breviksvägen

Placeringen av parkeringsplatsen för rörelsehindrade mot Norra Breviksvägen ser ut att vara farlig, speciellt för barn och äldre, av följande skäl:

1. Inkörningen och utbackning sker i direkt anslutning till en korsning samt genom att köra över ett övergångsställe och en mycket smal gång- och cykelbana.
2. Vid utbackning är sikten skyddad, vilket gör det svårt för bilförare att upptäcka gående och cyklister på gång och cykelbanan.
3. Det råder oklarhet kring parkeringsplatsens användning och hur man kör dit och därifrån, exempelvis om biltrafik ska tillåtas på centralstråket.
4. Med hänsyn till alla barn och ungdomar som rör sig i området borde nödvändiga åtgärder vidtas för att uppnå en trafiksäker standard inom området. Kommentarer till stadsdelsnämnden anger att så är inte fallet med nuvarande utformning.

Den nord-sydliga förbindelsen mellan Norra Breviksvägen och Hammarvägen

Den nord-sydliga förbindelsen mellan Norra Breviksvägen och Hammarvägen är Näsets centrumstråk och har stor historisk och nuvarande betydelse för området. Här finns

Näsets enda samling av samhällsfunktioner och många människor i rörelse. Platsen är också förknippad med minnen av gamla affärer och bussvändplatsen. Trots stråkets viktiga roll får det en ytlig behandling i planhandlingarna jämfört t ex. med den höga ambitionsnivån för utformningen av tomtmarken. Följande punkter lyfts fram så att även allmänintresse beaktas:

1. Det är viktigt att synliggöra platsens historiska och nuvarande betydelse genom en beskrivning av stråkets dignitet kopplad till gestaltningskrav.
2. Illustrationerna visar en grön, lummig och attraktiv närmiljö för tomtmarken. Samma ambitionsnivå och illustrationsmaterial bör redovisas för centrumstråket.
3. Utformningskrav saknas för "centrumstråket" gällande beläggningar, planteringar, möblering, belysning, samlingsplatsen vid kyrkans portar, etc. Den redovisas på samma sätt som parkeringsytorna, vilket antyder att även centrumstråket kan komma att asfalteras.
4. Planens hänvisning till framtida projektering och bygglov beskriver möjligheter i processen men inga utformnings- och kvalitetskrav som understryker stråkets viktiga funktion.
5. Som en del av utformningskraven vore det passande att kräva att de borttagna alléträden ersätts med nya alléträd i centrumstråket.

Sammanfattningsvis betonas vikten av att ge "centrumstråket" en mer genomarbetad behandling i planhandlingarna, med tydliga utformningskrav som speglar dess betydelse för området.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadbyggnadsförvaltningen instämmer i "centrumstråkets" betydelse och vikten av omsorgsfull utformning. Stråkets gestaltning projekteras i senare skede. Synpunkten vidarebefordras till stadsmiljöförvaltningen.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

32. Boende på Östra Palettgatan

Angående byggnationen av flerbostadshuset vid Hammarvägen. Jag som boende i området måste uttrycka mitt starka ogillande för att byggnadsnämnden går ifrån regelverket med höjd på bostäder i detta område. Förändringen från förra förslaget är vad jag förstår att man har ändrat husen så de har idag platta tak i stället för spetsiga.

Planbestämmelsen är väl fortfarande bostadshus i ett och halvt plan med en maximal takfotshöjd på 4,5 m. Den idag befintliga byggnaden är 2 plan. Att då bygga i 4 våningar är långt ifrån acceptabelt.

Blir också märkligt med tre punkthus som blir högre än den befintliga kyrkan.

Den planerade gång och cykelvägen mellan husen och kyrkan blir väldigt trång med tanke på hur mycket folk som rör sig i detta område.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

33. Boende på Näsets Backaväg

Parkering/trafik/buller

I det ursprungliga förslaget ifrån 2021 till revidering av den befintliga detaljplanen så minskade antalet markparkeringsplatser från 37 till 22. I det nu aktuella förslaget så har detta antal minskat ytterligare till endast 17 parkeringsplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningen motiverar detta med att belägningsgraden för de befintliga parkeringsplatserna utifrån de upptagna avgifterna synes vara låg, ett förhållande som inte är märkligt med tanke på att platserna till stor del nyttjas av föräldrar för att hämta/lämna de cirka 250 barnen på förskolorna i direkt anslutning till planområdet. Den fysiska räkning som har genomförts som ett komplement till avgiftsanalysen har endast bedrivits under 2 vardagar och 1 helgdag under en och samma vecka, vilket är ett för litet urval för att kunna säga någonting om den verkliga nyttjandegraden.

De 17 parkeringsplatser som nu föreslås skall inte enbart täcka parkeringsbehovet för förskolorna, kyrkan och de 168 radhusen längs Hammarvägen, utan även utgöra besöksparkering för de i förslaget tillkommande 36 nya bostäderna. Detta är alldeles uppenbart otillräckligt. Det finns dessutom, såsom Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt i dom P2320-21 konstaterat, begränsade möjligheter att på annat sätt i omgivningen lösa det behov av parkering som för närvarande tillgodoses inom planområdet.

Det nya förslaget säger heller ingenting om hur parkeringssituationen kan skall lösas under byggnationstiden, vilken kan antas bli flerårig med tanke på det underjordiska parkeringsgarage som skall byggas. Marken är som tidigare har konstaterats kraftigt förorenad och kräver särskild varsamhet och behandling vid bortforsling.

Trafikmängden har på senare år ökat kraftigt på Näsethalvön. I underlaget till det nu aktuella förslaget redovisas ett ÅDT1 för Näsetvägen på 6600 fordon i nuläget. I den förra trafikbullerutredningen ifrån 2018 så skattades samma siffra till 3250 fordon per dygn, trafiken har alltså ökat med över 100% på bara några år! För Hammarvägen och Norra Breviksvägen redovisas dock i den uppdaterade trafikbullerutredningen exakt samma siffror som för 2018, vilket tyder på att inga förnyade mätningar har skett på dessa gator. Näset är en halvö och att trafikvolymerna skulle vara oförändrade på Hammarvägen och Norra Breviksvägen samtidigt som de mer än fördubblats på den intilliggande Näsetvägen är oerhört osannolikt. Trots att trafikmätningarna för Hammarvägen samt Norra Breviksvägen är inaktuella och alldeles för lågt skattade så ökar bullernivån ändå i det reviderade förslaget på ett betydande sätt längs båda dessa gator. Vid Hammarvägen så stiger den maximala ljudnivån vid prognosår 2035 från 74-80 dBA i Stadsbyggnadskontorets ursprungliga förslag från 2021 till 84-85 dBA i det nu aktuella förslaget. I praktiken innebär detta i princip en dubbling av den prognosticerade maximala ljudnivån. För Norra Breviksvägen går motsvarande siffror från 74-82 dBA till 80-87 dBA. Den nu föreslagna byggnationen innebär en kraftig ökning av bullernivån ifrån såväl nuläget som det ursprungliga förslaget ifrån 2021, detta trots att de trafikmängder som har antagits i simuleringen bevisligen är inaktuella och alldeles för lågt skattade.

Byggnadernas utformning och placering

Mark- och miljödomstolen har i tidigare nämnda dom också anmärkt på de tilltänkta byggnadernas utformning och placering. Domstolen ansåg bl.a. att de tillkommande byggnaderna skulle ha en skala som markant avvek ifrån den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet samt att kyrkobyggnaden skulle komma att bli underordnad den nya bebyggelsen. I det nu aktuella förslaget har den föreslagna byggnationen flyttats aningen österut i planområdet samtidigt som den maximala bygghöjden har sänkts med cirka 2 meter ifrån det ursprungliga förslaget. Detta är dock endast marginella justeringar och problemet med utformningen och placeringen kvarstår.

Näsets kyrka är som nämnts i Granskningshandlingen ett viktigt identitetsskapande inslag i området och Stadsbyggnadsförvaltningen anser att ”planförslaget har utformats för att kyrkans roll som landmärke och identitetsskapande element ska kunna bestå”.² Den nu föreslagna byggnationen är dock cirka 3 meter HÖGRE än kyrkans högsta punkt. Det måste också särskilt poängteras att Näsets kyrka har ett mycket spetsigt tak vilket inte på något sätt kan anses utgöra en referenspunkt vilken övrig bebyggelse kan ta stöd i.

Byggnader med fyra våningar på det sätt som nu föreslås passar inte alls in i den befintliga stadsbilden. Om byggnadshöjden istället begränsats till två våningsplan så skulle den tillkommande bebyggelsen på ett helt annat sätt smälta in i sitt sammanhang.

Hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden

Vi bor söder om planområdet (Näsets Backaväg) med oinskränkt utsikt ända till Frölunda Torg som ligger drygt 3 kilometer bort fågelvägen. Den nu föreslagna bygghöjden innebär att stora delar av denna utsikt skulle komma att försvinna, med kraftig värdeminskning på vår fastighet som följd. Det aktuella förslaget utgör därför en oss som fastighetsägare enligt PBL 2 kap. 9§.

I det ursprungliga förslaget ifrån 2021 så föreslogs att den återvinningsstation som idag finns inom planområdet skulle flyttas till en ny plats i närområdet. I det nu reviderade förslaget så ersätts inte den befintliga återvinningsstationen med någon ny station då tillräcklig kapacitet bedöms finnas vid andra stationer i området. Detta är inte den verklighet som jag upplever och de 36 tillkommande bostäderna i förslaget kommer att förvärra situationen ytterligare. Om den befintliga återvinningsstationen tas bort utan att ersättas kan trafikvolymerna i närområdet dessutom förväntas att öka ytterligare.

Övriga överväganden

Jag finner det oerhört anmärkningsvärt att en kommunal förvaltning har lagt tid och pengar på att omarbota det ursprungliga förslaget till förändring av detaljplanen utan att åtgärda de brister som Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt fann i det ursprungliga förslaget.

Parkeringssituationen har i det nya förslaget försämrats ytterligare i relation till det ursprungliga förslaget, detta samtidigt som kommunen bekräftar en kraftigt ökad trafikmängd i området.

Den föreslagna byggnationen har flyttats en aning österut i planområdet samtidigt som den maximala bygghöjden har sänkts marginellt, men husen är fortfarande betydligt högre än Näsets kyrka vilken är ett viktigt identitetsskapande element i området och ett

landmärke. Den nu föreslagna byggnationen passar heller inte på något sätt ihop med den befintliga bebyggelsen i området.

Olägenheterna för de befintliga fastighetsägarna i området kvarstår i allt väsentligt och förvärras ytterligare då återvinningsstationen försvinner.

Stadsbyggnadsförvaltningen skriver i Granskningshandlingen att "Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med bostäder då befintlig verksamhetslokal inte är lönsam och därför outhyrd." 3 En fastighet kan aldrig någonsin vara outhyrd till följd av att den inte är lönsam. Däremot är lönsamheten för en hyresfastighet till stor del beroende av uthyrningsgraden.

Det har nu gått över 10 år sedan Wood & Hill Näset 2 AB förvärvade fastigheten Göteborg Näset 51:53 för en köpeskilling av 14,1 miljoner kronor. Vid köpetillfället så var merparten av fastigheten uthyrd. De kommersiella hyresgästerna lämnade sina lokaler endast något år efter att Wood & Hill Näset 2 AB tog över fastigheten, oklart varför. Sedan dess har, såvitt en utomstående kan bedöma, fastighetens underhåll totalt negligerats. Ett decennium av eftersatt underhåll och en byggnad som börjat förfalla gör såklart uthyrning i princip omöjlig. Detta är dock ett medvetet val som fastighetsägaren har valt att göra.

I Granskningshandlingen står vidare att läsa att "Centrumbyggnaden som idag i stora delar står tom och utan verksamheter har vad man kan utläsa inte haft tillräckligt besöksunderlag eller attraktivitet att fortsatt driva verksamheter." 4 Fastighetsägaren var väl medveten om den befintliga detaljplanen samt förutsättningarna för en ombyggnation när fastigheten förvärvades under 2014.

Att den idag står outhyrd är inte på något sätt en kommunal angelägenhet, vilket Stadsbyggnadsförvaltningen vill låta påskina. Det har tyvärr ännu en gång blivit alltför uppenbart att Stadsbyggnadsförvaltningen i sina överväganden kring detta projekt enbart har valt att se till exploatörens bästa och strunta i konsekvenserna för hundratals privata fastighetsägare i närområdet.

I samband med det förra granskningsförfarandet under 2019 så genomfördes namninsamlingen "Stoppa bygget på Näset, med alla dess risker", (https://www.skrivunder.com/stoppa_andringen_av_detaljplanen_i_naset_-_inga_hoghus_tac), en insamling som till dags dato har samlat över 340 underskrifter. Denna ger enligt min mening en mer rättvisande bild av de kringboendes uppfattning än att ensidigt lyssna på en fastighetsutvecklare som har stora ekonomiska egenintressen av att förslaget genomförs.

Jag anser sammanfattningsvis att förslaget i dess nuvarande form bör avslås i sin helhet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det reviderade planförslaget tillmötesgår skälen till domslutet och ligger i linje med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den utsikter för närboende i närområdet kommer bli påverkade men att det är en rimlig konsekvens för den enskilde. Detaljplanens genomförande innebär således inte en betydande olägenhet.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

34. Boende på Norra Breviksvägen

Med anledning av den nya delvis förändrade detaljplanen framförs synpunkter enligt nedan:

Förändringen från spetsiga tak till platta tak för våning 4 är marginell och löser inte problemet med för höga byggnader. Det nya byggnaderna är fortfarande betydligt högre än kyrkan och kommer helt förstöra befintlig stadsbild, som skapades när kyrkan byggdes på 60-talet. Kyrkan ligger inte i en lågpunkt, vilket tidigare felaktigt hävdats. Det måste ju finnas en anledning till att dagens detaljplan inte godkänner höga byggnader i ett befintligt villa/radhusområde. Närheten till klockringningen kommer skapa problem med klagomål som följd. Det kan då vara svårt att hävda att kyrkan låg där först och det är något som man får acceptera. Det kan inte ligga i samhällets/medborgarnas intresse att en accepterad och fungerande detaljplan skall ändras bara för att en privat exploatörs vinstintresse ska tillgodoses.

Gör om och gör rätt;

- Bygg tvåplans hus med eventuell vindsvåning och höjder lika i idag.
- Bevara nuvarande stadsbild med kyrkan som höjdpunkt.
- De nya husen smälter då in på ett bra vis utan att dominera
- Alt. välj ett annan plats, t ex norr om Åkereds rondellen.

Trafiksituationen och en säker väg till skolan är inte heller åtgärdad i nya förslaget. Finns inte inritad någon cykelväg från tunneln under Näsetvägen utmed ny bebyggelse till befintlig söder om radhusen. Idag används bl.a. bef. parkering och gräsytor. De nya höghusen tar helt bort denna möjlighet och skymmer dessutom sikten. Som tidigare påpekats har konsulten enligt givna direktiv mätt trafiken under ett dygn och givetvis är den då låg i ett villa/radhusområde. Den farliga trafiksituationen uppstår på morgonen 07.30 -08.30 och eftermiddag 15.00 - 17.00 däremellan är det naturligtvis lugnt som i alla andra liknande områden. I och med den utbyggnad av Näsets skolan, som nu redan är igång, kommer det över tid bli ännu värre.

Gör om och gör rätt;

Se över trafiksituationen runt Näsets skolan och förskolorna, skapa en säker och trygg skolväg för barnen, så att de får en möjlighet att på ett tryggt sätt gå och cykla till skolan.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de utförda revideringarna av planförslaget tillmötesgår skälen till domslutet och ligger i linje med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

35. Boende på Hammarvägen

1. Generellt är området sättningskänsligt. Jord med organiskt innehåll är mycket sättningskänsligt. Leran i området är normalkonsoliderad, vilket innebär att marken ej kan belastas utan att sättningar uppstår. Pågående sättningar, så kallade krypsättningar, bedöms pågå i området då befintlig bebyggelse studerats. Planerad byggnation kommer att innebära schaktdjup upp till cirka 4 meters djup

ner till grovschaktbotten i norra delen av området. Arbete under byggnationen kan komma att ge upphov till vibrationer i marken. Undergrunden består till stor del av lera som bedöms vara vibrationskänslig. I denna utredning har dock ingen hänsyn tagits till vibrationer. Hur säkerställer ni att omkringliggande hus och radhus inte drabbas av sättningar när ni skall schakta ut, påla samt spränga berg för garaget?

2. Vi bedömer därför att det är mycket stor risk för sättningar i de närliggande radhusen och villorna.
3. Om det trots den här överklagan ska börja bygga kräver vi att ni kontrollerar vårt radhus före och efter ni skall schakta samt spränga så att inga sättningar eller sprickor har skett i grunden.
4. Bostäderna skall vara 24 m över havsnivå medan kyrkan är 20,7 - 21 m. Det innebär att de är 14 m höga jämfört med kyrkan som mäter 11 m. Det tas ingen hänsyn till kyrkan och omkringliggande bebyggelse. Enligt detaljplanen ligger denna del av västra Göteborg inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena. Därför bör man i högre grad ta hänsyn till övrig bebyggelse och endast tillåta byggnader som går i samklang med övrig bebyggelse. Höghus harmoniserar inte med den ursprungliga arkitekturen.
5. I skuggstudien har ni inte tagit hänsyn till såväl morgonsolen som för- och eftermiddagssolen. Redan i februari går solen upp strax efter kl 7. Det innebär att de radhusen som ligger väster om byggnationen kommer skuggas fram till kl 10. De husen som ligger norr om byggnationen kommer skuggas på för och eftermiddagen. I detaljplanen står det ingenting om detta fastän det i allra högsta grad kommer påverka såväl omkringliggande hus som radhus.
6. Den ena bostaden planeras ligga några meter ifrån klocktornet. När det är dags för klockringning kommer de boende intill att störas av ljudet. Eftersom bostaden planeras att byggas så nära kommer klockornas ljud sannolikt att begränsas markant. Istället för att klockringningen sprids över samhället kommer ljudet att studsa på byggnaderna tillbaka åt öster.
7. På platsen för den tilltänkta byggnationen finns idag en stor parkeringsplats samt en mindre söder om nuvarande hus. Dessa används för kyrkans besökare, förskolan samt Näsets skolan. I förslaget planeras endast ca 16 platser vara kvar till kyrkans besökare. Vid begravingar eller andra engagemang i kyrkan står det ungefär 60 - 70 bilar på parkeringen. Redan idag är det problem med de privata parkeringarna intill Hammarvägens radhus eftersom de flitigt används av kyrkans besökare. Det finns nämligen ingen annan parkering i närområdet. Det bör planeras för betydligt fler parkeringsplatser i området som skall byggas. Tilläggas bör att trafiken till/från Näsets skolan kommer att öka markant. Detta eftersom en omstrukturering vad gäller årskurser är i gång. Alla barn från Åkered i årskurs 0-3 ska gå i Näsets skolan. Redan nu märker vi av den ökade trafiken. Och på grund av brist på parkeringsplatser intill Näsets skolan nyttjas istället den södra parkeringen flitigt.
8. Trafiksituationen på Hammarvägen kommer att försämrats eftersom parkering tillåts där. Något som innebär trafikfara för fotgängare. Denna passage används flitigt av skolbarn såväl under skoltid som utanför. Att sopbilen förväntas stanna här innebär ytterligare trafikfara.
9. Det södra huset vid Norra Breviksvägen är placerat precis intill kanten vid den smala trottoaren. Här bör det finnas plats för en bred gång- och cykelväg

eftersom många dagligen passerar här, i synnerhet skolbarn till och från Näsets skolan. Idag går det att använda en del av gräsmattan vid möte. Därmed tvingas man inte ut i vägen vid möte med exempelvis en barnvagn eller ett cyklande barn. Vägen svänger här så det är delvis skydd sikt. Detta i kombination med trångt utrymme innebär en omedelbar trafikfara.

10. Även på Norra Breviksvägen planeras sopbilen att stanna. Ett övergångsställe är beläget där som gör det omöjligt att stanna. Den skydda sikten i kombination med detta är en trafikfara.
11. En tillgänglighetsparkering är planerad öster om den södra byggnaden intill Norra Breviksvägen. De fordon som skall köra in på parkeringen måste köra på övergångsstället för att komma dit. För att komma ut ifrån den, ska de med skydd sikt av byggnaden, backa ut på övergångsstället för att komma ut på vägen. Där har bilisterna delvis skydd sikt på grund av kurva på vägen. Detta är en stor trafikfara.
12. Återvinningsstationen som är belägen intill den stora parkeringen kommer att flyttas. Det gör att boende i närheten av Hammarvägen får betydligt längre till en återvinningsstation. Det gör att man i mycket större utsträckning kommer använda bilen. Det blir även svårt för gamla att lämna sina sopor till återvinningen.
13. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet, WSP 2018-05-24. Genomförda undersökningar har visat att i totalt sex provpunkter har halter över gränsvärdet för känslig markanvändning (KM) detekterats med avseende på metaller, alifater, aromater och PAH:er. Hur säkerställer ni att de inte kommer ut föroreningar i luften? Detta är särskilt viktigt med tanke på att bygget planeras intill flera förskolor med 220 barn. Boende intill bygget berörs också av dessa gifter.
14. Hur löser ni fotgängarnas säkerhet under byggtiden? Det kommer utgöra en stor trafikfara under hela byggtiden när barnen tvingas ut i vägen för all byggtrafik.
15. Enligt uppgift har det gått en bäck i dalgången. Denna har täckts och dränerats. Hur blir det om ni bygger ett underjordiskt garage med vattentät vägg. Hur kommer ni kunna leda bort allt detta vatten? Det finns risk att vattnet tränger upp på radhustomterna i närheten.

Näset och Åkered har redan en ansträngd skolsituation. Varken Näset- eller Åkeredsskolan är dimensionerade för att ta emot barn från 36 nya lägenheter. Skolsituationen måste lösas innan ett bygge överhuvudtaget planeras. Hur kommer detta lösas?

Kommentar:

Skuggpåverkan blir större under vinterhalvåret än sommarhalvåret. Skuggstudien är utförd enligt vedertagen standard gällande redovisning av klockslag och tid på året.

Den största påverkan för er fastighet blir under lunch och eftermiddag i december med befintlig bebyggelse. I övrigt kommer den aktuella fastigheten ha en liten eller ingen skuggpåverkan med föreslagna bebyggelse. Den skuggpåverkan som uppstår i samband med genomförandet av detaljplan bedöms inte utgöra en betydande olägenhet.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

36. Boende på Vittens Gata

Här kommer dels mina synpunkter samt även den "protestlista" som 325 personer med anknytning till området skrivit under.

Min överklagan refererar tillbaka till detta ärendets början och eftersom så gott som alla problem kvarstår, även efter vissa justeringar, som trafiksituationen och höjder med mera, så kan det finnas vissa "faktafel" finnas som utgick ifrån tidigare förslag.

Vill bara ha detta sagt, så man inte stirrar sig blind på en eventuellt felaktig siffra i min överklagan. Jag tror min helhet framgår ganska tydligt.

Om ni undrar över varför jag skall ha rätten att få ta upp mitt fall, så är här några anledningar. Jag har bott här i snart 30 år nu och har en god kännedom om området och till att börja med, så bor jag ca 65 meter till tomten i fråga och det är fri sikt mellan mig och tomten. Det finns inga byggnader mellan min fastighet och den norra delen av tomten som planeras för bygget. Den kommer drastiskt förändra och försämra min vy över hela området och den havsutsikt som jag har kommer helt försvinna.

Min trafiksituation, då detta är enda sättet att komma ut från min gata med bil, kommer försämrats ytterligare. Det är något geni som inte tänkt hela vägen och redan nu så får man parkera längs Hammarvägen utanför nya planerade bygget/tomten och detta är ändrat för några år sedan, alltså ganska nytt här. Problemet är att gatan inte är tillräckligt bred för att 3 bilar skall kunna samsas på, alltså en parkerad bil och ett möte med två andra bilar på Hammarvägen utanför tomten.

Eftersom trafikreglerna gäller även här och så även högerregeln, så skall jag kunna köra ut från min Vittens Gata och svänga vänster för att komma ur området, då bilarna som kommer från öster skall lämna mig företräde. Problemet är att jag hamnar på tvären ut där, då jag inte kommer runt kurvan på grund av de parkerade bilarna. Skulle jag följa gällande regler och köra ut med det företräde jag har, så korkar jag igen hela gatan direkt, då den är kraftigt trafikerad i båda riktningar, speciellt under rusningstid, på grund av att det är enda sätter för all boende att komma ur området. Det finns ingen annan väg att välja, tyvärr. Samma väg ut gäller för cykel, rätt ut i gatan. Eftersom man tar bort alla de parkeringar som finns idag och dessa få parkeringar skall fungera som de enda parkeringar, så kan man räkna med att det alltid kommer stå parkerade bilar på Hammarvägen. Till detta skall man lägga alla de nya bilar som skall ut från det kommande garaget under samma tider, vilket kommer göra denna trafikplats katastrofal, inte minst under rusningstid.

Om man vill lägga en dimension till som är riktigt farlig, så skall alltså barnen, mitt i allt detta, försöka korsa vägen och titta fram bakom alla parkerade bilar när de skall gå från syd till norr, över gatan som inte ens har ett övergångsställe. Att gå från norr till syd är något bättre, men med alla bilar blir det ändå farligt. Detta gör alla barnen dels för att komma till sin skola, åt båda håll till båda skolorna, men även på skoltid dagligen då man behöver komma till slöjd-lektionerna.

Eftersom jag inte har något val att förflytta bilen på annat sätt och jag dagligen blir påverkad så anser jag att denna försämring är skäl nog.

Jag är också mycket bekymrad över de migrerande gifterna som kan drabba oss kringboende, men även för alla som går på förskolorna som ligger i direkt anslutning till tomten.

Det finns mycket att säga om hur man hanterat miljöfrågan och mätningen som ligger till grund. Detta har oroat många föräldrar då de fått klart för sig hur giftig marken faktiskt är. Varför detta inte beaktas i något större utsträckning har förvånat kringboende.

Många som skrivit på listorna med 325 underskrifter som jag tagit på mig att vidarebefordra och som finns bifogade, har sina barn på förskolorna och dessa borde i allra högsta grad vara sakägare då de befinner sig i direkt anslutning till bygget varje dag under samma tider som bygget kommer att pågå. Detta kan man inte bara tänka bort. De kommer att leva mitt i detta bygge under lång tid, så dessa synpunkter bör beaktas.

Detta är mina argument till varför jag har rätt till att överklaga beslutet. Det gäller även den ”protestlista” som jag bifogat.

Jag vill överklaga detaljplanen för dessa nya bostäder i ärendet och yrkar på att man upphäver stadsbyggnadsförvaltningens förslag. Det är ett oerhört ingrepp på hela området som helt saknar motstycke. Det finns inte en enda bostad som ens är i närheten av detta som planeras.

Man har upprepade gånger sagt att man skall ta hänsyn till både område och vara lyhörd för synpunkter, men man har inte tagit någon som helst hänsyn, varken till mina tidigare synpunkter eller någon annans heller som skickat in. Jag bifogar även en namninsamling på 325 namn som också är rörande överens om 5 enkla punkter, detta har man också helt förbisett. Varpa man blir misstänksam till hur detta egentligen har gatt till. Varför lyssnar man inte överhuvudtaget?

Det är något som inte stämmer i hela detta ärende.

Det går att läsa från stadsdelsnämnden att ”Stadsdelsnämnden vill dessutom understryka att ny bebyggelse ska ske med hänsyn till den befintliga bebyggelsen och lokala förutsättningar, och att inkomna synpunkter från boende i området tas i beaktande vad gäller exempelvis trafiksituationen, miljön och de nya byggnadernas utformning.”, men man väljer att göra precis tvärt om?

Inte på något sätt kan jag läsa att man är beredd att ta någon som helst hänsyn, i något avseende. Inte till några grannar. Inte till någon av de över 400 personer som lämnat åsikter. Det strider enligt min uppfattning gravt mot ”...betydande olägenhet på annat sätt.” enligt plan- och bygglagen. Vidare finner jag att förslaget inte heller är förenligt med plan- och bygglagens anpassningskrav.

Alla argument viftas bort och när man väljer att tolka att ”Föreslagen bebyggelse bedöms ha anpassats tillräckligt till den kringliggande bebyggelsen. Att harmoniera behöver inte per automatik innebära att byggnaderna ska vara av samma höjd, färg eller fasadmateriell som omkringliggande bebyggelse, utan snarare att byggnaden ska passa ihop/samverka bra i omgivningen.”, så förstår man att inga argument kan stå emot, om man på ett så pass gravt missvisande sätt kan göra egna tolkningar av en tydlig målbild. Om jag skulle söka bygglov och bara säga att ”min tillbyggnad kommer ha anpassats tillräckligt till den kringliggande bebyggelsen” och sedan bygga 4 våningar, så hade polisen kommit och hämtat mig. Hela ärendet stinker på ett obehagligt sätt.

Hur kan man få bygga på så giftig mark? Hur kan man få frånga gällande detaljplan så kraftigt? Hur kan man få bygga så otroligt högt och efter granskning fått ytterligare höjd att tillgodoräkna sig? Hade man byggt hälften så högt, så hade det ändå blivit högsta bostadsbyggnaderna i hela området. Men det räcker tydligen inte.

Ärendet är kant för kommunen sedan 2014, de har salt in något och kommunen har köpt betet. Om det är de särskilda boenden eller något annat vet vi andra inget om. Men med tanke på hur uselt man har skött arbetsgången och avbrutit det enda samrådsmötet vi hade på ett mycket fult sätt, så förstår man att vara åsikter inte är intressanta överhuvudtaget. Det är ett spel för gallerierna och inget man ändå är beredd att ta i beaktande. Det står fullständigt glasklart för alla som har tagit del av samrådsredogörelsen. Nu, i juni 2024, så kommer förslag till ny detaljplan som bara är något putsad. Eftersom inga av mina synpunkter har beaktats tidigare, så blir jag tvungen att skicka dessa igen.

Bakgrund;

”Ja, äntligen någon som tar hand om den eftersatta tomten, som under alla år tidigare fungerat som Näsets centrum med mataffär, frisör, olika butiker, restauranger och inte minst parkering för all aktivitet kring som de 4 förskolor och kyrkan som ligger i direkt anslutning till denna tomt”, tänkte man som närboende i snart 30 år förhoppningsfullt.

Kommunen äger ju del av marken, så har blir säkert något trevligt och välplanerat. Gör man en trevlig park dit konfirmander och nygifta kan springa ut i? Tanker man sig ytterligare en gård till för boende, likt de andra gårdarna i direkt anslutning? Nya spännande restauranger eller annan service för boenden i området? Tar man ett krafttag med säkra gång- och cykelbanor för barnen till skolorna som är kraftigt eftersatta, inte minst sedan skolan ändrat och barnen nu skall flytta sig mellan Åkered och Näset i en helt ny omfattning? Eller varför inte en pendelparkering som skulle kunna främja det kollektiva åkandet som kommunen vill se mer av? Många har ju trots allt 15–30 minuters promenad till närmsta busshållplats.

Tyvärr har glädjen bytts ut mot en förfäran, ju mer man last på om detta projekt, där man nu tänkt sig 40–70 lägenheter (siffran varierar faktiskt så stort beroende på var man läser om detta, hos kommunen eller byggaren Jutabo). Just nu är vi nere på 36 tydligen. Enligt förslaget så skall mycket höga byggnader byggas. Något som helt saknar motstycke i området i övrigt. Många har förståelse över att staden behöver förtätas, men att frånga gällande detaljplan på detta sätt och skapa en ny, som inte har någon förankring i Näset i övrigt, är inte bara ansvarslost mot hela området utan även gravt respektlöst.

De som väljer att bo mer centralt får närhet till mycket men får räkna med trafik, höga hus och en helt annan närmiljö än de som idag väljer att bosätta sig i Näset. Här bor man för att det finns andra värden. De flesta har gjort sitt livs investering, då boendepiserna är höga, men ändå något vissa väljer att prioritera och genomföra. En småskalighet som attraherar. Närhet till natur och hav men även skolor, förskolor, idrottsanläggningar, restauranger och en matbutik i närområdet.

Man kan aldrig åberopa att en miljö, såväl trafik som boendemiljö, som fungerar i mitt i centrala staden, säkert kan fungera lika bra på Näset. Då har man helt missuppfattat varför vissa människor väljer att bosätta sig ödsligt kontra mer centralt. Denna valfrihet måste få ligga till grund för en planering av staden som helhet. Man måste också se helheten och inte bara rycka lös den här tomten som ett enskilt projekt. Med en

förändring så måste kommunen se helheten. Det går inte att backa bandet när de negativa följderna som många ser redan nu, kommer bli verklighet framöver.

Kommunens information kring ärendet har varit mycket märklig. Först kallar man till ett möte i Nässets kyrka, som lades klockan 14.00 en vardag. Detta möte skulle handla om barnperspektivet. Men vilka som faktiskt blivit inbjudna kändes slumpartat då inte ens alla närmsta grannar fått någon kallelse. Vidare saknades mängder av representanter från kommunen, tex trafikkontoret, för att bara nämna någon. Ändå blev uppslutningen förvånansvärt stor, vilket uppenbarligen överraskade arrangören. Där skulle vi skriva på färgglada lappar, vilket sedan sammanställdes av kommunen, där många viktiga synpunkter helt försvunnit, när väl information från mötet skickades ut.

Nästa chans för medborgarna att göra sin röst hörd var på samrådsmötet den 4 februari. Detta utvecklades också på ett mycket märkligt sätt. Först skulle det hållas lite information. När sedan flera undrade om vi skulle avbryta och fråga under tiden eller hur tanken var, så sa man att nej då, frågor kan vi ta efter. Låt oss bara göra genomgången. Men när det sedan var dags att återkomma till alla frågor och öppna samtal, så avbröts detta alldeles för tidigt, när mängder av frågeställningar fanns kvar. Man blev helt uppenbart alldeles för pressade och hade inga fler vettiga svar, så med basta härskarteknik så avbröt [handläggaren] mötet, med hänvisning till att ”det är vart möte” och tvingade in alla i mindre grupper. Motet kändes inte färdigt, vilket många pratat om i efterhand. Tyvärr har detta retat upp boende i Näset än mer. Nu finns möjligheten att skicka in en skrivelse vilket jag verkligen hoppas att kommunen lyssnar till. Än så länge så har detta tyvärr upplevts som en envägs-dialog, där kommunen fått ett betyg av en kommersiell aktör, med möjlighet till ett antal lägenheter för särskilt boende och sedan svalt detta med hull och har, helt utan hänsyn till området i övrigt. Men gömmer sig bakom förtätning från politikerna, men glömmer helt hänsynen till medborgarna som redan finns på platsen. De tre boende som redan finns i huset på tomten vet inte vart de skall ta vägen. De hänvisas av Jutabo till att köpa, men ingen av dessa personer har dessa pengar, även om de skulle få hjälp med del av kontantinsatsen, vilket föreslagits. En av dessa boende dog precis i dagarna. Jag pratade med honom för bara några dagar sedan och han var mycket orolig för sin framtid och detta projekt. Var finns hänsynen?

1 Höjden och detaljplanen

Om vi börjar med att prata om höjden så kan man läsa från kommunen att ”Höjder och utformning har studerats för hänsyn till kyrkan och omgivningen”. Man kan undra om man överhuvudtaget varit här och tittat på omgivningen? Kyrkan, som har ett spetsigt sadeltak, med högsta punkten i hela området, har uppenbarligen använts som någon form av referens. Andra kunde INGEN på samrådsmötet berätta om kyrkans mått.

Häpnadsväckande! Där satt såväl kommunens alla representanter som Jutabo och dess arkitekt. Kanske är det också därför den gravt missvisande bilden sprids av kommunen? Den skall visa en kyrka på 11 meter och nya byggnader på 15,5 meter. Problemet är bara att byggnaderna på bilden är i princip lika höga som kyrkan. Det är lätt att förstå arkitekten som vill försöka ljuga bort hur högt detta nya bygge planeras att bli, men får man verkligen göra så? Och hur kan kommunen stå bakom detta? Jag kontrollerade med arkitekten på plats om byggnaderna eller kyrkan skulle vara ritad i någon form av djupperspektiv, men så var det inte tänkt. Ser man denna bild, så ser det väldigt trevligt ut och kyrkan tar sin plats i området, men verkligheten blir en helt annan. Skrämmande!

Nu har man sankt de tänkta byggnaderna något, men endast marginellt. Att en topp kan ta lite vy och utsikt är en sak, men en hel huskropp har en helt annan volym och blir som en total vägg. Vad har då de kringliggande byggnaderna för höjd?

Öster om tomten; Kyrkans byggnad 3 meter hög, kyrkklockan 6 meter hög och kyrkans sadeltak är 11 meter högt. Taket utgör endast en liten del av kyrkan byggnad. Förskolan ca 10 meter, även den med spetsigt tak, som inte heller skuggar och tar vyn som en fyrkantig byggnad.

Söder om tomten; Hus 8,6 meter högt, Hus med 4 familjer boende ca 11 meter. Huset på tomten; 8 meter högt.

Väster om tomten; Radhusen 3 meter höga. De som har 2 våningar mäter strax under 6 meter.

Norr om tomten; Hus 6 meter högt

Alla höjder bör ju räknas från befintlig mark, så man inte dribblar bort sig med havsvattennivån i ett kuperat Näset.

När man ser alla dessa höjder, som ligger mellan 3–11 meter, alltså kyrkan medräknad, så är det helt obegripligt hur man kan sitta och tanka ”ja men, då låter ju 15,5 meter som en bra höjd som tar hänsyn till omgivningen”. Alltså, hur räknar man fram en sådan siffra? Den är ju helt verklighetsfrånvärd. De flesta husen har en eller två våningar och en lekmanuppskattning är att de flesta hus i området ligger mellan 3–9 meter i höjd.

Att ta ett spetsigt kyrk-tak som referens är inte bara gravt missvisande, det tyder på att man helt saknar känsla för omgivningen i stort. Det är som att jag skulle bygga på mitt hus som idag mäter runt 6 meter till 10 meters höjd och hänvisa till flaggstången.

Även om inte jag är staketgranne, så har skuggningen en otrolig påverkan för husen som ligger nära. Man valde att visa upp en solstudie för 20 mars/20 september, vilket var någon form att standard för att titta på skuggning. Därefter en bild mitt i sommaren, som visade näst intill obefintlig skugga. När någon frågade om det fanns en liknande bild för de mörkare dagarna, så blev det tyst. Det hade man inte. Att huset norr om tomten skall få leva i total skugga oktober-februari vill man nog inte prata högt om, men en verklighet som den stackars familjen skall få uppleva 5 månader om året. Skamligt.

Vad jag förstår skall man även fråga den praxis om 4,5 meter till tomtgräns för byggnader. Varför gör man så? Så enormt stora huskroppar borde snarare hamna betydligt längre ifrån tomtgräns, för att inte påverka grannar i så stor omfattning. Alla människor i området har som jag varit i kontakt med, vittnar om en noggrannhet i absurdum för de som tankar bygga till ett uterum eller göra någon annan förändring på sitt hus. Då kan en decimeter falla ett helt projekt. Men här tycks man rucka på alla gällande regler och skriva om dessa, enkom för en kommersiell aktör. Att andra detaljplanen för hela Näset hade varit mer rimligt, om det är en total förändring av hela området man är ute efter. Låt alla villor få bli 4 våningar, så pratar vi förtätning i stor skala. Eller förresten, det låter ju helt absurt, precis som denna föreslagna förändring.

Insynen är en annan faktor som är viktig om man skall må bra när man är hemma. De stackars radhus som nu inte bara får skuggning utan dessutom får ett antal familjer som kan titta rätt in i vardagsrummet. De nya husen har total insyn på hela tomten där man

kanske vill vara som mest privat och kunna sola en varm dag. Hur kan det ens vara lagligt att förändra miljön för dessa människor på ett så radikalt sätt?

Jag motsätter mig förändringen av detaljplanen som gör dessa övertramp möjliga.

2 Trafikmiljö för barn och vuxna

Vad vi fick veta på samrådsmötet var att ”nu pratar vi bara om detta projekt och denna tomt” men som medborgare så utgår man från kommunen har ett helikopterperspektiv, med infrastruktur. Om vi gör så här, så får det dessa konsekvenser. I den här planeringen så har man gjort sitt bästa i att inte låtsas om verkligheten och hur den kommer påverkas framåt i tiden. På den raka frågan om man raknar upp trafiken över tid, som man gör i alla andra sammanhang, så gör man inte det här, i dessa mindre områden. Man utgår också från att fler skall åka kollektivt över tid, men så ser inte verkligheten ut i detta område. Nu har vi nyligen fått en direktbuss in till staden vissa tider som jag tror är lyckad. Men annars har kollektivtrafiken till och från Näset mycket kvar att önska. En vanlig resa till centrala staden, Vasastan, Avenyn, Heden, Garde tar ca 45–60 minuter från Näsets hållplatser till dörr, beroende på när du kan åka och vilka tider som passar ihop. Skall du lägga till promenaden i Näset på mellan 5–30 minuter till restiden så är det inte konstigt att man väljer bil där samma resväg tar 15–20 minuter, dörr till dörr.

Självklart kommer trafiken öka ytterligare om man lägger till ca 40 nya bostäder. Även det särskilda boendet kommer behöva bilar för sin verksamhet, både för personal, men även för den verksamhet man bedriver. Det vet vi från närliggande områden. Man kan lätt luras, om man kommer och tittar på trafikläget under vissa tider, då man kan tro att ingen rör sig alls, men förhållandet blir det motsatta om man studerar rusningstiderna såväl som under sommaren, då badgästerna flockas. Då får man sitta i kö både till och från Näset. Och att Näset bara har en vag ut blev tydligt då man stängde av en fil för vattenarbete i hostas. Det tog över en och en halv timme att komma från Frölunda Torg till Näset, vilket normalt tar ca 5 minuter med bil. Området är således mycket känsligt. Man har ändrat skolorna nyligen, så alla yngre barn i hela Åkered/Näset-området skall nu ta sig till Näsetskolan och de lite äldre skall gå på Åkeredsskolan. Tidigare gick man till sin närmsta skola, men denna ändring gör att barn nu får längre till skolan. Otryggheten bland föräldrar är utbredd och eftersom det inte finns ett säkert stråk att ta mellan skolorna så korsar nu barnen kors och tvärs. Det påtvingade bilkörandet orsakar kaos kring Näsetskolan, där föräldrar fått organisera sig för att inte barnen skall krasas ihjäl. Den mätning kommunen gjort 2016 är inte längre relevant. Trafikmätning som gjorts privat av granne visar något helt annat. Varför man inte tagit hänsyn till dessa förändrade omständigheter samt fortsätter rakna upp biltrafiken är ett mysterium. En sak som återigen borde aktualiseras är infarten till Haraldsons väg från Blågatan. Med tanke på den mycket ansträngda trafiksituationen så skulle detta lätta på trycket kring Hammarvägen. Då skulle man också kunna kora igenom området från två håll. Vid händelsen med vattenarbetet så skulle konsekvenserna inte alls varit så problematiska om denna möjlighet funnits redan då. Vem vet när nästa problem uppenbarar sig? Återigen så behöver helheten ses över.

Angående parkering så har man nu tagit höjd för ca 10-11 bilar, som skall användas av kyrkans besökare, hämtning och lämning för 4 förskolor: På dessa platser skall även färdtjänst och sopbilar parkera. Hur tankar man när en söndag i kyrkan har ca 50 bilar kring kyrkan en normal dag? Tankar man att kyrkan skall själv dö? Ett argument som framfördes av kommunen på mötet var att kyrkan borde riva den lilla innergård med

gungor som förfogas över till deras förskola om man ville ha mer parkering. Man tror knappast sina öron. Eftersom man nu satt parkeringsförbud längs hela Hammarvägen, så

är det helt omöjligt att första vart gäster i området nu skall parkera, när man tar bort de andra ytorna som finns kvar i området. Att rakna in parkeringarna ovan jord inom detta nya område känns vanskligt, då de sannolikt går till boende i nya området. På motet var det oklart om normala parkeringsregler skall gälla på Hammarvägen, dvs att det finns 10 meter till utfart och infart, samt att man skulle hålla normalt avstånd till övergångsstället (som idag inte är ett övergångsställe, men där alla barn och vuxna förväntas passera till och från skolan, samt även passera då de skall ha slöjd på dagtid) Om man nu tänker att bilar skall parkera längs gatan, så blir det så trångt att mötande bilar inte längre kan mötas, vilket vi boende redan ser prov på dagligen. Än värre är att de barn som skall passera från kyrkan skall först ta sig förbi en hög husvägg och titta ut på trottoaren, sedan vidare bakom en parkerad bil och titta runt hornet för att se att ingen kommer. Om det då står en bil som kommer från öst, stoppar inför övergångsstället, så kan lätt barnen tro att det är för dem bilen stoppar och passera, då en bil från väst istället kommer och kör rätt på barnen. Att denna enda passage för dem som går och cyklar dessutom går lite diagonalt över, gör den direkt livsfarlig. Vem har planerat detta vansinne?

Om vi byter sida till Norra Breviksvägen så finns där idag en trottoar, alltså inte ens en sammanhängande cykelbana, där alla barn förväntas både gå och cykla. Enligt planering så skall en huskropp få komma ändå ut till trottoaren. Det gör att det blir en 90-graders svang runt hornet där huskroppen är över 15 meter hög. Detta på en dålig trottoar. Vart och hur skall gående och cyklister ta vägen? Hur skall sikten kunna säkras med en som kommer med cykel eller bil från väster? Det finns inte en chans att ta vägen någonstans.

Det står klart och tydligt att kollektivtrafik, gående och cyklande skall prioriteras i kommunens egen översiktsplan. Här gör man precis tvärt om. Att lägga ytterligare press på trafikmiljön, som redan idag är dålig för gående, cyklister och bilister, känns väldigt märkligt och något jag motsätter mig.

3. Förskolor och skolor

Man kan tro att kommunen borde ha lärt sig vid detta lag, att inte planera nya hus och byggnader innan övrig infrastruktur finns klar. Vi har kunnat läsa om absurda konsekvenser för familjer, tex i Hovås, som får förskoleplats i Backa. Hur är det ens möjligt? Jo, man har godkänt byggen innan man har plats för alla invånarna. Kommunen är enligt PBL skyldig att göra en ordentlig barnkonsekvensanalys i detaljplanen, innan man påbörjar ett sådant omfattande projekt. När ser vi denna? Vi vet idag att både skola och förskola har överfulla gruppen där barnen som redan bor har nätt och jämt fått plats. Platsbristen i området kommer öka ytterligare, vilket man alltså idag redan känner till. Det finns en tro om att detta dyra boende i första hand kommer attrahera äldre som säljer sin villa men vill bo kvar i området. Vad man helt missar då, är att ännu ett hus i området frigörs för ännu en barnfamilj. En barnfamilj i Näset har i regel 2 bilar per familj för att få ihop sina liv. En växling från ett äldre par som säljer sin villa och flyttar till en lägenhet flyttar sin enda bil till det nya boendet, men den nya familjen fyller på med 2 bilar, vilket gör att det totala antalet bilar i Näset fortsätter öka.

Gör klar infrastrukturen innan man påbörjar ett nytt projekt. Att stå utan platser i skola eller förskola om några år är inte ett alternativ. Att genomföra detta projekt med den vetskapen, känns väldigt oseriöst och något jag motsätter mig.

4 Miljö och vatten

Om jag skall förstå hur giftig marken är, så är det svårt som lekman, men efter att kontrollerat med en expert, så innehåller marken alldeles för höga värden, för att få bygga på. Hur och varför tillåter man detta? Vi vet idag av erfarenhet att giftig PHA i marken oftast gör sig bäst i att förbli orörda, då man inte vet hur det migrerar. Maximal gräns för PAH cancerogena föreningar är 0,3 mg/kg för KM (känslig mark). De uppmätta värdena i marken är upp till 160 mg/kg enligt analysrapporten och alltså måste sanering göras till halter under gränsvärdet enligt Miljöbalken. Det är väldigt dåliga värden. Enligt mätningen så ökar gifterna ju längre ner det är mätt. Man har borrar djupt, men mätvärden är bara tagna på någon meters djup. Varför? Varför inte mäta på flera djup?

Under denna tomt låg förr ett dike, som användes som slaskdike. Där tömdes allt från avföring till målarfärg, eller annat som man ansåg skulle slängas. Det var på den tiden man inte visste vad miljögift var för något. På platsen låg även en mack. Vad jag vet har det aldrig sanerats på tomten tidigare och oron är stor, inte bara från närmsta grannar. Att frigöra cancerogena ämnen med 4 förskolor som närmsta granne är väldigt ansvarslost. Vem kommer löpande och dagligdags följa upp så detta? Eftersom höga gifthalter också medför väldigt höga kostnader om det skall göras på rätt sätt, så är det inte långsökt att tro att detta är precis ett sådant moment som man är orolig för att det kommer misskötas eller fuskas med.

Miljö är ju även buller. När en 15 meter hög vägg kommer stå nära en väg, så kommer naturligtvis ljudet att studsas rätt över till grannen. Jag kan inte hitta någon bulleranalys i handlingarna som avser hur ljudet beter sig vid denna omfattande förändring. Hur tänker man här? Det kommer även vara stor miljöpåverkan under hela byggtiden, så nära förskolor. Det kan ju inte vara ok, varken vad beträffar damm och smuts som sprids i luft eller det oväsen som ett sådant stort bygge för med sig. Oftast stänger man av så mycket man kan kring ett bygge, hur säkras då skolvägen för alla barnen?

Kyrktornet med klockan kommer stå väldigt nära huset och kommer ha betydande påverkan på nybyggnationen. Klocktornet hamnar bara några meter från huset. Vad kommer decibelnivån ligga när en kyrkklocka kommer hamna så nära en så hög vägg? Ljudet kommer studsas på vägg och förstärkas. Är det en tillfällighet att man väljer att lägga just det särskilda boendet så nära kyrkklockan? Med människor som inte har samma kraft att klaga? Som alltså drabbas hårdast av ljudnivån. Det kan aldrig hamna inom korrekta riktvärden för buller.

Att dagvatten och grundvatten kommer påverkas räknar man med. Vad händer med den leriga marken om grundvattnet förändras rejält? Sättningar på hus osv? Att allt vatten med giftiga nivåer skall rinna ut i anslutning till Välen känns inte heller så genomtänkt, då Välen har sin unika natur med dess unika miljö. Hur kommer detta område påverkas?

Vattentrycket i Näset har redan ställt till problem för flera boende där då det inte räcker till. Hur påverkar detta omfattande bygge med så många nya lägenheter hela infrastrukturen för vatten? Kommer tryck och mängd påverkas negativt?

Avslutningsvis;

Man pratar från kommunens håll om många olika mål som tycks gå stick i stäv med denna förändring. Bland annat i Göteborgs översiktsplan. Miljö, barnperspektiv, gående, cyklist, grönområden och hänsyn till omgivning. Det känns inte som om alla

avdelningar pratar samma språk i kommunhuset, i alla fall inte i den här planeringen. Jag kräver ett omtag där man tar hänsyn till punkterna ovan. Lyssnar på medborgarna med lång, ibland livslång erfarenhet, av området. Där Näset tillåts växa inom rimliga gränser, där man tagit hänsyn till området, grannar, miljön, förskolor, skolor och rådande situation med kollektivtrafik, bilar, parkeringar och allt annat, innan man huvudlöst kastar sig in i projektet som verkar dåligt planerat. Emotser även svar på mina många frågor. Tänk om man kunde visa denna respekt och istället få med sig hela området Näset och dess invånare, i ett nytt projekt som vi alla ser positivt på och står bakom. En förväntan finns i att göra något bra av denna tomt. Tyvärr finns inte denna entusiasm för detta projekt i dess nuvarande form, utan ses snarare som en illa genomtänkt provokation.

En projektgrupp har tittat närmre på hela ärendet och all dokumentation som kommunen gjort tillgängligt. Då många invånare i Näset varit upprörda över detta projekt och undrat om de på något sätt kunde få sin röst hörd, så startades en "protestlista" som 325 personer skrivit under på. Alla har på olika sätt koppling till Näset, tex som invånare, släkt, vän, kyrkibesökare, mm.

Gruppen går att nå på projektgruppnaaset@gmail.com

Texten, som återges i sin helhet, finns att läsa nedan, följt av alla underskrifter med kontaktuppgifter till samtliga.

Det du skriver under på är;

- 1 - Gräv inte i den giftiga marken med cancerogena ämnen som riskerar släppas lösa
- 2 - Se till att ha förskole- och skolplatser till alla som bor här, innan man bygger ut
- 3 - Försämra inte trafikmiljön ytterligare, för vuxna och barn
- 4 - Förändra inte detaljplanen, utan låt gällande detaljplan bli kvar
- 5 - Låt alla nya byggnader harmonisera med befintlig bebyggelse på Näset

Som många känner till så planeras det att byggas ett område bredvid Näset kyrka. Vi är en grupp bestående av ca 15 personer som följt detta ärende noggrant och läst igenom all dokumentation som finns i ärendet och låtit några experter granskat det vi inte själva förstått.

Vår oro är stor, på många olika plan och söker därför stöd av ytterligare boende i Västra Frölunda, som delar vår oro för detta projekt. I korta drag;

- 1 - Gräv inte i den giftiga marken med cancerogena ämnen som riskerar släppas lösa Vad som framkommit vid provtagning är att ett antal direkt farliga ämnen finns i marken där detta bygge är tänkt att påbörjas.

Cancerogena ämnen finns i mycket hög halt enligt deras egen rapport. Långt över vad man får bygga och bo på. På platsen har tidigare funnits en bensinpump och vad vi känner till har det aldrig sanerats kring detta område tidigare. Att gräva i kontaminerad mark med PAH (polyaromatiskakolföreningar) och ett grundvatten med höga halter av naftalen (båda ämnen är cancerogena) kommer göra att de frisätts och sprids i mark, vatten och luft vilket kan vara högst olämpligt med förskolor och barn så nära. Det finns färiska exempel i Västra Frölunda vad som kan hända när man börjar arbeta i giftig mark.

Det är ingen miljö man vill vara nära eller komma i kontakt med när ämnen kommer upp i luften och sprids, enligt en expert vi kontaktat.

Detta område ligger i direkt anslutning till 4 förskolor där vissa av barnen bara har några meter till en eventuell arbetsplats. Vi anser att detta är skäl nog för inte börja bearbeta marken. Risker för sättningar och problem med såväl grundvatten som leran gör att intilliggande byggnader löper stor risk att få problem framöver. Det gäller såväl kyrka som radhusen och villorna som angränsar.

2 - Se till att ha förskole- och skolplatser till alla som bor här, innan man bygger ut.

Näset och Åkered har idag överfulla förskolor och skolor med väldigt stora grupper. I kommunens iver att godkänna byggandet av nya lägenheter så har den tråkiga bieffekten blivit att barn i närområdet inte längre får plats. GP har i flera reportage uppmärksammat detta nyligen och politikerna är väl medvetna om problemet nu. Ändå finns inte detta med i kommunens behandling kring detta ärende. Man vet redan nu att det blir ännu värre här framöver utan ytterligare bostäder. Med 60-70 nya hushåll blir situationen än värre.

3 - Försämra inte trafikmiljön ytterligare, för vuxna och barn. Strömningen av människor och bilar som passerar kring aktuell tomt är stor, på både Hammarvägen och Norra Breviksvägen. Redan idag råder fullt kaos om man försöker ta bilen till skolan eller förskolorna i området på morgonen. Eftersom parkeringsplatserna kraftigt reduceras så kommer det bli än svårare att lämna på Hammarvägens fyra olika förskolor. De som kör till skolan kommer få ännu mer trafik att ta hänsyn till. Trafiken har också ökat eftersom en omläggning av låg och mellanstadiet nu delas mellan Åkered och Näsets skolan.

Om vi går över till de som promenerar eller cyklar, så är det vanligaste sättet att ta sig mellan Åkered och Näset idag just förbi Näset Kyrka. Övergången vid Hammarvägen är idag redan farlig. Här finns idag inte ens ett övergångsställe att använda, utan gående och cyklande barn och vuxna förväntas se upp för bilar och korsa vägen efter bästa förmåga. Kommer det en huskropp som är ca 12 meter hög så kommer sikten bli obefintlig från kyrkans entré och ut mot Hammarvägen.

Att de 60–70 nya hushållen också behöver bilar ökar på en redan ansträngd trafiksituation ytterligare.

4 - Förändra inte detaljplanen, utan låt gällande detaljplan bli kvar

Det finns redan en detaljplan som gäller och den bör fortsätta gälla. Den är utformad i harmoni med området i övrigt. Hade man tänkt sig en förändring med rådande plan hade sannolikt färre människor reagerat så kraftigt. Det handlar om att låta Näset få vara just Näset, med låga bostäder i olika boendeformer. Vem hade ens kunnat drömma om att få bygga 4 våningar på sin tomt här i Näset?

5. Låt alla nya byggnader harmonisera med befintlig bebyggelse på Näset

Om nu inte marken var så giftig, hade sannolikt många välkomnat att man byggde ytterligare en fin gård med radhus, i samma anda som övrig bebyggelse på Näset. Något behöver göras på denna tomt. Att nu istället vara öppen för att ändra detaljplanen med hus som maximeras på både höjd och bredd, kan vi inte se på annat sätt än att någon aktör, ansett sig ha rätten till fritt spelrum, utan hänsyn till grannar och området i övrigt. Många är häpnad över att kyrkans högsta punkt, får vara referenspunkt för ett helt bygge med 60–70 lägenhet. Att kyrkan är hög med sitt sadeltak är en sak, men kan inte på långa vägar jämföras med den påverkan som ett hus som blir lika högt. Det blir enorma klossar, som

skymmer sikt, skuggar och totalt förändrar hela den öppna vyn längs Hammarvägen. För att inte tala om hur grannarna runt om drabbas.

Det finns betydligt många fler synpunkter kring detta bygge, men vi nöjer oss med att lyfta dessa 5 punkter här.

Lite annat att tänka på är bland annat bullernivån genom trafik, utsläpp genom ytterligare trafik, dagvattenavrinning med risk för översvämning samt utsläpp i Välenområdet, vattentrycket i hela Näset, buller från kyrkklockor, vibrationer vid bygge (ej utrett alls), parkeringsplatser som försvinner helt samt avsaknaden av pendelparkering, försämring för kyrkobesökare. Ser vi till Önneredsbodarnas lägenheter, med ett prisläge på ca 4 miljoner för en 3a och ca 4000/mån, där man ännu inte lyckas sälja alla, så kommer ett ytterligare ett dyrt område i väst inte bidra till att minska segregationen heller, som är ett av kommunens mål.

Alla utredningar som är beställda av Göteborgs stad är gjorda på olika underlag av befintlig byggnation på platsen. Varför? Utredningar borde göras utifrån ett aktuellt förslag. All dokumentation från kommunen i ärendet hittas här nedan;

<https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/plan--ochbyggprojekt/>

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det reviderade planförslaget tillmötesgår skälen till domslutet och ligger i linje med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

Byggnadernas höjder kan i detaljplan regleras både med utgångspunkt i marknivån vid byggnaden och i höjden över havet. Att som i den aktuella planen reglera höjden över havet har fördelen att beräkningen av höjden inte påverkas av eventuella ändringar i marknivån vid byggnaden och är det sätt som Göteborgs Stad i allmänhet använder sig av i detaljplaneringen.

Föreslagen utbyggnad ska inte påverka befintlig vattenförsörjning. Synpunkten gällande nuvarande problem vidarebefordras till Kretslopp och vatten för kännedom.

Övriga synpunkter kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

37. Boende på Annikas Gata

Det är viktigt att ta i beaktande att

1. Byggnadernas höjd inte är högre än de befintliga byggnaderna. Många bor här just för att bebyggelsen är relativt låg. Stora höga byggnader kommer få en negativ påverkan på området.
2. Näsetvägen blir ännu mer belastad av trafik eftersom kollektivtrafiken fungerar väldigt dåligt.
3. Många som bor här uppskattar och saknar någon form av service som tex bageri och eller ungdomsgård. Bostäder finns det gott om i området. Det är oklart i beskrivningen hur många lägenheter som planeras. Det är stor skillnad mellan 36 och 47 eller 55?

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

38. Boende på Norra Breviksvägen

På grund av nedanstående skäl invänder vi härmed mot den föreslagna detaljplanen för ovan nämnda ärende. Skälen vi åberopar är följande:

Anpassningskravet ej tillgodosett

All befintlig bostadsbebyggelse på Näset består av småhus som är begränsade till 1,5 våningsplan. Bebyggelsen har en öppen och luftig stadsstruktur som är typisk för villa- och radhusområden, med gott om plats mellan husen samt mellan gata och hus. Oftast 4,5 m. Trots en reduktion i av tillåten byggnadsstorlek i det nya detaljplaneförslaget, så tillåter det fortfarande 3 fullhöga bostadsvåningar plus en fjärde indragen bostadsvåning. Detta innebär attnockhöjd kommer bli 14 meter och takfotshöjd ca 10 meter över mark. Detta är en helt annan skala än övrig bebyggelse på Näset. Fasadlivet mot Norra Breviksvägen ligger, trots en mindre förflyttning, nästan ute i gatan vilket står i stark kontrast till hur stadsbilden i det övriga området ser ut. Den föreskrivna formgivningen med klossformade byggnadskroppar i kombination med byggnadernas placering på tomten och de, för området, främmande byggnadsvolymer skiljer sig kraftigt från övrig bebyggelse i området. Vi invänder därför mot att anpassningskravet tillgodosätts och att byggnaderna och tomtanvändningen som tillåts i det reviderade planförslaget bryter mot det anpassningskrav som anges i 2 kap. 6§ i PBL. Som prejudikat för detta hänvisar vi till Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 148–18, daterad 2018-11-08.

Bristande miljökonsekvensanalys

Det har legat en bensinpump inom fastigheten. Konditoriet som syns i bakgrunden på nedanstående bild från 1950-talet [ingår inte i detta dokument] ligger i sydöstra hörnet av ”Blå huset” (Norra Breviksvägen 3). Bägge pojkarna på bilden bor fortfarande i området och kan vid behov intyga pumpens existens och placering. Vidare finns idag fortfarande rör som sticker upp ur marken vid byggnadens sydfasad och som sannolikt är förbundna med en nedgrävd bränsletank.

Uppgift om denna bensinpump lämnades av boende till kommunen i samrådet. Kommunens mark- och miljökonsult WSP hittade ingen uppgift om pumpen i kommunala källor. De förklarade även uppmätta halter av polycykliska aromatiska kolväteföreningar (PAH:er) i marken med att asfalt använts som fyllnadsmaterial. Av dessa skäl gjordes deras riskbedömning utifrån förutsättningen att drivmedelshantering ej förekommit. (enl sida 1 i bilaga till detaljplanen *10_PM riskbedömning PHA-förening*). Då vi nu kan presentera uppgifter som styrker att drivmedelshantering har förekommit, så bör det, innan detaljplanen godkänns, göras en miljökonsekvensanalys som på ett korrekt sätt tar hänsyn till den tidigare drivmedelshanteringen. I rapporter och mätningar som utförts av WSP konstateras att det finns så höga halter av en rad gifter i marken att man i nuläget inte får bygga bostäder enligt Naturvårdsverkets riktvärden. Giftorna är t.ex. alifater, aromater och PAH:er som alla är cancerogena. Dessutom finns höga halter av arsenik, barium och kobolt. Nivåerna av polyaromatiska kolväten (PAH:er) är i ett par mätpunkter så höga att jordmassorna är klassade som farligt avfall och måste hanteras på ett säkert sätt.

Utsläpp av skadliga ämnen under en sanering

I nuläget ligger de ovan beskrivna gifterna bundna i leran men om marken ska bebyggas med bostäder så behöver jorden saneras. Angående saneringen konstateras på sidan 31 i planhandlingen: *"Vid en sanering kan det under en begränsad tid innebära en risk för närboende, varpå riskminskande åtgärder bör vidtas."* Det finns inget skäl som kan försvara att oskyldiga människor i ett område ska utsättas för hälsorisker för att uppfylla vissa kommunala önskemål samt för att skapa vinst i privata företag. Vi kräver därför ett totalt stopp för projektet tills dess byggherren och kommunen kan garantera att inga hälsorisker föreligger för oss kringboende samt för de ca 200 barn som har sin förskoleverksamhet i direkt anslutning till byggplatsen.

Utsläpp av skadliga ämnen under byggskedet

Risikanalys utsläpp från transporter. Finns det beräkningar på de ökade utsläppen av CO₂ och NO_x som kommer följa av byggverksamheten? Är någon konsekvensanalys avseende hälsorisker gjord utifrån de ökade utsläppen? Detta borde göras då byggplatsen ligger i direkt anslutning till 4 förskolor med 200 barn. Hur ligger utsläppsökningarna i linje med kommunens miljömål? Damning vid grävning - hur kommer man att säkerställas att grävdamm innehållande miljögifter inte sprids i omgivning? Handhavande av dagvatten och bortpumpat grundvatten. Var kommer vattnet att evakueras? Förväntas det hamna i dagvattnet där det kommer att skapa ytterligare belastning på den redan hårt förorenade Välen och Askimsviken?

Geologi och påverkan av omgivningen

Genomförande av Planen förutsätter en tillfällig grundvattensänkning under byggskedet. Vi motsätter oss en grundvattensänkning eftersom det medför stor risk för sättningsskador på vår fastighet samt övriga närliggande fastigheter. Grundvattensänkning kan också leda till att bundna gifter (som finns enligt WSP mätningar) i marken kan frigöras och migrera till omgivningen. Pålning och spontning i den skala som krävs för att anlägga garagedelen i förslaget kommer leda till konstanta störningar samt en överhängande risk för skadliga rörelser i och omkring vår fastighet som med stor sannolikhet kan ge sättningar.

Trafiksäkerhet Norra Breviksvägen under byggskedet

Norra Breviksvägen är en av de huvudsakliga vägarna till Näsets skolan (ca 400 elever i ÅK F-5). Förbi den tilltänkta byggplatsen finns endast trottoar på vägens norra sida, dvs i direkt anslutning till byggplatsen. Då den sydligaste byggnadskroppen ligger endast en meter in från befintlig trottoar innebär det att det under bygget av den sydligaste byggnadskroppen inte kommer gå att använda trottoaren. Då detta är den enda trottoaren på vägsträckan blir resultatet att det under byggperioden kommer saknas trottoar och cykelväg på en hårt trafikerad väg som är skolväg för en stor andel av Näsets skolans elever. Dessutom kommer trafikmängd och störningar att öka ytterligare till följd av den tunga trafik som bygget medför. Detta kommer i bästa fall att resultera i totalt trafikchaos på Norra Breviksvägen, då många föräldrar till berörda elever kommer köra sina barn till skolan. I värsta fall kommer bygget resultera i att barn skadas eller dödas i trafiken förbi byggplatsen. Vi ifrågasätter om man kan tillåta en detaljplan som innebär betydande risker vad gäller trafiksäkerhet. Vi föreslår att byggnadsplaceringen i den nya detaljplanen ändras, så att byggnaderna kan uppföras utan att påverka trafiksäkerheten.

Trafiksäkerhet och trafikstörningar under brukande

I de ritningar som ingår i detaljplanen framgår att avfallshantering kommer att ske i ett miljöhus i tomtens sydvästra hörn. Dock saknas fortfarande möjlighet för sopbil att stanna inom fastigheten vilket leder till att den måste stanna på en kraftigt trafikerad del av Norra Breviksvägen. Detta kommer leda till stora störningar i trafiken med stor risk för olyckor då bilister kommer tvingas köra över i motsatt körfält under de perioder då sophämtning sker. Detta kommer i bästa fall att resultera i totalt trafikchaos på Norra Breviksvägen, då många föräldrar till berörda elever kommer köra sina barn till skolan. I värsta fall kommer bygget resultera i att barn skadas eller dödas i trafiken förbi byggplatsen. Vi ifrågasätter om man kan tillåta en detaljplan som leder till betydande trafikstörningar och risker vad gäller trafiksäkerhet. Vi föreslår att byggnadsplaceringen i den nya detaljplanen ändras, så att sopbilen stannar inom fastigheten vid sophämtning, detta för att minimera skaderisk för passerande skolbarn, trafikanter och renhållningsarbetare.

Otillräcklig kapacitet i den sociala servicen

Skolkapaciteten på Näset och hela Västra Göteborg är redan nu otillräcklig varför belastningen inte kan ökas ytterligare. Även om målgruppen för de nya bostäderna främst är äldre personer utan barn, så bor dessa personer med största nu främst i hus i närområdet. När dessa villor och radhus säljs, så leder det till inflyttning av barnfamiljer, vilket i sin tur ökar belastningen på de redan överbelastade skolorna. Enligt utlåtande från Grundskoleförvaltningens direktör Bengt Randén och Nils Kaiser daterat 20200515, så finns det idag för få utbildningsplatser i grundskolan (F-9) i Västra Göteborg. "Det finns för få skolplatser i förhållande till antalet elever som bor i Västra Göteborg." Detta gäller hela Västra Göteborg. Alltså stämmer inte längre argumentet som framförs i underlaget till detaljplanen, att det finns skolplatser i andra delar av stadsdelsnämnden som kan ge nödvändig service. Att skolorna redan nu är fulla stöds ytterligare av det faktum att Näset- och Åkereds-skolorna läsåret 23/24 tvingades minska antalet förskoleklasser från 4 till 3, då det inte finns kapacitet för dem. Vi ifrågasätter därför om man kan tillåta en detaljplan som tillför ytterligare 36 bostäder i området så länge Göteborgs kommun inte säkerställer den sociala service som den är skyldig att tillhandahålla, genom att tillföra nödvändiga skolplatser i området.

Sammanfattning

Slutligen vill vi påpeka att flera slutsatser som ligger till grund för detaljplansändringen är bristfälliga och ibland helt felaktiga. Tex nyttjande av parkering är högre, antal passerande fordon på Norra Breviksvägen och Hammarvägen är högre än det som angetts. Kontrollmätning är gjord. Marken är sättningskänslig och när man gjorde provtagning vid den befintliga fastigheten och i södra parkeringen i planområdet blev det stora sättningar i marken där marken sänktes med flera decimeter. Vi är djupt oroade för sättningar i området då ett stort och djupt parkeringsgarage ska byggas och grundvattensänkning ska göras. Tyngden från husen samt spontning och pålning kommer påverka en stor areal på Näset.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och kommenteras under *Tematisk sammanfattning av inkomna synpunkter* ovan.

Revideringar

Planförslaget har reviderats inför antagandet. Utöver mindre redaktionella justeringar och kompletteringar innebär revideringen att planens bestämmelser gällande hantering av dagvatten och skyfall har utvecklats och preciserats. Revideringen syftar till att ytterligare säkerställa att dagvatten och skyfall hanteras enligt det aktuella förslaget i framtiden dagvatten- och skyfallsutredning och innebär ingen väsentlig ändring.

Markparkeringen är i planen reglerad som gemensamhetsanläggning för att kunna uppfylla kyrkans och förskolans parkeringsbehov. För att även kunna skapa en egen fastighet för samfälligheten för markparkeringen kompletteras plankartan med P – parkering.

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

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Daniela Kragulj Berggren
Projektledare

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Exploateringsnämnden/förvaltningen

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Göteborgs Stads Parkerings AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Stadsledningskontoret, Avdelningen
för planering och analys

Miljö- och klimatnämnden/
Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsområde 03 Sydväst

Nämnden för funktionsstöd

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanska Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Trafikverket

Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet

samt

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet



Göteborgs kommun
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert ärende nr SBF-2023-00203

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2024 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen ansåg i samrådskedet att detaljplanens nuvarande
utformning inte säkerställde åtgärderna mot bullerstörningar
i en godtagbar utsträckning för att länsstyrelsen ska kunna bedöma att
den föreslagna bebyggelsen blir lämplig utifrån de boendes hälsa och

säkerhet. Länsstyrelsen anser nu att kommunen på ett godtagbart sätt säkerställt att föreslagen exploatering klarar riktvärdena för buller.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen konstaterar att biotopskyddsdispenser har beviljats för de aktuella träden. Biotopskyddet ska då inte behöva vara något hinder för att genomföra planförslaget.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Funktionschef Plan och bygg