



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Koncept 2015-06-24
Datum: 2015-08-18
Diarienummer: 0618/11

Maria Lissvall
Telefon: 031-368 17 63
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Kobbegården inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt, den 16 december 2014, att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 14 januari 2015 – 24 februari 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Medborgarkontoret vid Frölunda torg under tiden 14 januari 2015 – 24 februari 2015. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet rör: den överordnade trafik-situationen i Fässbergsdalen, buller och luftmiljö, det centralt placerade 5-våningshuset och den lokala trafiksituationen.

Pga Söderledens överbelastning menar Länsstyrelsen och Trafikverket att planen inte kan antas innan trafiksystemet är så pass utbyggt att det kan hantera den tillkommande trafik som planområdet förväntas generera. Länsstyrelsen anser vidare att ett avsteg över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå från trafikbuller inte är godtagbart inom aktuellt planområde och att kommunen måste visa att 55 dB(A) kan klaras vid förskolan. De påpekar även att redovisningen av luftkvalitet måste tydliggöras.

Närboende har framförallt synpunkter angående den lokala trafiksituationen och det föreslagna 5-våningshuset centralt i området. Frågorna kring trafik rör parkering, framkomlighet, trafiksäkerhet samt gång- och cykelvägnätet. 5-våningshuset anses ta bort luft och ljus, skärma av, förfula och bidra till en oharmonisk karaktär.

Åtgärder i trafiksystemet hanteras inom ramen för pågående arbete med genomförbarhetsstudie för Fässbergsdalen tillsammans med Trafikverket och Mölndals Stad. Stadsbyggnadskontoret föreslår att kommunen ska stå fast vid att avsteg från bullerriktvärde-

na bör kunna tillämpas här. För att kommunen ska kunna nå sitt uppsatta mål att omvandla Sisjön till blandstad krävs en mycket tätare och mer sammanhållen bebyggelsestruktur med större befolkningsunderlag som ger möjlighet till ökat service- och handelsutbud och förbättrad kollektivtrafik. Den sammantagna ljudmiljön bedöms dessutom bli bättre som en konsekvens av förslaget. Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen får lägre bullernivåer i fasad än idag. Avsteg med ekvivalent ljudnivå upp till 62 dBA förutsätts kunna tillämpas för bullerutsatt sida eftersom samtliga lägenheter klarar kravet på sovplats mot ”ljuddämpad sida”, dvs max 50 dBA. Det gaturum där oskyddade trafikanter rör sig kan genom bullerskydd få nivåer under 60 dBA. Bullerutredningen kompletteras med beräkningar avseende bullersituationen vid förskolan

Det centralt placerade nya huset sänks en våning och byggrättens utbredning minskas något. Framförda synpunkter från närboende angående trafiksituationen bemöts och kommenteras i samrådsredogörelsen och de har inte resulterat i några förslag till ändringar.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget och ställer sig bakom fastighetskontorets bedömning att planförslaget som helhet är väl utformat. De har inget att erinra mot att planeringen fullföljs på ett sådant sätt som redovisas i det aktuella planförslaget och godkänner den sammanfattning av genomförandefrågor som redovisas i tjänsteutlåtandet avseende detaljplan för bostäder vid Kobbegården inom stadsdelen Askim.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi AB framför att träden som i illustrationsritningen är inritade längs lokalgatans östra sida anläggs på den befintliga fjärrvärmeledningen. P-huset längst norr ut kommer i konflikt med denna fjärrvärmeledning och Göteborg Energi förutsätter att exploitören bekostar denna ledningsomläggning. De fastigheter som byggs på med ett antal våningar försörjs med värme från blockcentral, vilket kan innebära att blockcentralen måste byggas om. Förhoppningsvis har fjärrvärmeledningarna till dessa blockcentraler en tillräcklig dimension.

***Kommentar:** Illustrationen justeras med avseende på trädplantering. Yttrandet vidarebefordras till exploitören.*

3. Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi Avdelning Distribution Projektstöd Gas har efter granskning av aktuella handlingar konstaterat att Göteborg Energi Gasnät AB har driftsatta gasledningar i anslutning till arbetsområdet. Ledningarna är markerade i returnerad ritning. Vid schaktningsarbete i närheten av gasledningar ska deras bestämmelser för markarbeten följas och besiktningsman gas (DF1) kontaktas.

***Kommentar:** Noteras. Byggrätten för p-däck minskas något för att inte komma i konflikt med gasledningen. Yttrandet vidarebefordras till exploitören och trafikkontoret.*

4. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten har ett antal synpunkter som främst handlar om innehåll och förslag på justeringar i planhandlingarna. För det första är det missvisande att det i handlingarna står att det är en yta för en ny återvinningsstation då det snarare rör sig om en flytt av befintlig station. För det andra bör begreppet återvinningsstation användas konsekvent i planbeskrivningen, och inte återvinningsplats. Vidare framförs att markarrendeavtal för ytan för återvinningsstation ska tecknas med Kretslopp och vatten och att exploitören ska höra av sig i god tid innan det blir aktuellt med flytten för att informera om tidplanen.

Kretslopp och vatten godkänner placeringen av underjordsbehållare på illustrationen och påpekar att det är positivt att det finns korsprickad mark utifall att det blir aktuellt att bygga miljöhus i framtiden.

Vad gäller VA-ledningar ser Kretslopp och vatten behov av kompletteringar av plankartan, illustrationsritningen och planbeskrivningen. Dels bör plankartan innehålla upplysning om att dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration och fördröjning och illustrationsritningen kompletteras med upplysning om att dagvatten kan fördröjas genom fördröjningsmagasin, gröna tak samt Raingardens. Vidare rekommenderas att sida 19, Vatten och avlopp, kompletteras med ett antal tillägg som listats i det fullständiga yttrandet.

Kommentar: *Planhandlingarna kompletteras i enlighet med yttrandet. Yttrandet vidarebefordras till exploatören.*

5. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan, men vill påpeka att beteckningen för byggnadshöjd för förskolan, 8m i romb, ej är beskriven i planbestämelsebeskrivning på plankartan.

Kommentar: *Beteckningen införs.*

6. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Miljöförvaltningen är positiv till att bygga på redan hårdgjorda ytor och bedömer att planförslaget har tagit tillräcklig hänsyn till dagvattenhantering, naturvärden och luftkvalité men har följande synpunkter som man behöver jobba vidare med till granskningskedet.

- En kompletterande bullerutredning behöver göras för att visa att stadens riktlinjer för förskolors gårdsmiljöer klaras.
- Det är positivt att planen främjar gång- och cykeltrafik.

Miljöförvaltningens bullerkartläggning indikerar att de ekvivalenta ljudnivåerna på förskolegården ligger över 55 dBA på betydande delar av gården. Riktlinjerna är att 55 dBA ekvivalentnivå klaras på helst 80 procent av gården eller minst 50 procent av gården. I den kompletterande bullerutredningen bör eventuella bullerskyddsåtgärder utredas för att visa att stadens riktlinjer för förskolors gårdsmiljöer klaras.

Miljöförvaltningen har noterat att det ligger en medelstor drivmedelsstation på andra sidan vägen från förskolan. Avståndet mellan drivmedelsstationen och utökad del för förskolan är minde än 100 meter men miljöförvaltningen anser inte att närheten till drivmedelsstationen ska utgöra ett hinder för att utöka förskolans lekområde.

Kommentar: *Bullerutredningen revideras och utökas för att omfatta även förskoletomten. Bullerskärm föreslås inom allmän plats och skyddsbestämmelse införs.*

7. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen är generellt positiva till planen. De gör bedömningen att planförslaget inte påverkar befintliga värden eller förvaltningens planering i och med att

nya bostäder placeras på befintliga parkeringsplatser. I parkplanen har förvaltningen noterat en brist på parkmark i området, därför är det viktigt att se till att utemiljön inom bostadsområdet ger möjlighet till bra lek och samvaro för alla. Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Driftfunktionen för öppna diken och dammar som ingår i dagvattensystem tar förvaltningen inte ansvar för.

Förvaltningen anser att den utökade förskoletomten bör förses med planbeteckning ”n” där trädfällning bör undvikas.

Kommentar: Planbestämmelse avseende trädfällning bedöms i det här fallet som olämplig. Planbeskrivningen kompletteras med text om att träd ska bevaras i den mån det är möjligt och att fastighetsägaren ska samråda med Park- och naturförvaltningen vid eventuell trädfällning. Kompensationsåtgärder ska genomföras.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten av tagit del av rubricerad handling och har följande synpunkter. Planområdet ligger innanför den zon där räddningsinsats förväntas ske inom 10 minuter. Räddningstjänstens tillgänglighet till entréer måste beaktas. I nuvarande förslag tycks kravet på uppställningsplats inom 50 meter från entréer uppfyllas. Tillgång till vatten för brandsläckning bedöms finnas i tillräcklig utsträckning för planförslaget. Det bedöms inte finnas verksamheter i sådan närhet till planområdet att riskhänsyn erfordras. Sammantaget har Räddningstjänsten inget att erinra om detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

9. Stadsdelsnämnden i Askim-Frölunda-Högsbo

Stadsdelsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande med kompletteringen att det måste vara möjligt att bedriva ridverksamhet i området samt att behovet av säkra ridvägar beaktas. Stadsdelsförvaltningen tillstyrker Detaljplanen för Bostäder vid Kobbegården med nedanstående synpunkter som utgångspunkt.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiv till planförslaget utifrån ett hållbarsperspektiv och bostadsförsörjningsperspektiv. Att Askim kompletteras med ett välbehövligt tillskott av cirka 290 nya hyreslägenheter med hiss är mycket positivt, särskilt för att tillgodose behovet av bostad hos äldre, ensamstående föräldrar, unga vuxna samt personer med funktionsnedsättningar i Askim. Det är angeläget att bostadsutbudet utökas med en hög andel tillgängliga mindre bostäder som kan bidra till att ovanstående grupper både kan stanna kvar och flytta in i Askim. Ett antal lägenheter bör reserveras för en Bostad med särskild service, BmSS. Det är ytterst angeläget att BmSS integreras i markplan i de nya hyreslägenheterna.

Förvaltningen är angelägen om att det skall vara full behovstäckning i förskolan. Det är bra att detaljplanen säkerställer en påbyggnad inom befintlig byggrätt på Hyltevägen så att förskolan kan utökas. Vidare framförs vikten av att tillämpa ett miljöanpassat byggande med tanke på resurshushållningen.

Förutom att hänvisa till stadsdelsförvaltningens yttrande bilägger stadsdelsnämnden protokollsanteckning (2015-02-10) i ärendet från M-, FP- och KD-gruppen i sitt beslut. I protokollsanteckningen framförs synpunkter angående upplåtelseform, parkering och infrastruktur. Detaljplanen anses innehålla felaktiga uppgifter angående vilka upplåtelseformer som dominerar i området. För att uppnå en blandning av upplåtelseformer och motverka segregation föreslås att de nybyggda lägenheterna blir bostadsrätter. Vad gäll-

er parkering framförs att det är naivt att tro att folk i Askim kommer att cykla, att kollektivtrafiken är undermålig och att det troligtvis kommer krävas en utökning av de planerade parkeringarna. Slutligen betonas behovet att lösa trafiksituationen i området kring Sisjön i samband med den stora boendeökning som planeras.

Kommentar: *Planen omfattar inte befintlig ridverksamhet. Befintlig ridväg som passerar genom området säkerställs dock genom bestämmelse. BmSS ingår i bostadsändamålet som planen föreskriver. Bostädernas upplåtelseform regleras ej i detaljplan. Yttrandet vidarebefordras till exploatören. En genomförbarhetsstudie för Fässbergsdalen pågår som ett gemensamt arbete mellan Göteborgs Stad, Mölndals Stad och Trafikverket. Syftet med arbetet är bl a att hitta och avtala kring åtgärder som möter den tillkommande biltrafik som förväntas uppkomma som en följd av de planerade exploateringarna i Fässbergsdalen, som aktuell detaljplan är en del av.*

10. Trafiknämnden

Trafikkontoret ställer sig positiva till den långsiktiga utvecklingen av Sisjön i enlighet med FÖP Fässbergsdalen. Trafikkontoret accepterar ytterligare en utfart till Kobbegårdsvägen för att möjliggöra en bättre tillgänglighet till området. I korsningen Kobbegårdsvägen-Knappegårdsvägen föreslås detaljplanen reservera plats för en eventuell framtida cirkulationsplats. För exploatering skall Göteborgs Stads aktuella P-norm nyttjas. Trafikkontoret har inget övrigt att erinra och tillstyrker därmed planen.

Kommentar: *Noteras.*

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten framför att det bör förtydligas i stycket ”Ledningsrätt och servitut” att i de fall ny ledningsrätt eller ändrat läge för ledningsrätt blir aktuellt ska detta förläggas till u-område. Det bör även framgå vad för typ av ledning(-ar) u-områdena är avsedda för och om ledningarna är befintliga eller ej.

Kommentar: *Planbeskrivningen förtydligas i enlighet med yttrandet.*

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kommunikation, mellankommunal samordning, samt hälsa och säkerhet med avseende på MKN för luft och trafikbuller måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Vad gäller trafiksituationen på Söderleden delar Länsstyrelsens Trafikverkets synpunkter i yttrande daterat 2015-02-24. Med tanke på att Söderleden är utpekad riksintresse för kommunikation och hårt belastad redan idag anser Trafikverket att detaljplanen inte kan antas innan det lokala trafiksystemet är så pass utbyggt att det kan hantera den tillkommande trafik som planområdet förväntas generera. Detta är också en mellankommunal fråga och det är viktigt att samarbetet mellan Göteborg, Mölndal och Trafikverket full-

följs för att städernas gemensamma intresse av stadsutveckling i Fässbergsdalen ska kunna genomföras.

Angående MKN för luft påpekar Länsstyrelsen att planbeskrivningens redovisning om luftkvalitet har många brister. Färgkartan är svårtolkad och saknar viktig information. Länsstyrelsen vill påpeka att MKN för luft är gränsvärden, inte riktvärden. Dessutom ifrågasätts redovisade spridningsberäkningar av NO₂.

Kommunen bör på plankartan införa en upplysning om att bostäder ska utföras med radonsäker konstruktion.

Vad gäller trafikbuller anser Länsstyrelsen att kommunen ska förtydliga den planbestämmelse som anger att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån är >55 dB(A), till att gälla för varje lägenhet. Enligt Länsstyrelsen är ett avsteg över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte godtagbart inom aktuellt planområde. Till granskningen behöver kommunen redovisa en möjlig planlösning för lägenheterna i det sydöstra hörnet längs med Kobbegårdsvägen för att dessa värden ska kunna hållas, revidera bullerberäkningen med en högre skärm samt visa att bullernivån 55 dB(A) kan klaras vid förskolan.

Slutligen är Länsstyrelsens bedömning att det återstår mycket arbete innan Sisjöområdet genomgått omvandlingen till blandstad.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar: Syftet med det pågående gemensamma arbetet (Göteborgs Stad, Mölndals Stad och Trafikverket) med genomförbarhetsstudie för Fässbergsdalen är bl a att hitta och avtala kring åtgärder som möter den tillkommande biltrafik som förväntas uppkomma som en följd av de planerade exploateringarna i Fässbergsdalen, som aktuell detaljplan är en del av.

Planbeskrivningen förtydligas avseende MKN för luft.

Upplysning om radonsäker konstruktion införs.

Aktuell planbestämmelse avseende störningsskydd förtydligas i enlighet med yttrandet.

Kommunen står fast vid att avsteg från bullerriktvärdena bör kunna tillämpas här. För att kommunen ska kunna nå sitt uppsatta mål att omvandla Sisjön till blandstad krävs en mycket tätare och mer sammanhållen bebyggelsestruktur som ger större befolkningsunderlag som i sin tur ger möjlighet till ökat service- och handelsutbud och förbättrad kollektivtrafik. Den sammantagna ljudmiljön bedöms dessutom bli bättre som en konsekvens av förslaget. Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen får lägre bullernivåer i fasad än idag. Avsteg med ekvivalent ljudnivå upp till 62 dBA förutsätts kunna tillämpas för bullerutsatt sida eftersom samtliga lägenheter klarar kravet på sovplats mot tyst/”ljuddämpad sida”, dvs max 45/50 dBA. Uteplats kan ordnas på skyddad gård i söderläge. Det gaturum där oskyddade trafikanter rör sig kan genom bullerskydd få nivåer under 60 dBA. En högre skärm än den föreslagna står i konflikt med planens målsättning om stadsmässighet i gaturummet.

Bullerutredningen kompletteras med beräkningar avseende bullersituationen vid förskolan.

13. Skanova Nätplanering D3N

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och låter meddela att det ej finns något att invända mot förslaget.

De vill dock informera om sina anläggningar inom och intill aktuellt område som markerats på bifogad lägeskarta. Där återvinningscentralen är inplanerad har Skanova ett kabel-/kanalisationsstråk. För diskussion om eventuellt nytt läge för detta, alternativt skyddande av anläggningen under byggtiden, skall kontakt tas med Skanova.

Kommentar: *Yttrandet vidarebefordras till exploatören.*

14. Trafikverket

Trafikverket framför att det i bedömningen är viktigt att ta hänsyn till att planen ger effekter för hela Fässbergsdalen, både inom Göteborg och Mölndal. Trafikverket motsäger sig på grund av rådande trafiksituation att planen antas. Innan ett antagande av planen kan bli aktuellt måste det visas att det lokala trafiksystemet är så pass utbyggt att det kan hantera den tillkommande trafik som planområdet kan förväntas generera.

Genomförs den exploatering som förutspås i den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen behöver kollektivtrafiken förstärkas och det lokala vägnätet byggs ut, bland annat med fler kopplingar över Söderleden. Frågan om hur en ökning av kollektivtrafikens andel kan uppnås är en fråga som måste utredas och planeras på ett övergripande plan. Vidare påpekas att det aktuella detaljplaneområdet är starkt bullerpåverkat och Trafikverket förutsätter att Boverkets byggregler och svensk standard för ljudklassning följs samt att riktvärden för buller inte kommer att överskridas.

Kommentar: *Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande ovan.*

15. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av detaljplan för Bostäder vid Kobbegården och vill påminna om vikten av att framkomligheten för kollektivtrafiken blir fortsatt god.

Kommentar: *Noteras.*

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

16. Fastighetsägare Askim 58:7, Carl Gunérs backe 9,

Undertecknad har åsikter angående planeringen av gång- och cykelvägar i förhållande till de rörelsemönster som finns i området idag. Den nya GC-vägen som föreslås längs Kobbegårdsvägen kommer sannolikt att medföra ett genare alternativ för dem som ska från Kobbhallområdet och norrut mot Göteborg. Fotgängare och cyklister som har Kobbegården som utgångspunkt kommer nog istället välja att förflytta sig i stråket som uppstår mittemellan "nya" och "gamla" Kobbegården för att det känns tryggare och genare. Några av de viktigaste målpunkterna i närområdet bland annat för barn och ungdomar är Fritidsgården Pilen, Askimsbadet, hållplatsen Pilegården, Askims Torg och Frölunda Torg. Behovet av att gå och cykla från Kobbegården går alltså åt fler håll än i nord-sydlig riktning. GC-vägen i Carl Gunérs backes förlängning, som börjar vid Kobbegården, går förbi ridskolan och mynnar ut vid Pilen används mycket frekvent och är den genaste vägen för att ta sig till flera av målpunkterna som nämns ovan. Planen

bör i större utsträckning väga in betydelsen av att skapa bättre och tryggare passager i de riktningar som används idag, är invanda och naturliga. Undertecknad har vid tidigare tillfälle skickat in planförslag för en trygg GC-väg i öst-västlig riktning samt skisser som beskriver hur människor rör sig i området. En bra helhetslösning för området som tar hänsyn till ovanstående synpunkter och inskickade skisser efterfrågas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att gena och bra kopplingar för gång- och cykeltrafiken är viktiga. Åtgärder i det allmänna gång- och cykelnätet utanför planområdet, som t ex trygghetsfrämjande åtgärder vid gångvägen förbi ridskolan, hanteras dock inte inom ramen för denna detaljplan. Synpunkterna vidarebefordras till trafikkontoret för vidare behandling vid prioritering av åtgärder i cykelvägnätet.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

17. Företrädare för HGF Frölundaföreningen

Hyresgästföreningen Frölundaföreningen har yttrat sig angående planförslaget. För det första framförs att de är mycket positiva till att det byggs flerfamiljshus med tanke på bostadsbristen. Bostadsbristen försvårar för ungdomar som vill flytta hemifrån och hämmar den ekonomiska utvecklingen eftersom företagen inte kan få fram bostäder till ny personal. Detta drabbar särskilt människor med sämre ekonomi. I yttrandet listar Frölundaföreningen ett antal verktyg som kommunen har att tillgå för att styra bostadsbyggandet, exempelvis allmännyttiga bostadsbolag och kommunala hyresgarantier. Genom att styra bostadsbyggandet med hjälp av dessa verktyg kan kommunen erbjuda invånarna bra bostäder till rimliga kostnader i form av hyresrätter.

Kommentar: Noteras. Bostädernas upplåtelseform regleras ej i detaljplan.

18. Boende på Kobbegården 19

Avsändaren har kommentarer och invändningar gällande hur planen hanterar ämnena parkering, trafik och kollektivtrafik. Vad gäller parkering anser hon att det är ohållbart att dra ner så kraftigt på antalet parkeringar med tanke på avstånden till affären och den dåliga kollektivtrafiken. Vad gäller trafiksituationen i Kobbegården påpekas att det redan idag är svårt att ta sig ut från området med köbildning som följd. Trafiken kommer inte att minska bara för att vägen smalnas av. Avsändaren tror inte heller att fler kommer att cykla bara för att man anlägger en ny cykelbana, eftersom det redan finns en på västra sidan av Kobbegården som inte används i speciellt stor utsträckning. Vidare framförs att trafiksituationen i områdets omnejd också är otillfredsställande, och Söderleden direkt trafikfarlig. Beträffande kollektivtrafiken framförs att påståendet i detaljplanens sammanfattning att det finns busstrafik i området med 5-minutersintervall är felaktigt. I praktiken fungerar det inte så och Västtrafik har ingen intention att förbättra situationen.

Kommentar: Antalet planerade parkeringsplatser följer stadens parkeringstal. Göteborg Stads trafikstrategi 2035 har ambitiösa mål för resandet. "Trafikstrategins mål innebär nära nog en fördubbling av antalet kollektivtrafikresor, och tillsammans med fördubblingen av cykel och gång, att antalet bilresor minskar med en fjärdedel". De åtgärder som successivt kommer att vidtas för att uppnå målen bedöms innebära minskat behov av parkeringsplatser. Införande av bilpool diskuteras.

Aktuellt planförslag tillsammans med övriga pågående och planerade förtätningar i Sisjön ger möjligheter för en avsevärt förbättrad kollektivtrafik. Felaktig uppgift om turtäthet tas bort. Trafikbelastningen i korsningen Kobbegårdsvägen/Hyltevägen är inte

tillräckligt stor för att motivera en cirkulationsplats. Minskningen av Kobbegårdsvägens bredd från 10 till 7 meter, som föreslås i planen, bidrar till att sänka trafikens hastighet, vilket både ökar framkomlighet och trafiksäkerhet.

19. Boende på Hyltevägen 20

Den boende har inkommit med två yttranden med följande synpunkter på planförslaget. Att öka antalet boende i Kobbegården kommer att medföra mer trafik på Kobbegårdsvägen. Dagens kollektivtrafik är undermålig och uppgiften i planhandlingen om avgångar var femte minut stämmer inte. En förutsättning för ökat antal boende är att kollektivtrafiken förbättras. Förutom en utbyggd kollektivtrafik på Kobbegårdsvägen behövs en ny cirkulationsplats vid infarten Kobbegårdsvägen/Hyltevägen för att förhindra köbildning och öka säkerheten.

Vidare framför den boende att föreslagen utbyggnad av befintlig förskola kommer att innebära en ohållbar trafiksituation på Hyltevägen. Hyltevägen är övertrafikerad redan idag menar han, till stor del på grund av transport till de två förskolorna på vägen samt att föräldrar parkerar på trottoar och i vägbanan. Om antalet platser på förskolan Hyltevägen 1 ska utökas måste åtgärder vidtas, exempelvis att en större parkeringsplats uppförs i anslutning till förskolorna. Annars medför planen ökad risk för olyckor med personskador.

Kommentar: *Se kommentar till yttrande 18 ovan. Frågor som rör förskolans parkeringsbehov hanteras inom ramen för kommande bygglov vid en eventuell utökning av verksamheten.*

20. Boende på Kobbegården 20

Den boende förstår att det finns ett behov av nya bostäder men är orolig för hur det planerade 4-6 våningshuset, som hamnar framför hennes hus, kommer att påverka mängden ljusinsläpp. Istället föreslås att möjligheten att bygga nere vid Kobbeträffen ses över. Därutöver undrar hon hur man ska kunna parkera bilen om antalet parkeringsplatser begränsas.

Kommentar: *Byggrätten för det nya centralt placerade bostadshuset minskas från fem till fyra våningar och byggnadens längd kortas med fyra meter för minskad skuggpåverkan. Utförd solstudie visar att samtliga lägenheter i intilliggande hus får minst 5 timmars solinstrålning mellan kl 9 och 17 vid vår och höstdagjämning. Angående parkering, se kommentar till yttrande 18 ovan.*

21. Boende på Kobbegården 21

Den boende vill lyfta fram att det även finns positiva röster kring utbyggnaden av Kobbegården. Hon anser att det i samband med utbyggnaden finns möjligheter till fler positiva förändringar, exempelvis plats för gårdslokal, länelägenheter, lokal handel och bättre kollektivtrafik.

Kommentar: *Noteras.*

22. Boende på Kobbegården 24

Den boende är mycket besvårad över att planerad bebyggelse kommer att skugga huslängorna där hon har sin lägenhet samt förstöra den milslånga utsikten mot ena hållet. Hon liksom de flesta andra som bor här valde just dessa hus på grund av den öppna ytan

framför bostaden och utsikten väjde tungt i valet. Planerad bebyggelse innebär också att den lantliga karaktären hotas. Eftersom de inte tecknade kontrakt för den här typen av omvandling planerar hon, tillsammans med många andra boende, att överklaga beslutet om nybyggnad om det går igenom.

Kommentar: Kommunen har en överordnad målsättning om att utveckla Sisjöns verksamhetsområde till blandstad. Förtätningen av Kobbegården är ett led i denna utveckling. Eftersom den föreslagna byggnationen ligger nordost om Kobbegården 24 finns det ingen risk skuggproblem.

23. Boende på Kobbegården 30

Den boende har som önskemål att den föreslagna nybyggnaden på 5 våningar inne i området tas bort från planen eftersom den skulle förstöra utsikten för dem som bor runt omkring.

Kommentar: Se kommentar till yttrande 20 ovan.

24. Boende på Kobbegården 33

Den boende har ett antal synpunkter apropå planerna på nya bostäder i Kobbegården.

- Påbyggnad av de två loftgångshusen kan möjligtvis göras om ett utvändigt hisschakt byggs
- Påbyggnad på de befintliga husen i Kobbegården 20-24 och 44-48 kan inte göras eftersom dessa har invändiga trapphus och hiss kan inte anordnas på ett bra sätt.
- Taklutningen på 40 grader som föreslås i plankartan passar inte in bland befintliga byggnader och kommer att skugga onödigt mycket.
- Det planerade 5-våningshuset är mycket olämpligt och passar inte in i befintlig miljö.
- Behovet av parkeringsplatser tycks inte vara tillgodosett. Ett P-hus i fem plan är inte användarvänligt.
- Planerade parkeringsplatser utmed båda sidor om lokalgatan mitt i området är oacceptabelt med hänsyn till ökat buller, luftföroreningar och olycksrisker.
- Bäst vore att endast bygga på befintlig parkeringsyta och inte utföra påbyggnader vilket också minskar behovet av nya parkeringsplatser.

Kommentar: Byggrätten utökas för befintliga husen för att möjliggöra tillbyggnad av hisschakt. Taklutning på 40 grader motiveras av behovet av vindsförråd. Angående det nya centralt placerade bostadshuset, se kommentar till yttrande 20 ovan. Angående parkering, se kommentar till yttrande 18 ovan. Föreslagen kantstensparkering vid lokalgatan bedöms inte utgöra någon allvarlig störning.

25. Två boende på Kobbegården 33, skrivelse med 32 namnunderskrifter

I den gemensamma skrivelsen framförs att de boende motsätter sig förslaget på att bygga ett 4- eller 5-våningshus vid servicebyggnaden med anledning av att det skulle ta bort luft och ljus, avskärma området och huset där de bor, förfula och bidra till en oharmosk karaktär. Istället bör nya byggnader anpassas efter områdets befintliga hus och terräng. De hänvisar till Högsbo Kaverösterassen, Kaverösporten och Rönnen i Viksjö som positiva exempel på god byggnadskultur samt på lyckad förtätning, och hoppas att Kobbegården byggs ut med samma känsla.

I skrivelsen föreslås att det planerade 5-våningshuset flyttas till norra sidan av området vid befintlig dagcenter. Det vore ett sätt att behålla Kobbegårdens ljusa, trivsamma och vackra intryck samt att bevara gårdens naturliga mötesplats.

Kommentar: Angående det nya centralt placerade bostadshuset, se kommentar till yttrande 20 ovan. Att den nya bebyggelsen utseende anpassas till befintlig bebyggelses karaktär är viktigt. Det regleras dock inte i detaljplanen utan hanteras senare i bygglövskedet.

26. Boende på Kobbegården 34

Den boende protesterar mot planerna på att bygga ett höghus mitt i Kobbegården (vid vändplatsen/vaktmästarn) eftersom han anser att det stör helhetsintrycket av området, samt fördärvar utsikten för många. Han föreslår istället en enplansbyggnad som nu, kanske något tillsnyggad.

Kommentar: Se kommentar till yttrande 20 och 25 ovan.

27. Boende på Kobbegården 39

Synpunkterna gäller specifikt det hus som är tänkt att byggas på platsen där vaktmästariet har sitt hus just nu. Enligt illustrationerna verkar huset vara 3-4 våningar och enligt undertecknandes bedömning kommer det att kasta skugga mot deras hus. Han saknar uppgifter om det här i planen och undrar hur mycket solljus ett hus på 3-4 våningar skulle ta.

Kommentar: Se kommentar till yttrande 20 ovan.

28. Boende på Kobbegården 62

Efter samrådsmötet på Frölunda torg har den boende funderat mycket kring planerna och anser inte att det är någon bra idé att fullfölja projektet av följande anledningar.

- Ljuset är jätteviktigt för de boende. De höga husen som planeras samt påbyggnaderna kommer att medföra mörkare innegårdar väster åt. Detsamma gäller höghuset i centrum. En alternativ placering, där det till och med skulle finnas plats för två punkthus är vid Kobbeträffen. Eventuellt kommer huset som föreslås på parkeringen ge liknande effekt som ovan nämnda hus men detta är svårt att utläsa utifrån förslaget.
- Parkeringshuset i södra delen av parkeringen kommer också bidra till att skugga gårdarna. En idé kan vara att vända på vinkeln så att det inte ligger i vägen för insläppet mellan loftgångshuset och det som ligger mot bussvägen eller att man gräver ner parkeringshuset några våningar fastän det vore kostsamt.
- Förbättringar av tex kollektivtrafik och service förutsätts i planen men det finns ingen garanti för att det kommer att bli av. Västtrafik har hittills inte varit lyhörda för de boendes önskemål.
- Stenas förslag bygger på en lös målsättning om att allt ska bli bra men detta garanterar inte trivseln i området.

Slutsatsen i yttrandet är att förslaget inte i tillräckligt stor utsträckning tar hänsyn till de som bor i området idag.

Kommentar: Angående det nya centralt placerade bostadshuset, se kommentar till yttrande 20 ovan. En solstudie har utförts som visar marginell ökning av skuggningseffkterna på gårdarna sydväst om de påbyggda husen. Angående parkering och kollektivtrafik, se kommentar till yttrande 18 ovan.

29. Boende på Kobbegården 62

Följande synpunkter lämnas på förslaget. Att bygga en våning ovanpå de befintliga husen längs med parkeringen kommer medföra att det blir betydligt mörkare på gårdarna intill. Att bygga ett femvåningshus vid den nuvarande områdesexpeditionen kommer också bidra till att det blir trängre och mörkare. I teorin är det en god tanke att bilberendet kommer att minska på lång sikt men på kort sikt kommer minskningen av parkeringsplatser försvåra för de boende. Kostnaden för de som måste hyra en plats kommer öka avsevärt om man bygger parkeringshus. Vidare hoppas hon bli informerad när det finns en fysisk modell av planen att ställa ut i Kobbegården för att få en tydligare bild.

Kommentar: Angående det nya centralt placerade bostadshuset, se kommentar till yttrande 20 ovan. En solstudie har utförts som visar marginell ökning av skuggningseffkterna på gårdarna sydväst om de påbyggda husen. En fysisk modell är framtagen av Stena Fastigheter som funnits tillgänglig för de boende i hyresgästföreningens lokaler i området.

Övriga

30. Fortum Distribution AB

Med hänvisning till rubricerat ärende har Fortum följande information att meddela. Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 10kV samt lågspänning 0,4kV. Det finns även en befintlig nätstation (transformatorstation) för 10/0,4kV inom området. Om befintliga jordkabelledningar eller nätstation måste flyttas eller ändras tillfälligt får den som begär ombyggnad stå för dessa kostnader. För uppgift om befintliga ledningars läge hänvisas till ledningskollen. Minsta horisontella avstånd mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter eftersom stationen måste kunna nås för drift- och underhållsarbetet. För att undvika risker som passerande fordonstrafik innebär får nätstationens dörrar ej ligga mot gata. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas från den befintliga nätstationen till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten bekostas av exploitören och Fortum önskar i god tid bli kontaktade för eventuell samordning och samförläggning.

Kommentar: Yttrandet vidarebefordras till exploitören.

31. Swedegas AB

Swedegas AB har inget att erinra mot detaljplan för bostäder vid Kobbegården. De har ingen högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till detaljplaneområdet.

Kommentar: Noteras.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Byggrätten för södra p-däcket justeras pga befintlig gasledning.
- Upplysning om dagvattenhantering införs på plankartan och illustrationskartan.
- Avsnittet om VA i planbeskrivningen kompletteras.
- Bullerutredningen revideras och utökas för att omfatta även förskoletomten. Bullerskärm föreslås inom allmän plats och skyddsbestämmelse införs.
- Text om kompensationsåtgärder vid ev trädfällning inom förskolekvarteret införs i planbeskrivningen.
- Avsnitt om luftkvalitet i planbeskrivningen förtydligas.
- Upplysning införs om att bostäder ska utföras med radonsäker konstruktion.
- Störningsskyddsbestämmelse angående ljuddämpad sida förtydligas. Exempel på planlösning redovisas i planbeskrivningen.
- U-område införs söder om befintliga hus.
- Byggrätten för det nya centralt placerade bostadshuset minskas från fem till fyra våningar och byggnadens längd minskas med fyra meter.
- Byggrätterna för de nya utmed Kobbegårdsvägen korregeras marginellt.
- Byggrätterna för de befintliga bostadshusen utökas något för att möjliggöra utvändiga trapphus på gavlarna.
- En solstudie fogas till handlingarna.

Peter Elofsson
Planchef

Maria Lissvall
Konsultsamordnare