
Samrådsredogörelse

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

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

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

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

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget fanns/finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Kulturförvaltningen

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

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp och Vatten

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

AVFALL

Västra området

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

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

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

Östra området

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

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

Generell avfallsinformation

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

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

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

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

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

VA

Allmänna VA-ledningar

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

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

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



Figur 1 - Del av dricksvattenledning som ligger under ny balkong

Trädplantering

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

Förutsättningar för anslutning

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

Frågan om eventuell ledningsutbyggnad förs in i planbeskrivningen.

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

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

Övriga synpunkter noteras och skickas vidare till byggherrarna.

3. Park och naturförvaltningen

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

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

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

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

Trädpolicy och Grönstrategin

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

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

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

Staden ska arbeta med lång framförhållning

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

Trädens alla värden

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

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

Undvik nedtagning av äldre och grova träd

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

Samråd enligt miljöbalken

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

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

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

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

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

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

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

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

Alternativ till nedtagning behöver utredas

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

Utred den östra fastighetens möte med naturmarken

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

Prickmark mot naturområde saknas

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

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

Skydda kvarvarande träd

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

Bevara grön koppling

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

Anordna lek inom respektive fastighet

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

Utred möjligheten att anordna lekmiljö på naturmark

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

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

Frågan om ”fria eller fälla” noteras.

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

Lekytter planeras på kvartersmark för bostäder.

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

4. Hisingens socialnämnd

Förvaltningens bedömning

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

Sammanhållen stad

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

Samspel

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

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

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

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

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

Vardagsliv

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

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

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

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

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

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

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

Identitet

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

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

Hälsa och säkerhet

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Grundskolenämnden

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

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

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

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

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

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

Kommentar:

Föreslagen användning för panncentralen möjliggör för organiserad mötesplats.

Övriga synpunkter noteras.

6. Äldre samt- vård och omsorgsnämnden

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

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete.

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

7. Fastighetsnämnden

Avtal

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

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

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

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

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

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

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

Osäkerhet och risker

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Överväganden

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

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

Förvaltningens bedömning

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

Kommentar:

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

8. Kommunala Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivningen

Komplettera under fastighetsrättsliga frågor med att:

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

Plankartan

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

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

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

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

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

Övriga synpunkter noteras.

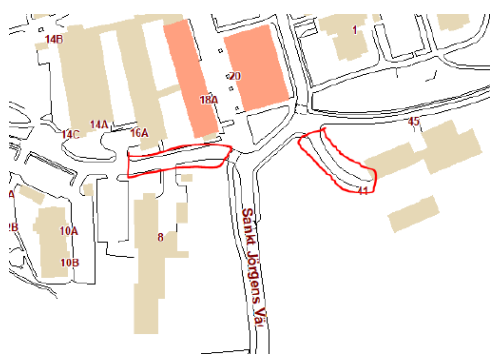
9. Trafikkontoret

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

Trafikkontoret lämnar följande synpunkter på samrådsförslaget:

Trafiksäkerhet - utformning

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



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



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

Den västra delen - Fastighet 210:7

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

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

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

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

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

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

Parkering

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

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

Övriga synpunkter noteras.

10. Miljöförvaltningen

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

Naturmiljö

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret justerar skrivelsen om påverkan på naturmiljön i planbeskrivningen.

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

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

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

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

Övriga synpunkter noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

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

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

MKN Vatten

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

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

Översvämningsrisk

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

Förorenade områden

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

Geoteknik och bergsteknik

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

Råd enligt PBL och MB

Naturmiljö

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

Vatten

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

Dagvattenhantering

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

Trafik

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

Koppling till miljömålen

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

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

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

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

Grundvatten

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

Behovsbedömning

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

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

Kommentar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Angående Trafikverkets synpunkter, se kommentarer för Trafikverkets yttrande.

Planbeskrivningen är nu kompletterad med en miljömålsbedömning.

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

Informationen om eventuell vattenverksamhet skickas vidare till exploatör.

Övriga synpunkter noteras.

12. Trafikverket

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

Kommentar:

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

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

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

13. Statens Geotekniska Institut

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

Geoteknik

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

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

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

Bergteknik

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

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

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

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

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

Kommentar:

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

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

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

PM:et biläggs till planhandlingarna i sin helhet.

För det östra planområdet kompletteras planbeskrivningen utifrån ny geoteknisk utredning.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Räddningstjänsten

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

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

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

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

Räddningstjänsten har inte observerat relevanta riskkällor i anslutning till planområdet.

Bedömning

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

Kommentar:

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

15. Västtrafik

Vi ser inte att planen påverkar befintlig eller kommande kollektivtrafik.

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

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

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

Kommentar:

Noteras

16. Swedavia

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

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

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

Vi vill också påminna om att samma höjdrestriktioner gäller även för master eller tillfälliga hinder som t ex byggekranar.

Kommentar:

Noteras, informationen kring flyghinderanalys skickas vidare till byggherrarna.

17. Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, vilka redovisas på bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com



Kommentar:

Noteras. Informationen skickas vidare till de aktuella byggaktörerna.

Sakägare

Vid publicering på Sstartradens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress.

Inkomna synpunkter har i viss grad sammanfattats nedan. Inskickade bildmontage, foton, texter från gällande detaljplaner och dylikt redovisas inte nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

18. Fastighetsägare BRF Sankt Jörgen Port, Backa 210:6

Menar att detaljplansomfattningen är alldeles för begränsad för att kunna leverera en bra helhetslösning för området och att detaljplanen saknar möjlighet för tillskapande av samhällstjänster som ny trafiklösning, avfallhanteringslösning, kommunala lekplatser, skolor eller affärer.

Påtar att det finns befintliga avloppsproblem som härstammar delvis eller helt från det kommunala avloppsnätet som bör hanteras innan ny bebyggelse kommer till stånd.

Menar att trafikutredningen är för begränsad och att TK tar inte hänsyn till barnen och de verkliga trafikförhållandena i området. Beskriver flera tillbud mellan barn och olovlig biltrafik som kör i båda riktningarna genom Sankt Jörgens Ports bussgata och menar att trafikåtgärder behöver vidtas då trafiken kommer att öka betydligt till följd av detaljplanen. Påtar att det är viktigt ur ett Barnkonsekvensanalysperspektiv då ökande trafik mellan egna fastigheten och förskolan kommer att öka risken för allvarliga olyckor och föreslår att ett upphöjt (och hastighetsbegränsande) övergångsställe kan anläggas över Sankt Jörgens väg i höjd med fastighetsgränsen mellan grannfastigheten och egna fastigheten. Vill att trafik under byggnationen ska utredas. Påtar att det finns en flaskhals på Sankt Jörgens väg vid busshållplatsen där all befintlig och kommande trafik förväntas gå och förutser att vid vägarbeten och byggnation kommer den olovliga trafiken genom Sankt Jörgens Port att öka.

Påpekar att det av Mobilitetsutredningen framkommer tydligt att de föreslagna mobilitetsåtgärderna är frivilliga och ifrågasätter därför syftet med icke tvingande mobilitetsåtgärder. Anser att en bilpool i området är en jättebra idé, men att det inte finns någon plats inom detaljplanen för åtgärden.

Menar att dagljusbedömningen är förenklad och minimerar den verkliga påverkan på östfasaden på egna fastigheten. Menar att figur 49 är missvisande som visar skuggor i mars då träden i bilden bär löv. Föreslår att parkeringarna för bostadshuset/äldreboendet grävs ner för en lägre totalhöjd på byggnaden.

Anser att detaljplaneförslaget gör en dålig avvägning mellan de enskilda intresse och det allmänna. Byggnationen gynnar i stort bara de byggaren som vill maximera deras vinst på kort sikt och ska sedan lämna området utan att bry sig om konsekvenserna, medan alla i närområdet belastas och ser värdet till deras fastighet minskas samt minskad pålitlighet av ett antal publika tjänster.

Anser att föreslagna byggnadshöjder är alldeles för höga och önskar att byggnadshöjden i området begränsas till 7 våningar som är normen i området.

Påtar att illustrationsbilderna är missvisande och uppfattar att de har valts för att ge intryck av att höjden inte är så störande. Saknar illustrationsbilder från flera vinklar som bla korsningen Sankt Jörgens väg/Skogaberg i ögonhöjd.

Menar att det behövs mer publika/kommersiella tjänster i området som livsmedelsbutik eller café och anser att detaljplanen borde prioritera det. Är överraskade över att så lite hänsyn verkar ha getts till områdets karaktär och

boende, och så mycket till rikspolitiska ändamål vad gäller bostadsbyggnation. Förstår att det krävs mer bostäder och att de berörda fastigheter kan utnyttjas för ändamålet i viss utsträckning, är övertygad att det går att hitta en bättre balans mellan antal bostäder, lokala behov, områdets gestaltning och lönsamhet för de inblandade och hoppas att granskningsversionen kommer att arbeta i den riktning.

Bild från lägenhet samt bild från parkering tagen mot egna fastigheten, samt bild på egna bostadshusets som visar en solbelyst fasad bifogas. Bilderna är tagna på morgonen när solen har gått upp över skogshöjden i öster från fastigheten.

Kommentar:

Synpunkter rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service etc. bemöts under tematiskt svar *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Frågan om det kommunala ledningsnätet har skickats vidare till Kretslopp och vatten då de är huvudman för det kommunala VA-nätet. Detaljplanen reglerar inte denna fråga men Kretslopp och vatten meddelar att de nu har varit ute på plats och filmat huvudledningen vid aktuell fastighet. Kretslopp har vid filmningen inte kunnat se något på den som skulle kunna orsaka råttproblemen. Kretslopp och vatten har även filmat ledningen tidigare med samma resultat. Då fastigheten ligger långt ifrån förbindelsepunkten behöver fastighetsägaren undersöka sin egen ledning för att säkerställa status på denna. Kretslopp och vatten meddelar även att angående översvämning så ser systemet bra ut och ska ha kapacitet enligt de uppgifter som finns angående systemet idag.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och mobilitetsutredning bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Angående plats för bilpool så reglerar inte detaljplanen exakt var inom detaljplaneområdet en sådan ska tillskapas, utan det är upp till byggherren att välja i ett senare skede. Om en bilpool tillskapas är det inom kvartersmark, antingen på en av de öppna parkeringsplatserna eller i garagen.

Synpunkter avseende byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus, skuggning och illustrationsbilder i samrådet bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Stadsbyggnadskontoret noterar att ni menar att vi gör fel avvägning mellan det enskilda och allmänna. Stadsbyggnadskontoret menar dock fortsatt att fler bostäder, äldreboende och verksamhet i den före detta panncentralen bedöms bidra positivt till området med mer underlag för handel och annan service i området, fler människor i rörelse i området bedöms även bidra till ökad trygghet och en ökad möjlighet till sociala möten.

19. Fastighetsägare Bostadsrättsföreningen, BACKA 243:51

Konstaterar inledningsvis att det i förslaget till ny detaljplan finns många positiva delar. Framförallt att områdets karaktär lyfts fram inte minst den kulturhistoriska och värdefulla miljön. Därför är det särskilt viktigt att anpassa kommande bebyggelse i en sådan kontext. Ser positivt på den föreslagna ändringen av den befintliga detaljplanen från småindustri till bostadsområde.

Bostadshuset vid panncentralen

Anser att byggnaden med en totalhöjd av 60 meter är en ansenligt hög byggnad som kommer att avvika från övrig bebyggelse i området och därmed förändra landskapsbilden. Avvikelsen förstärks av att byggnaden är belägen på en betydligt högre marknivå och inte harmonierar med den kringliggande bebyggelsen.

Uppskattar att förslaget hus är placerat ca 20 meter sydväst om föreningens rekreatiomsområde där lekplats, grillplats mm återfinns, vilket gör dem uppmärksamma på byggnationens konsekvenser för föreningen.

Konstaterar att dagljusutredningen som omnämns i planbeskrivningen endast är översiktlig vad gäller höghusets påverkan avseende skugga och dagsljus och önskar fördjupade studier att ta del av för att yttra sig över.

Anser att husets höjd ska begränsas till detaljplanen för bostäder i Sankt Jörgens trädgård, antagen 2003-05-13, där tillåten nockhöjd är 22 meter för att åstadkomma en bättre livsmiljö för både befintliga och kommande boende.

Trafikmiljö

Påtar att trafiksituationen i området redan idag är mycket besvärande, inte minst på morgonen med intensiv och riskfylld biltrafik inte minst för de barn som ska till Fenestrskolan. Påtar att det förekommer frekvent tung trafik i området.

Adderar bilden med beskrivning av befintliga smala och trånga gator i området som inte anses tåla en ökad trafik till följd av detaljplanens genomförande. Även parkeringssituationen upplevs stundtals besvärande. Vill att det ökade trafikflödet och behovet av P-platser till följd av den nya detaljplanen utreds och konsekvensbeskrivs ytterligare innan planen fastställs.

Service

Anser det förvånade att det uppenbara behovet av kommersiell service inte säkerställs i detaljplanen i högre grad. Ser det inte som sannolikt att en mindre handelsverksamhet i panncentralen kommer att etableras och anser att det ska reserveras mark för kommersiell service. Däremot ses panncentralen som en möjlighet att inrymma olika aktiviteter för de boende i området.

Förorenad mark

I planen redovisas att förorenad mark förekommer inom fastigheten i östra planområdet. Mot denna bakgrund påtalas det att åtgärder i form av sanering måste krävas av byggherren innan byggnation kan påbörjas.

Naturmiljö

Planförslaget innebär utbyggnad i en kulturhistorisk värdefull miljö med

tillhörande naturvärden i form av ädelskog. Det är därför särskilt viktigt att bevara den speciella parkmiljön i området. Det förutsätts att skyddsvärda träd bevaras och att nya träd planteras alternativt flyttas som ersättning för de träd som oundvikligen måste tas bort för planens genomförande.

Kommentar:

Synpunkter avseende byggnadshöjd kopplad till gestaltning och dagsljus, skuggning och illustrationsbilder i samrådet bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på kommersiell service samt hänsynstagande till gällande detaljplaner bemöts under det tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Stadsbyggnadskontoret gör samma bedömning angående saneringsbehovet. Både byggnader och mark ska saneras vilket säkerställs i plankartan genom planbestämmelse.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för att kunna säkerställa ett bevarande av de större träden vilket säkerställs i plankartan. Vissa av de större träden behöver dock tas ned på grund av att de redan idag är en risk för människor. Träden har av sakkunniga bedömts som sjuka och i så pass dåligt skick att de kan falla och skada människor. Dessa planeras att tas ned men sparas i området som både liggande och stående dödved för att bevara ekologiska funktioner.

Nyplantering av träd och flytt av befintliga träd planeras av byggherren som del i den nya gestaltningen, men även för att bevara och förstärka så mycket som möjligt av den parkkaraktär som finns. Dessa nya och flyttade träd tillsammans med de stora träd som Stadsbyggnadskontoret tydligt pekar på ska bevaras bedöms kunna bevara mycket av den parkkaraktär som finns idag men även naturvärdena på platsen som länk mellan grönområden.

20. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Jag har en del synpunkter på denna nya byggnation som är planerad nära oss. Mitt hus är det som ligger närmast av villorna. Detta mejl är enbart för att anmärka på den extremt felaktiga bild av det hus ni vill bygga som ni har skickat ut till oss som är berörda av detta. Övriga synpunkter hoppas jag få svar på vid Samrådsmötet, annars tar vi det vid ett senare tillfälle.

Angående den felaktiga bild som är utskickad. Här har man satt huset framför ett träd som i verkligheten kommer att stå framför huset. Detta träd är i verkligheten dessutom i höjd med 7 våningshusen som redan finns. Så hur det på bilden kan vara lika högt som ett 12 våningshus övergår mitt förstånd.

Genom att sätta det trädet som referens så försöker man dölja hur högt det nya huset faktiskt kommer att gå över trädtopparna som finns på kullen bakom.

Jag tycker det är väldigt lågt att man försöker fuska så tydligt med något som dels kommer påverka oss som bor närmast med soltimmar, insyn osv. Men också generellt hela området som är byggt efter vissa förutsättningar mot natur och resterande byggnationer. Detta gäller bara höjden på huset, sen finns det synpunkter angående dom trafikala förutsättningarna som redan är dåliga i området, samt bullernivåer. Dessa kommer dock vid ett annat tillfälle. Jag skulle uppskatta att en korrigerad bild skickas ut snarast så att alla berörda faktiskt förstår hur mycket detta hus kan påverka.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet och trafiklösning bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar för *Buller*.

21. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Menar att förtätningen har varit högst påtaglig och upplever nu att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik- och parkeringssituationen för bostäder kan lösas utan att nuvarande situation förvärras. Se ” Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd. (skickar in bildmontage över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).

- Egna beräkningar visar att för egna fastigheten kommer höghuset att sticka upp 12m ovan befintlig siktlinje, då det enda som ligger mellan är panncentralen.
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken är förkastlig runt skolan och förskolan. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och uttryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

22. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Trafiksituationen inne i området med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar ej ett ökat trafikflöde om trafiksäkerheten ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Situationen behöver ses över innan det tillkommer fler boende. Samtlig trafik behöver räknas in och det behöver tas höjd för att bussarna inte har egna bussfickor utan stoppar upp all trafik vid hållplatsen när de stannar samt ta hänsyn till närheten till skola och skolbarn.

Anser att p-talet i förslaget bör ökas. Verkligt p-tal är högre då det saknas en mataffär i området. Höjd behöver tas för arbetande, besökande mm.

Vill se en skuggsimulering i december när solen står som lägst.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att det vid panncentralen föreslagna höghusets höjd har setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Denna ser vi inte alls i området och inte heller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den blir inte bra utan ger en falsk bild av att huset passar in i det gröna naturområdet. Det är nödvändigt att titta på höghusets höjd mot den korregerade trädlinjen för att få ett bra bedömningsunderlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen.

I förslaget medges en tillåten höjd på 60 m över nollnivå. Det är 40 m (!) högre än befintliga punkthus.

(Bilder (1-2) från samrådshandlingen med och utan egenkorregerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus. Foto (3) av nuvarande vy från skolans parkering mot Panncentralen samt fotomontage (4) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart

och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

23. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Förtätningen har varit högst påtaglig och nu upplever vi att området inte klarar mer.

Höjden på höghuset vid panncentralen

Hänvisar till områdets speciella naturnära karaktär och gällande detaljplan där man varit noggrann med att integrera bebyggelse med områdets stads- och landskapsbild samtidigt som man tar hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen. Bostädernas placering och utformning skapar en helhet av området som bevarar det och där läge och höjdsättning av bebyggelsen i förhållande till befintlig terräng och vegetation varit viktig, vilket man menar att man lyckats väl med och värderar högt. Anser att föreliggande förslag med höghuset vid panncentralen går helt emot gällande plans planerings principer. Det är inte ett hus som sådant som går emot, det är specifikt höjden. Önskar att det ska tas större hänsyn till gällande detaljplans principer då man är bekymrad över att områdets unika karaktär kommer att påverkas.

Ser inte att den ekonomiska frågan för att få hållbarhet i projektet (dvs fler bostäder, högre höjd) eller politiska mål om att utöka antalet bostäder med ett visst antal är skäl nog att bryta mot gällande plans planerings principer.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande och är skapad med ett perspektiv som inte ger en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Framförallt är trädlinjens kant modifierad och ger intrycket av att huset kommer att bli litet och nätt. Det är olämpligt att bilden används i informationssyfte och som beslutsunderlag och ber att bilden ändras så att man kan se huset i sitt rätta sammanhang, även i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Menar att huset kommer att både skugga och ändra ljudbild i området, vilket påverkar boendekvaliteten för de nuvarande boende. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad. Önskat att få tillgång till skuggsimulering året om. Har lite sol under vinterhalvåret och är rädda för att den kommer att försvinna.

Vill veta exakt hur huset kommer att se ut från deras hus. (Fotomontage (3) med

vy från en fastighet i småhusområdet mot panncentralen med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Kommenterar att förslaget tillåter en höjd på 60 meter över nollnivå och att det är 20-30 meter högre än befintliga höghus.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att det vid panncentralen föreslagna höghusets höjd har setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Denna ser vi inte alls i området och inte heller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den blir inte bra utan ger en falsk bild av att huset passar in i det gröna naturområdet. Det är nödvändigt att titta på höghusets höjd mot den korregerade trädlinjen för att få ett bra bedömningsunderlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen. (Bilder (4-5) från samrådshandlingen med och utan egenkorregerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus.)

Trafiksituationen och miljöpåverkan i området

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. Påtalar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Påtalar att det i närområdet redan pågår nybyggnation som kommer att belasta trafik och miljö ytterligare. Att chansa på trafiksäkerhet och miljö är ett högt och omotiverat pris att betala för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts för att området ska fungera och vara säkert.

Informerar att Fenestraskolan har fört dialog med Trafikkontoret i två ärenden angående trafiksäkerheten och risker kring skolan.

Anser således att området Sankt Jörgen inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och trafiksäkerheten runt skolan är under all kritik. Upplever att man inte nog belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan (i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark) och den ökade trafiksäkerhetsrisk som ett ökat antal boende innebär

Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag. Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är i underkant, de flesta hushåll i området har 1-2 bilar, anser att det behöver tas höjd för de arbetande och besökande mm.

Vill belysa att de som boende är helt beroende av att de som tar beslut sätter sig in i och förstår situationen och hur deras beslut påverkar väldigt många människors vardag, ett idag bevarat områdes miljö och säkerhet och förstår att de synpunkter som kommer in är vår verklighet varje dag.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, *illustrationsbilder, dagsljus och skuggning* bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, P-tal och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar för *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress.

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Inskickade bildmontage, foton, texter från gällande detaljplaner och dylikt redovisas inte nedan. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

24. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Panncentralen som är kvar på marken tycker jag kan bli antingen en samlingslokal där föreningarna i området kan boka upp och använda till möte och fester där vi i området kan träffas eller att man gör det till en mysig lite kvarterskrog, där vi kan gå ut och träffa nya människor som bor i närområdet.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen möjliggör för en mängd olika innehåll i panncentralen, däribland sådana ändamål ni nämnder. Byggnaden bedöms kunna bli en mötesplats i området.

25. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Enligt "Mobilitets- och parkeringsutredning Sankt Jörgens Park, Backa 866:847 och 866:831 " framgår att det planeras för EN (1) bilpoolsplats, totalt 56 P-platser. Min uppfattning är att EN (1) bilpoolsplats är alldeles för lite.

Jag grundar min uppfattning på en Resvaneundersökning som har genomförts hos alla fyra Brf:er i Sankt Jörgen Park under februari 2021, genom företaget Move About. Resultatet av resvaneundersökningen går att efterlysa hos Move About. Ser tyvärr inte något om antalet P-platser med möjlighet att "Ladda elbil/elhybrid över natten".

I övrigt har Västtrafik tagit bort busslinje 47 i vårt område och ersatt den med busslinje 44, som inte går ända fram till Hjalmar Brantingsplatsen.

Förutsätter att jag får någon form av återkoppling från er.

Kommentar:

Synpunkt angående parkeringssituationen bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Frågan om el-laddning för bilar är inte en fråga som regleras i detaljplan. Det är upp till fastighetsägaren att installera en sådan anordning. Om el-laddning av bilar ingår i mobilitetsåtgärder säkras det upp genom avtal.

Övriga synpunkter noteras.

26. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens väg

Planarbetets omfattning

Området som täcks av planarbetet är begränsat till i stort sett två privata fastigheter. Detta innebär att det inte finns rum för att hantera den extra belastning på publika tjänster som förslaget medför. Anser att planområdets omfattning är för begränsad för att kunna uppfylla sitt ändamål, ur bla en social standpunkt och önskar därför en utökning av planområdet och dess innehåll.

Enskilda intresse

Bedömer att planarbetet är för starkt viktat mot exploatörernas kommersiella ambitioner på bekostnad av de redan boende i området och ifrågasätter om denna viktning är förenad med PBL 2. kap 2 §. Anser att stadsbyggnadskontoret inte ska backa från att begränsa exploatörernas möjlighet att göra vinst genom fördelaktiga planvillkor och att det inte ligger i samhällets intresse att låta en stor koncern göra stora vinster på vanliga skattebetalares bekostnad då värdet på deras bostäder kommer att minska (eller öka saktare på en het marknad).

Utformning av pulpettak

Den befintliga byggnaden som ska rivas samt närliggande skolbyggnad och äldreboende har pulpettak lutande mot väst. Förslaget (dagsljusbedömning) visar bostadsbyggnaden vid skolan med tak lutande mot öst. Detta borde spegelvändas för att passa bättre i den befintliga bebyggelsen samt minska dagljuspåverkan på grannfastigheten.

Dagsljus

Anser att den planerade bebyggelsen i västra planområdet blir alldeles för hög och

menar att bebyggelsen tar mycket ljus från befintliga bostäder på grannfastigheten. Menar att dagsljusbedömningen är förenklad och ger en missvisande bild då träden under delar av året är avlödade. Vill se tydligare bilder angående dagsljus och önskar att byggnadernas höjd ska sänkas för att minska skuggpåverkan på befintliga bostäder samt passa bättre in i områdets gestaltning.

Barnkonsekvensanalys (BKA)

BKA:an har missat den största faran i området, olovlig körning genom Sankt Jörgens port (bussgata) mellan Sankt Jörgens väg och Lillhagsvägen. Upplyser att flera tillbud har inträffat här med barn involverade och menar att fler farliga interaktioner kan antas inträffa om trafiken ökar till följd av ny bebyggelse. BKA:an bör inte endast ta hänsyn till teoretiska förhållanden, utan även de faktiska. Begär därför en komplementutredning med fokus på trafik (inkl olovlig sådan) med tanke på barnperspektivet. Anser åtminstone att den skyltade hastigheten och att ett hastighetssäkrat övergångsställe bör anordnas på Sankt Jörgens väg, förslagsvis vid fastighetsgränsen i mellan västra planområdet och grannfastigheten.

Byggtrafik

Anser att det bör finnas krav på att byggtrafiken aldrig får använda Sankt Jörgens port och att eldrivna fordon ska användas pga skolan och förskolans omedelbara närhet till planområdet.

Påverkan på området i sin helhet

Förslaget som det ser ut idag belastar enbart området, utan att tillföra någon nämnvärd nytta till de som redan finns där. Att samhället i sin helhet behöver bygga fler äldreboende och bostäder borde inte dominera på det sättet lokala behov och önskemål. Det finns redan ett äldreboende i området och koncentrationen kan knappast ha stöd i PBL. Området saknar affärer, främst livsmedelsbutiker och att inte tillgodose det behovet är en stor brist i detaljplanen med tanke på att fler bostäder ska byggas. Att möjliggöra lokala handelsmöjligheter till de ca 3000 göteborgare som bor i området idag skulle ha stora samhällsnyttan, bla från en miljöståndpunkt då många bilresor skulle då inte längre behövas. Föreslår att en dagligvaruhandel anordnas i entréplan i någon av de föreslagna byggnaderna.

Alternativ användning i västra planområdet

Det finns brist på villor i Göteborg. Att bygga 4-15 villor/rådhus på tomten skulle vara en användning mer i linje med områdets karaktär och inte medföra den ökade belastning och obalans som det nuvarande förslaget medför.

Kommentar:

Synpunkten rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service samt. bemöts under det tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning.*

Stadsbyggnadskontoret kan inte bemöta synpunkter angående exploatörers vinster då den frågan inte har med vårt förvaltningsuppdrag att göra.

I planbeskrivningen och i tillhörande bilaga angående dagsljus kan ni läsa om omgivningspåverkan i frågan, men även i samrådsredogörelsen (detta dokument) under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Vad gäller riktningslutningen av pulpettak så reglerar detaljplanen takvinkel, men inte takets riktningslutning och således kan riktningslutningen komma att luta åt antingen öst eller väst. Stadsbyggnadskontoret bedömer att regleringen av takvinkel är en tillräcklig anpassning med hänsyn till områdets karaktär och kommer bidra till att takkonstruktionerna hålls nere i höjd.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet och byggtrafik bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Övriga synpunkter noteras.

27. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att det planerade huset vid panncentralen avviker avsevärt mot befintliga byggnader i höjd. Att bryta mot nuvarande sky-line och trädlinje innebär att radikalt ändra områdets karaktär. Miljön är unik med sin parkmiljö och har höga skyddsvärden vilka bör hanteras varsamt. Punkthuset blir med sin höjd, som är i marknivå högre beläget än befintlig bebyggelse, dominerande och invasivt i den känsliga parkmiljön.

Anser att nya byggnader inte bör vara högre än nuvarande trädlinje sett från alla perspektiv.

Kräver en redovisning av höjdskillnad mellan husen vid Sankt Jörgens Allé 1 och 3 och punkthuset samt bilder på det planerade huset från marknivå vid befintliga byggnader, speciellt rakt framför den nya byggnaden. Detta kommer att åskådliggöra för de boende i befintliga hus hur den nya byggnaden upplevs. Det är viktigt att bevaka att de boende inte påverkas alltför negativt av det nya husets storlek och höjd.

Punkthuset vid panncentralen kommer att avsevärt skugga befintlig bebyggelse, speciellt under vinterhalvåret. Detta innebär en sänkning av boendekvaliteten för de berörda. Kräver en skugganalys avseende vintermånaderna (nov-feb).

Alla träd är viktiga i denna speciella kultur- och parkmiljö. Förutsätter att riktlinjer angående skyddsvärda träd beaktas. Vill veta när i tid analysen är gjord? Vill veta exakt hur många och vilka träd kommer att tas bort. Vilka träd kommer att flyttas inom området? Planeras det för ersättningsträd för de träd som försvinner? Kräver en detaljerad redovisning av ovanstående. Önskar att träd i möjligaste mån flyttas till annan plats i parken alternativt att det planteras ersättningsträd för de träd som tas bort.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

I till planen tillhörande naturvärdesinventering inkl bilagor kan ni läsa mer om naturfrågor och om träden specifikt hur de har bedömt, vilket skick de är i och vilken hantering av dem som planeras. I plankartan säkerställs ett skydd av flera av de större träden. I planbeskrivningen kan ni läsa om vilka avvägningar och ställningstaganden som har gjorts i frågan.

Övriga synpunkter noteras.

28. Bostadsrättsinnehavare, Sankt Jörgens väg

Vi har idag stora problem där jag bor med kommunens avlopp i parken. Vi har under de senaste åren fått stopp i vårt avlopp där det ska ut i kommunens avlopp vid Sankt Jörgens väg, detta p g a det funnits mycket makadam i avloppet. Detta har lett till översvämningar i bottenvåningen med stora kostnader och skador som följd. Nu har vi också fått råttproblem där de skadat lägenhetsbrunnar på bottenvåningen. Anticimex kommer nu att giftsanera i våra brunnar vid S J väg. Detta har påpekats för Kretslopp som ser seriöst på problemet. Kan råttorna ha skadat cementrör längre upp i parken så att makadam läckt in? Jag vet att detta problem har funnits i andra kommuner, det är gamla avlopp. Det måste vara ett krav från oss boende att detta problem löses innan andra boende flyttar in och belastar avloppsnätet.

Kommentar:

Frågan om det kommunala ledningsnätet har skickats vidare till Kretslopp och vatten då de är huvudman för det kommunala VA-nätet. Detaljplanen reglerar inte denna fråga men Kretslopp och vatten meddelar att de nu har varit ute på plats och filmat huvudledningen vid Sankt Jörgens väg. Kretslopp och vatten har vid filmningen inte kunnat se något på den som skulle kunna orsaka råttproblemen. Kretslopp och vatten har även filmat ledningen tidigare med samma resultat. Då fastigheten ligger långt ifrån förbindelsepunkten behöver fastighetsägaren undersöka sin egen ledning för att säkerställa status på denna. Kretslopp och vatten meddelar även att angående översvämning så ser systemet bra ut och ska ha kapacitet enligt de uppgifter som finns angående systemet idag.

29. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Jag invänder bestämt mot bygget av ett bostadshus bredvid panncentralen. Jag har bott i lägenheten på Sankt Jörgens Allé 15 år och vi valde den framför allt på grund av det insynsskyddade och fria läget och den fina utsikten mot skogen. Det planerade huset kommer att förstöra utsikten och det insynsskyddade läget jag har idag och det kommer att kännas mer avskärmat. Husets höga höjd gör också att jag är orolig för att det kommer att skugga. Även om det inte skulle skugga har

jag känslan att det kommer att bli mörkare och mer instängt då det föreslagna huset blir en barriär mot skogen, horisonten och himlen.

Jag kommer också känna mig obekväm då jag vistas på min balkong och i den del av lägenheten som vetter mot skogen då boenden i det föreslagna huset kommer att kunna se mig och dessutom kunna titta ner på mig.

Jag tycker heller inte att det passar in i området med ett så högt hus och även de föreslagna husen nedanför busshållplatsen verkar bli för höga för att passa in. Det verkar också bli trångt då tomterna verkar för små för så stora hus och jag tycker att det är synd att så mycket grönt kommer att försvinna. Jag oroas också över att ökad trafik kommer att göra skolvägen för min dotterdotter som nu går lågstadiet på Fenestraskolan betydligt farligare. På sin skolväg behöver hon korsa både Sankt Jörgens väg och Sankt Jörgens Port.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, insyn, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur. Exploatören har för avsikt att nyplantera träd och växtlighet mellan föreslagen byggnad och Sankt Jörgens väg för att i viss mån återskapa den gröna inramningen som finns här idag.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Övriga synpunkter noteras.

30. Hyresgäst Academedia

Vi är lite intresserade av hur detta kommer att påverka vår skola och då mestadels tanken med trafik under och efter byggnationen?

Kommentar:

Synpunkt avseende trafiksäkerhet och trafik under byggtiden bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

I planbeskrivningen och samrådsredogörelsen (detta dokument) går det att läsa mer om annan typ av omgivningspåverkan till följd av föreslagen bebyggelse.

Inkomna yttranden efter samrådstiden

31. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens väg

På bilderna som presenteras på projekt länken ser vi att den grönska och den öppna miljö vi valde när vi köpte lägenheten på Sankt Jörgens väg kommer att försvinna i om med det nya bygget.

Allt vi kommer att ha som utsikt är höga byggnader när vi tittar ut genom fönstret, dessa kommer även att påverka ljusinsläppet i vår lägenhet.

Ni säljer in projektet med skog och grönska i affischen. Tyvärr ser jag inte var den ska finnas.

Sist men mycket viktigt är att vår lägenhet kommer att tappa i värde, den blir inte attraktiv för marknaden med dessa byggnader som tornar upp sig omkring oss.

Jag vet att när politiker har bestämt sig för någonting, då har ordet demokrati ingen betydelse men jag vill inte vara tyst.

Kommentar:

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur. Exploatören har för avsikt att nyplantera träd och växtlighet mellan föreslagen byggnad och Sankt Jörgens väg för att kunna återskapa den gröna inramningen här i viss mån. Vid panncentralen påverkas inga träd av exploateringen.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

Övriga

32. Fastighetsägare Skogaberg

Anser att föreslagen plan med avseende på bostadshuset vid panncentralen inte ska antas:

Menar att punkthuset vid panncentralen inte passar in i den kulturhistoriska miljön som består av lägre lamellbyggnader och att huset skiljer sig kraftigt från den befintliga panncentralen i både skala och gestaltning och därmed tar över platsen.

Anser att alternativa gestaltningar bör utreda som bättre smälter bättre ihop med pannhuset utifrån färg och en sänkt nockhöjd till maxnivån i höjd med befintliga

träd på höjden söder om fastigheten om platsen ska bebyggas. Menar att punkthuset, pga dess höjd, placering i landskapet och marknivå, kommer att dominera utsikten från ett flertal platser (bla Sankt Jörgens allé 1 och 3, skolans parkeringsplats, befintliga äldreboenden, Skogabergsområdet) och förta eller åtminstone försämra upplevelsen att vara park och naturnära, vilket är negativt.

Vill se fler bilder på hur huset kommer att upplevas från olika platser och vinklar. Påtalar att nuvarande fotomontage är bedrägliga genom att grönska som inte existerar har lagts till på bilderna, vilket ger en falsk känsla av att byggnaderna smälter in i omgivningen.

Menar att punkthuset förstör den naturnära känslan och utsikten för de boende på Sankt Jörgen 1 och 3, skapar störande insyn och förstör det insynsfria läget på deras balkonger. Anser att utsikten från punkthuset inte kommer att vara så trevlig som beskrivs med utblickar över befintlig och kommande bebyggelse.

Saknar skugganalys och dess påverkan på befintliga bostäder, främst för Sankt Jörgens Allé 3 och villaområdet öster om punkthuset. Befarar att lekplatsen och grillplatsen tillhörande Sankt Jörgens Allé 1 och 3 kommer bli rejält skuggad och mindre trivsamt till följd av punkthuset. Har en känsla av att huset kommer att skapa mer mörker och att dagsljus försvinner. Påtalar att dagsljusberäkningar för det nya huset saknas och misstänker att de delar av punkthusets lägre våningar invid bergssidorna kommer att ha dåligt dagsljusinsläpp.

Menar att den ökande trafiken som den nya bebyggelse kommer att medföra kommer att bli störande, till skillnad från vad som framhävs i planbeskrivningen utifrån bullerutredningen. Mätningar och upplevelse är olika saker. Menar att en trafikfarlig korsning kommer att skapas där både personbilar och cyklister från gång och cykelbanan som passerar panncentralen skall samsas innan utfarten/överfarten på Sankt Jörgens väg. Påtalar att många barn vistas i området. Saknar besöksparkeringar till fastigheten i parkeringsanalysen vilket behövs då parkeringssituationen redan nu är ansträngd.

Menar att marknadsvärdet på befintliga lägenheter kan komma att påverkas negativt på grund av de olägenheter det planerade höga huset medför.

Synpunkter på det västra området planområdet

Anser att föreslaget plan bör justeras till enbart en byggnad och sänka våningsantalet för att harmonisera bättre med skolan samt att bygganden planeras med mer grönyta mellan Sankt Jörgens väg samt mer grönyta mellan Fenestraskolan och byggnaden för att skapa luftighet. Nuvarande förslag berövar områdets fina luftiga gröna infart med grönområdet nedanför busshållplatsen vilket tar bort en del av områdets parkkänsla. I stället tillskapas en väldigt trång entré till området med bostadshuset som är väldigt högt på ena sidan och berget på andra sidan. Vill se en bild på detta.

Menar att föreslagna byggnader här ansluter bättre till den kulturhistoriska miljön i form av lamellbyggnader men bostadshuset blir alldeles för högt särskilt vid

södra delen (10 våningar), i jämförelse med befintlig bebyggelse, och att det föreslagna bostadshuset ligger på relativt hög marknivå jämfört med övrig bebyggelse – särskilt skolan som dessutom är betydligt lägre. Förslaget innebär också en mycket tätbebyggd tomt vilket inte ligger i linje med det historiskt mer luftiga området med parkmark mellan husen. Anser att placering av byggnader behöver dras in från fastighetsgräns och sänkas för ökad luftighet och bättre harmoni med skolan.

Avståndet mellan husen verkar bli förhållandevis litet, även om bilderna verkar påskina något annat, och framför allt består av asfalt och parkering vilket skapar en tråkig och grå miljö för de boende samt insynsproblem. Äldreboendet torde också skugga balkongerna på bostadshuset eftermiddag/kväll vilket inte gör dem så användbara/attraktiva att vara på. Saknar skugganalyser för de nya byggnaderna sinsemellan.

Anser att de presenterade bilderna är utvalda i syfte att ge intryck av större luftighet än vad det kommer att bli i verkligheten. Saknar bilder för hur de nya byggnaderna kommer att upplevas från fler ställen inom Sankt Jörgen området (från de befintliga äldreboendena, punkthus på Sankt Jörgens Allé, Fenestraskolans parkeringsplats, utegårdar i Fenestraskolan, upplevelsen av de nya gavelsidorna med ryggen mot Fenestraskolan samt vid passage mellan Fenestraskolan och de nya byggnaderna och längs med Sankt Jörgens väg i båda färdriktningar.)

Saknar skugganalys samt eventuell dagsljus inverkan för skolan.

Befarar att den ökade trafiken till följd av byggnadernas genomförande kommer att ha negativ påverkan på skolan och barnen med avseende på buller och särskilt en försämrad trafiksäkerhet. Att minska exploateringen, minskar denna risk.

Befarar att för få parkeringar (besöks-, boende- och cykelparkeringar) kan förvärra dagens situation med brist på parkeringar.

Önskar att äldreboendet ska få fler balkonger då sådan många gånger är enda möjligheten för äldre att komma ut.

Allmänna synpunkter på föreslagen plan

Oroas över hur trafiksituationen på Sankt Jörgens väg kommer att bli med tanke på det stora antal nya bostäder som planeras. Beskriver att vägen är smal med tidvis hög belastning och att trafikflödena stoppas upp runt busshållplatsen och skolans gymnastiksal, vilket förvärras av bussarna. Ökad trafik från den exploateringen från två håll befaras göra situationen värre vid denna punkt, där dessutom cyklister ska samsas, vilket inte känns bra ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Utöver detta sker mycket leveranser till området, vilket kommer att öka med ökad e-handel. Totalt sett leder det till ökat buller och en sammantagen komplicerad och riskfylld trafikmiljö, framförallt för alla barn som vistas i området och som ska ta sig till och från skolan. Vill därför se en utredning över hur man skall lösa både trafikchaos samt trafiksäkerheten för framförallt oskyddade trafikanter.

Oroas över att en förskoleskuld byggs upp då inga nya förskoleplatser tillskapas trots att exploateringen innebär ett ökat behov, samt påtalar konsekvenser detta innebär för befintliga förskolors personal och barn. Påtalar svårigheterna med livspusslet i och med det samma.

Skolan/fritids/förskolan använder dagligen närliggande skogspartier för utevistelse och befarar att dessa ytor blir mindre tillgängliga på grund av ökad trafik samt att skogsupplevelsen försämras då det tillkommer mer byggnader i området.

Är positiv till planerna på att panncentralen upplåtas till verksamhet i syfte att skapa mötesplatser och mer liv i området. Påtalar att handelsytor saknas i området och att detta är efterfrågat bland de boende samt att tidigare detaljplanering inom området föreslagit detta. Vill se en utredning om hur en handelsplats skulle kunna komma till stånd. En idé kan vara att istället för att bygga ett påträngande höghus nyttja marken till något sådant.

Vill veta hur man löser miljöstörande problem (buller, byggtrafik, byggtransporter, parkering för byggarna) under byggnationen och befarar sämre studiero för elever samt dagvila för äldre och skiftarbetare och trafiksäkerhet för skolbarn i alla åldrar.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, insyn, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Angående buller från byggarbetsplatsen finns Naturvårdsverkets allmänna råd om Buller från byggplatser NFS 2004:15 att efterfölja för att upprätthålla en hälsosam och säker miljö för alla berörda. Det är byggarens ansvar att se till att detta efterlevs vilket ibland kan innebära att skyddsåtgärder kan bli aktuella. Detta är inte en fråga som rör markens lämplighet för ändamålet utan en fråga för verksamhetsutövaren att hantera under byggskedet.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, byggtrafik och parkeringssituation med mera bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Föreslagen bebyggelse ianspråktar inte några skogspartier på allmän platsmark, utan endast träd på privatägd kvartersmark. Inom projektet har tillgängligheten till grönområdena studerats. Inom västra planområdet planeras att öka tillgängligheten genom gångvägar vilka inte finns idag. Trafiksäkerhetshöjande åtgärd planeras vid korsningen utanför panncentralen där cykelvägen möter sankt Jörgens väg. Dessa åtgärder bedömer stadsbyggnadskontoret kommer öka tillgängligheten i området.

Beläggning på stadens förskolor är något som hela tiden följs upp och utvärderas. Uppstår ett behov av fler förskolor hanteras det genom fastighetskontoret och Stadsledningskontorets mark- och lokalplanering.

Synpunkten rörande stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service etc. bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Då en av anpassningarna till området rör byggnadernas bredd har balkonger på det redan breda äldreboendet en negativ inverkan då balkonger tenderar bidra till att byggnader ser bredare ut. Exploatören har dock möjlighet att tillskapa balkonger men då inom den byggrätt som är angiven i plankartan. Balkongernas rymlighet (större och gemensamma) i illustrationerna har anpassats till verksamhetens behov.

Den föreslagna bebyggelsen i västra området ligger inte tätare i förhållande till varandra än vad viss befintlig bebyggelse gör. Exempelvis ligger befintliga bostadshus på Sankt Jörgens väg 10 och 12 på ett närmare avstånd till varandra än vad föreslagen bebyggelse inbördes kommer att göra.

33. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Skyline

Höghuset/panncentralens höjd bör begränsas till samma absoluta höjd som motstående höghusbyggnader. Detta har förutom estetiska fördelar även fördelar avseende belastningen på områdets vägnät.

Infrastruktur

Vägnätet är redan idag hårt belastat genom intensiv trafik inte bara av trafik till och från alla boende utan även en intensiv trafik av föräldrar som lämnar och hämtar sina barn i skola och dagis. Till detta kommer även busstrafik med hållplatser som blockerar ena vägbanan när bussarna stannar vid hållplatserna. Dessutom parkerar en biblioteksbuss längs gatan mellan skolan och höghusen en eftermiddag i veckan. Även om antalet nya boenden i området minskar något pga ett några våningar lägre höghus/panncentral bör områdets infrastruktur ses över.

Kommentar:

Synpunkter avseende byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet och trafiklösning bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

34. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Bilden som visar det planerade höghuset intill panncentralen är väldigt missvisande (aktuell bild från planbeskrivningen samt en egen redigerad bild på samma motiv med bortklippta träd medskickad). Husets verkliga upplevda höjd blir skev då ni valt att måla in ett träd bakom huset som inte står där. Mer korrekt borde vara att låta den verkliga trädlinjen bakom huset synas, och att relationen med befintlig trädlinje och husets höjd stämmer med verkligheten. Vi önskar att bilden görs om efter verkliga förutsättningar. Handlingar som dessa borde väl vara så korrekta som möjligt? Trovärdigheten för er och projektet försvinner när ni försöker förminska huset.

I befintlig detaljplan står att parkmiljön ska bevaras, det görs tyvärr inte med detta hus. Det står även att läsa ”... det är viktigt att i detaljprojekteringen finna rätt läge och höjdmätning för en god anpassning till befintlig terräng och vegetation.” Det borde vara riktlinjer som även detta höghus ska uppfylla, anser ni att det gör det? Antalet våningar bör inte få överstiga befintliga byggnaders och trädlinjen bör vara en riktlinje för höjden på husen som byggs. Precis som den är idag.

Ett höghus på 11 våningar plus takvåning och garage kommer påverka solläget för ett antal hus. Under tidiga vår inte kommer inte husen/tomterna att nås av någon sol under dagen vilket de har idag. Påverkan kommer ske på solläget under hela året med en markant försämring. Alla hus och lägenheter har placerats för att så bra läge och vackra utblickar mot naturen. Detta borde husets höjd ta hänsyn till.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, och dagsljus/skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer.*

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning.*

35. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Bilden i planbeskrivningen är helt missvisande. Basen på byggnaden ritad under befintligt markplan och dessutom har man ritat in en påtagligt högre trädlinje än vad som är i verkligheten. Ett så högt hus kommer att sticka upp väldigt högt ovanför terrängen och ovanför övrig bebyggelse i området.

Vi motsätter oss att det tillåts att bygga ett så högt hus på en höjd i ett område som i övrigt innehåller förhållandevis låga byggnader. Det passar oerhört illa i området.

Det kommer att ge kompakt skugga på närliggande villatomter vår och höst.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer.*

36. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Vi har läst igenom utskicket inför onsdagens samråd. Det är ett bra material men bilden på höghuset är högst vilseledande.

Den måste vara skapad med ett perspektiv som inte alls ger en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Trädlinjens kant modifierad och ger intrycket att huset kommer bli litet och nätt, vilket inte alls är fallet. Bladverket vid höghuset i bilden kommer egentligen från ett träd i förgrunden och lurar ögat. Att detta är en del av det underlag som används för att informera och ta beslut känns väldigt olämpligt och vi ber att den ändras.

Trädlinjen behöver justeras och för att kunna se huset i sitt sammanhang behöver det även finnas bilder där man ser det i förhållande till övriga hus i området.

Vi vet du redan har fått den här informationen, men bett om att fler skickar in då en större mängd reaktioner behövs för att den ska ändras. Det känns spontant dumt, att ett fel ska rättas till borde inte behöva kräva ett visst antal reaktioner. Men om så är fallet så kommer därför det här mejlet också i hopp om att det gör skillnad.

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

37. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Visst vore det fint om man kunde rama in denna skrapa med träd, men tyvärr kan nog inte träd bli så höga som bilden visar. Jag tycker ni ska ändra denna bild omgående så att den speglar verkligheten i stället. Tack!

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar *Föreslagna byggnaders volymer*.

38. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Menar att förtätningen har varit högst påtaglig och upplever nu att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik- och parkeringssituationen för bostäder kan lösas utan att nuvarande situation förvärras. Se ” Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara

förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3.

(Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd.
Egna beräkningar visar att för egna fastigheten kommer höghuset att sticka upp 12m ovan befintlig siktlinje (skickar in bildmontage över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal som är långt över 1.0. Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken är förkastlig runt skolan och förskolan. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, *illustrationsbilder och skuggning* bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar för *Buller*.

39. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Menar att förtätningen har varit högst påtaglig och upplever nu att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är negativt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg. Anser att huskropparna är för stora och kommer att skapa en märkbar förtätning som inte passar i en park/naturområde. Huskropparna är höga och speciellt det östra huset är extremt nära vägen och sticker ut jämfört med andra byggnader i området. Dessutom måste en större del av skogen avverkas för byggnationen vilket inte är acceptabelt. Om man skulle bygga ett av husen på plats där nuvarande byggnad ligger och i en skala som matchar de övriga byggnader, skulle det vara en acceptabel lösning.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande. Finner att det inritade höghuset på fotomontage är betydligt mindre än 12 våningar jämfört med

befintliga byggnader i området och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd (skickar in 2 bildmontage över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från två fastigheter belägna i småhusområdet).
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Ser framemot att panncentralen rustas upp, men menar att den föreslagna mastodonten intill inte passar in i området.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag.

Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken är förkastlig runt skolan och förskolan. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Kommentar:

Ingen natur eller skog på allmän platsmark kommer avverkas till följd av exploateringen. Där emot kommer träd på den privata fastigheten i västra planområdet behöva antingen tas ned eller flyttas, Flertalet av de stora träden skyddas i plankartan och kommer vara kvar. Ett par av de större träden har tyvärr stubbdyna som bidragit till kraftig försvagning i stambasen och behöver av säkerhetsskäl tas ned, oavsett exploatering eller ej.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

40. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Jag vill göra er uppmärksamma på att de bilder nu tagit fram för att presentera höghuset som planeras byggas i Sankt Jörgen är missvisande. På alla bilder har ni placerat träd i bakgrunden som sträcker sig över eller invid med huset. Dessa träd finns inte idag. Ni döljer husets verkliga höjd. Varför gör ni det? Tror ni inte själva på projektet? Jag önskar att ni tar fram bilder som stämmer överens med verkligheten. Så att beslut och synpunkter fattas på rätt grunder.

Vi skickar med en bild som är justerad efter befintlig trädlinje och visst ger det ett helt annat intryck än när huset bäddats in i lummiga träd. (Skickar bildmontage hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts utan viss grönska).

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

41. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta.

Påtar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerad och utformad för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierat och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (Foto (3) av nuvarande vy från egna fastigheten mot Panncentralen samt fotomontage (4) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat. Egengjord illustration med beräknad siktlinje från egna fastigheten som visar hur mycket höghuset kommer att sticka upp över trädgränsen bakom berget).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. Påtalar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. Påtalar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts. I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen. Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal. Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan. Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplaneprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Ser framemot att gå vidare tillsammans för att nå en hållbar och bra lösning.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar, *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

42. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Inför samrådsmötet den 24/3 vill vi upplysa att bilder i detaljplanen "Sankt Jörgens väg" diarienummer: 0587/14 är felaktiga bör korrigeras då de ger missvisande information.

Alla bilder är missvisande och huset kommer att upplevas som mycket högre än vad de här bilderna visar. Det är viktigt att bilderna korrigeras så att rätt information ges till alla.

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar Föreslagna byggnaders volymer.

43. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Förtätningen har varit högst påtaglig och nu upplever vi att området inte klarar mer.

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Vi är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik och parkerings situationen för bostäderna kan lösas utan att den nuvarande trafik- och parkeringssituationen förvärras. Se ”Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst på grund av sin höjd. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)
- Egna beräkningar visar att för den egna fastigheten kommer höghuset att sticka upp 12m ovan befintlig siktlinje, se bild 4 och 5 (Egengjord illustration (3) med beräknad siktlinje från egna fastigheten som visar hur mycket höghuset kommer att sticka upp över trädgränsen bakom berget samt bildmontage (4) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet).
- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.

- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal. Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg.

Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken runt skolan är under all kritik. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Trots att flertalet boende jobbar hemifrån pga Corona så exemplifieras trafikintensiteten en morgon vid utfart till Lillhagsvägen i bifogad bild (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

(Foto (5) av nuvarande vy från en fastighet mot Panncentralen samt fotomontage (6) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

44. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Trafiksituationen inne i området med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar ej ett ökat trafikflöde om trafiksäkerheten ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Situationen behöver ses över innan det tillkommer fler boende. Samtlig trafik behöver räknas in och det behöver tas höjd för att bussarna inte har egna bussfickor utan stoppar upp all trafik vid hållplatsen när de stannar samt ta hänsyn till närheten till skola och skolbarn.

Anser att p-talet i förslaget bör ökas. Verkligt p-tal är högre då det saknas en mataffär i området. Höjd behöver tas för arbetande, besökande mm.

Vill se en skuggsimulering i december när solen står som lägst.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att det vid panncentralen föreslagna höghusets höjd har setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Denna ser vi inte alls i området och inte heller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den blir inte bra utan ger en falsk bild av att huset passar in i det gröna naturområdet. Det är nödvändigt att titta på höghusets höjd mot den korregerade trädlinjen för att få ett bra bedömningsunderlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen. (Bilder (1-2) från samrådshandlingen med och utan egenkorregerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus).

I förslaget medges en tillåten höjd på 60 m över nollnivå. Det är 40 m (!) högre än befintliga punkthus. (Foto (3) av nuvarande vy från skolans parkering mot Panncentralen samt fotomontage (4) av samma vy med inklippt föreslaget höghus medskickat.)

Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

45. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höghuset 12 våningar är orimligt högt. 5 våningar är lagom för en parkmiljö. Området är inte i behov av ett nytt landmärke. Det nya husets planerade höjd kommer skymma och förminska panncentralen som ju är bevarandeskyddad. Ett alternativ är att bygga radhus i stil med den nu rivna byggnaden. Parkeringsplatser, mindre än 1 parkeringsplats/lägenhet funkar inte i verkligheten. 1 parkeringsplats till var lägenhet kommer att behövas. Fler gästparkeringar. Bilen behövs då området har långt till mataffär, alla jobbar inte i närområdet och området har inte kommunala skolor, dagis eller vårdcentral. Vi är också oroade över den ökande trafiken i detta skol och parkområde. Såväl som under byggtiden och efteråt. De smala gatorna i området är inte dimensionerade för denna trafik. Speciellt inte till huset vi panncentralen.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

46. Fastighetsägare, Sankt Jörgens Allé

Är positivt inställda till nya bostäder då behovet är stort i Göteborgsregionen under förutsättning att trafik- och parkeringssituationen för de föreslagna bostäderna vid Sankt Jörgens väg kan lösas utan att den förvärras.

Bostadshus vid panncentralen

Är däremot frågande till höjden på höghuset vid panncentralen på 12 våningsplan som dessutom ligger en nivå högre än omgivande bebyggelse. Det känns inte som det är i linje med rådande detaljplan och bevarandeprogram för områdets utveckling. De skisser som har kommunicerats för ärendet är dessutom helt vilseledande både i höjd och gentemot bakomliggande höjd- och trädlinje.

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Trafiksituationen idag i närområdet är pressad och vägarna är alldeles för hårt belastade både vad gäller buller, trafiksituation nära skola Fenestra F-9 samt Fridaskolan, Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens artrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. Här i Sankt Jörgen upplever vi redan idag mornar och eftermiddagar med trafikrusning och köer på vägar som är för smala i bredd och med för små/skarpa korsningar. Det pågår dessutom redan idag nybebyggelse i närområdet som kommer att belasta trafik och miljö ytterligare.

Påtar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö

inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras långsamt med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i "slottet" längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser således att området Sankt Jörgen inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och trafiksäkerheten runt en årskurs F-9 skola är under all kritik. Upplever också att man inte nog belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan (i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark) och den ökade trafiksäkerhetsrisk som ett ökat antal boende innebär.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att våtmarken vid Hökälla inte påverkas negativt av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Övriga synpunkter noteras

47. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Trafiksituationen (med köer 1. och smala vägar)

2. Höjden på höghuset (ca 20 - 30 meter högre än befintliga punkthus)

3. Antal parkeringsplatser (i förslaget räknas det med 0,6 bilar per hushåll)

4. Ökat buller i området (i tidigare detaljplan nämndes att vid endast en marginell ökning i trafik närmar man sig åtgärdsnivån)

5. Miljöpåverkan (i området och vid Hökälla)

6. Trafiksäkerhet kring Fenestra-skolan

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Byggnadshöjd kopplat till gestaltning*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, p-tal och parkeringssituationen idag samt besöksparkering bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

48. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

1. Den övergripande trafiksituationen i området är redan för undermålig. För smala vägar och dålig framkomlighet.

2. Bussar går inte längre upp i området.

Det är alldeles för många äldre som tvingas kämpa i de branta uppförsbackarna.

3. Höjden på husen är alldeles för höga. Särskilt det högsta huset som går över omgivande bebyggelse 20 till 30 meter.

Dessutom presenterades en bild med ett perspektiv som jag anser kraftigt underskattar alla

byggnadernas storlek. Det är ett alldeles för störande inslag områdets karaktär.

4. Antalet parkeringsplatser är idag för få för området. Med de nya byggnaderna blir underskottet ännu större. Det är en kortsiktighet i parkerings frågan. Snart är bilarna elektrifierade och inte miljöstörande men fyller ett otroligt stort behov för människor.

5. Med ökad byggnation kommer både mer trafik och byggnationen i sig själv att vara störande bullerstörande. Har fått informationen om föregående detaljplan att endast en marginell ökning av trafiken kräver en åtgärdsplan.

6. Miljöpåverkan av området vid Hökälla. Det är även ett unikt djur och fågelliv inne i själva sankt Jörgens park.

7. Vid anläggning av de trappstegsformade husen väster om vägen ser det ut som att ädelträden tas bort. Vilket vore extremt olyckligt ur natur och miljömässigt samt estetiskt perspektiv.

8. Trafiksäkerheten kring Fenestraskola är också ett eftersatt problem redan idag

9. Även om denna synpunkt kanske ligger lite vid sidan av det aktuella området

har det bäring på trafiksituationen i området. Gång och cykelvägen längs golfbanan har stängts av vilket inneburit en kraftig försämrad säkerhet för promenad och cykel in mot staden. Detta blev lite aktualiserats av

järnvägsolyckan nere vid korsningen Lillhagsvägen finlandsvägen härom månaden. Nu tvingas man cykla i trafiken passera en järnvägs korsning längre in

mot staden utan ljud och bommar. Man har sänkt hastigheten på tåget men det har mindre betydelse.

Sikten är riktigt dålig vid denna övergång. Över huvuddragen är övergångarna dåliga från Skogome och inåt gbgc.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras angående ny trafikering av busstrafiken i området.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Byggnadshöjd kopplat till gestaltning*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för att kunna säkerställa ett bevarande av ett antal av de större träden, vilket säkerställs i plankartan. Vissa av de större träden behöver dock tas ned på grund av att de redan idag är en risk för människor. De har av sakkunniga bedömts som sjuka och i så pass dåligt skick att de riskerar falla och skada människor. Dessa planeras att tas ned men sparas i området som både liggande och stående dödved för att bevara ekologiska funktioner.

Nyplantering av träd och flytt av befintliga träd planeras av byggherren som del i den nya gestaltningen, men även för att bevara och förstärka så mycket som möjligt av den parkkaraktär som finns. Dessa nya och flyttade träd tillsammans med de stora träd som stadsbyggnadskontoret tydligt pekar på ska bevaras bedöms kunna bevara mycket av den parkkaraktär som finns idag, men även naturvärdena på platsen som länk mellan grönområden.

49. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Vi är oroliga för den trafiksituation som kommer uppstå i en redan pressad trafikbelastning i ett vägnät som är trångt och i ett utsatt skolområde.

Med stort antal tillkommande bostäder och få antal tillkommande p-platser kommer dessa trånga gator att fyllas med parkerande bilar och bidra ytterligare till en osäker trafikmiljö med dålig framkomlighet.

Vi önskar en rimlig lösning för att minimera riskerna i närområdet.

Kommentar:

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

50. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Påtar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden

har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Framhåller befintliga punkthus som exempel där nockhöjden har begränsats. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden. Är bekymrade över att områdets unika karaktär kommer påverkas av föreslaget punkthus och vädjar om att det fortsatt ska tas hänsyn till gällande plans inriktning.

Ser inte att den ekonomiska frågan för att få ekonomisk hållbarhet i ett projekt (högt hus, fler bostäder) eller politiska mål om att öka antalet bostäder är skäl nog att gå emot tidigare planerings principer.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierat och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar deras tomt i högsta grad blir påverkad om man tillåter en höjd över trädlinjen. Frågan diskuterades under samrådsmötet, men har svårt att avgöra hur mycket skugga deras hus kommer att drabbas av och vill få tillgång till skuggsimulering året om. Har endast lite sol under vinterhalvåret och är rädda för att den ska försvinna.

Försökt illustrera hur man tror höghuset kommer att se ut från egna tomten (skickar in bildmontage (3) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från egna fastigheten i småhusområdet) och har gjort en egen beräkning med hänsyn till marknivå (utifrån panncentralen) och ungefärlig höjd (utifrån förslaget). Önskar se exakt bild över hur höghuset kommer att se ut från sitt hus.

Påtar att punkthusets tillåtna höjd på 60 meter över nollnivå är 20-30 meter högre än befintliga punkthus och att stadsbyggnadskontoret på samrådsmötet förklarat att man har sett höghuset i större sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Påtar att bergskammen inte uppfattas i området eller från Lillhagsvägen. Anser att det ger en vilseledande bild att ta utgångspunkt i denna och menar att det är nödvändigt titta på huset mot den korrigerade trädlinjen som var felaktig på fotomontaget i planbeskrivningen.

(Bilder (4-5) från samrådshandlingen med och utan egenkorrigerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus.

Trafiksituationen och miljöpåverkan i området

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. Påtalar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar (foto på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad).

Påtalar att det i närområdet redan pågår nybyggnation som kommer att belasta trafik och miljö ytterligare. Att chansa på trafiksäkerhet och miljö är ett högt och omotiverat pris att betala för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts för att området ska fungera och vara säkert.

Informerar att Fenestraskolan har fört dialog med Trafikkontoret i två ärenden angående trafiksäkerheten och risker kring skolan.

Anser således att området Sankt Jörgen inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och trafiksäkerheten runt skolan är under all kritik. Upplever att man inte nog belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan (i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark) och den ökade trafiksäkerhetsrisk som ett ökat antal boende innebär.

Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag. Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen. Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal och att det behöver tas höjd för de arbetande och besökande mm.

Vill belysa att de som boende är helt beroende av att de som tar beslut sätter sig in i och förstår situationen och hur deras beslut påverkar väldigt många människors vardag, ett idag bevarat områdes miljö och säkerhet och förstår att de synpunkter som kommer in är vår verklighet varje dag.

Är inte emot stadsutveckling och bebyggelse, men den måste ske på ett hållbart och säkert sätt som integrerar och fungerar med befintliga områden och är övertygade om att det går att hitta ett förslag som uppfyller detta.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt till följd av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under temasvar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Övriga synpunkter noteras

51. Fastighetsägare Sankt Jörgens AlléHöjden på höghuset vid panncentralen

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta. Påtar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierad och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och

beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad av husets föreslagna höjd. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (skickar in bildmontage (3) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild (4) på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. På talar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. Påtalar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras långs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplaneprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Ser framemot att gå vidare tillsammans för att nå en hållbar och bra lösning.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkt avseende att detaljplanen inte nog beskriver oönskad miljöpåverkan detaljplanens genomförande avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

52. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta. Påtalar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierad och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad av husets föreslagna höjd. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (skickar in bildmontage (3) över hur höghuset av synpunktslämnaren beräknas sticka upp från en fastighet belägen i småhusområdet, samt bild (4) på egenberäknad siktlinje från bostadshus i småhusområdet mot föreslaget punkthus som visar hur mycket punkthuset kommer att sticka upp).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade

vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. På talar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar. Påtalar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtalar att det parkeras längs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår

situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplaneprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Ser framemot att gå vidare tillsammans för att nå en hållbar och bra lösning.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkt avseende att detaljplanen inte nog beskriver önskad miljöpåverkan detaljplanens genomförande avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

53. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

(Foto (1) från egen balkong med vy mot Panncentralen samt fotomontage (2) över samma vy med höghuset inlagt har skickats med yttrandet. (Foto (3) från eget fönster med vy mot Panncentralen samt fotomontage (4) över samma vy med höghuset inlagt har skickats med yttrandet.)

Höjden på höghuset vid panncentralen

Är positiva till stadsutveckling men anser att den inte får ske på bekostnad av

faktorer som natur- och kulturvärden, trafiksituation, aktuell områdesfunktionalitet. Stadsutveckling ska främja dagens situation och inte motverka den. Med det sagt ser vi saker i dagens förslag som går emot detta. Påtalar att i gällande detaljplan har bebyggelsen föredömligt integrerats med områdets stads- och landskapsbild, samtidigt som platsens natur- och kulturvärden har värnats. Bebyggelsen är placerade och utformade för att skapa en helhet där det i detaljprojekteringen har varit viktigt att finna rätt läge och höjdsättning för god anpassning mot befintlig terräng och vegetation, vilket anses vara något man har lyckats med. Med detta som bakgrund anses föreliggande förslag gå emot dessa stads- och landskapsbilds principer, vilka värderas högt. Det är inte ett nytt hus i sig som går emot, det är specifikt höjden.

Har förståelse att det för en byggare är en ekonomisk fråga om att bygga för att få ekonomisk hållbarhet i projektet, och att antalet bostäder ökar med höjden på huset. Har även förståelse att politiker har mål som ska uppnås om att utöka antalet bostäder med ett visst antal och att det kan vara kortsiktigt enkelt att godkänna ett sådant förslag. Men det kan inte vara skäl nog för att gå emot en stadsutveckling som hittills fungerat så väl. Det måste finnas andra sätt att hitta ekonomi i byggande och antal bostäder som överensstämmer med dagens planering och inte är höjdberoende.

Påpekar att bilden på höghuset är högst vilseledande. Perspektivet ger inte en korrekt känsla för hur stort huset blir i verkligheten. Bakomliggande trädlinjes kant är modifierad och ger intrycket att huset kommer att bli litet och nätt, vilket inte är fallet. Anser att bilden är olämplig att använda för information och beslutsfattande och ber att den ändras. Vill se en justerad trädlinje och vill se bättre bilder där huset syns i sammanhang och i förhållande till befintlig bebyggelse. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Påpekar att huset kommer att skugga och ändra ljudbild i området vilket påverkar de idag boendes boendekvalité. Menar att deras tomt i högsta grad kommer att bli påverkad av husets föreslagna höjd. Ens hem och hus har stor påverkan på hur man mår och fungerar, vilket politiker, stadsutvecklare och byggare förutsätts ta hänsyn till i sina beslut. (Egengjord illustration (3) med beräknad siktlinje från en fastighet i småhusområdet som visar hur mycket höghuset kommer att sticka upp över trädgränsen bakom berget biläggs yttrandet).

Skuggsimulering

Önskar en skuggsimulering under vinterhalvåret. (Bilägger foto (4) på hur långt solen når in på altanen i mars). Känner oro över att höghuset kommer innebära att altanen skuggas på eftermiddagarna under vintermånaderna och menar att det i så fall kommer att försämra deras levnadsstandard under dessa månader.

På samrådsmötet framförde stadsbyggnadskontoret att höghusets höjd setts i ett sammanhang med en bergskam i bakgrunden. Den ser vi inte alls här i området eller från Lillhagsvägen och att ta utgångspunkt i den ger en falsk bild av att huset

passar in i det gröna naturområdet vi har. Det nämndes på mötet att ni skulle titta på det igen i ett ”verkligare” sammanhang (mot den korrigerade trädlinjen i fotomontagen i området) vilket är nödvändigt för att få ett bra underlag för att sätta högsta totalhöjd i detaljplanen.

I förslaget tillåts en höjd på 60 m över nollnivå, vilket är 40 meter (!) högre än befintliga höghus. Bedömer att höghuset kommer att skugga flertalet enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vår och höst och kommer att sticka upp långt över befintlig trädlinje, siktlinje och över punkthuset på Sankt Jörgens Allé (foto (5) från golfbanan in mot området samt egengjort fotomontage (6) över samma vy med tillägg av föreslaget punkthus vid panncentralen biläggs).

Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från gällande detaljplan och områdets bevarandestatus och att huset kommer att bli 4 gånger högre än panncentralen. Området ligger idag vackert inbäddat i landskapet och är speciellt vackert från Sankt Jörgens golfklubb. En skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Simulering

Önskar simuleringar i ögonhöjd från ett antal platser utritade på en karta (karta (7) biläggs).

Säkerhetsrisker och miljöpåverkan av trafiksituationen i området, samt till området anslutande vägar (främst Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen)

Upplever trafiksituationen inom området idag som pressad med för hårt belastade vägar vad gäller buller, trafiksituationen nära Fenestraskolan och Fridaskolan. På talar att Hökälla våtmarkspark med ett av kommunens atrikaste områden för häckande fåglar och förekomsten av den sällsynta spetsnaten och jättestarren. I Sankt Jörgenområdet upplevs redan idag, morgnar och eftermiddagar, trafikrusning och köer på för smala vägar med små/skarpa korsningar (foto (8) på bilkö på Sankt Jörgens väg i backen mot Lillhagsvägen medskickad). När bokbussen står parkerad blockeras ena körfältet förbi skolan, vilket skapar dålig sikt och köer då man inte kan passera vid möte (foto (9) på bokbussen vid skolan medskickad).

Påtar att enskilda projekts effekter bör ses i ett kumulativt perspektiv som troligen då skulle visa att situationen inte är hållbar för ett välfungerande område. Detaljplaner bör inte godkännas innan det konstaterats att trafiksäkerhet och miljö inte påverkas negativt. Att chansa i dessa frågor är ett högt och omotiverat pris för att nå bostadsmål och vinst på ett bygge. Anser att infrastrukturen behöver utvecklas först innan nya bostäder tillåts.

I trafiksäkerheten och boendesituationen behöver parkeringssituationen inkluderas, vilken är under all kritik redan idag och som ytterligare bostäder försämrar. Påtar att det parkeras längs med de smala gatorna idag.

Har tagit del av Mobilitets- och parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare

till bostäderna som måste inkluderas. Anser att ett större antal p-platser behöver säkras för att inte göra avkall på säkerheten i området generellt och specifikt kring skolan.

Delger fakta och siffror om dagens trafiksituation i området. På en in- och utfart samsas redan idag många olika trafikslag till och från området. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här. Påtalar att det har sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg. Påtalar att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser att området Sankt Jörgen inte klarar mer pga redan långa köer och dålig trafiksäkerhet runt skolan i området. Upplever att förslaget inte belyser den högst oönskade negativa miljöpåverkan i ett bevarandeområde och i närhet till Hökälla naturpark och den ökande trafiksäkerhetsrisk som planen innebär. Hänvisar till gällande detaljplan där det beskrivs att vid en marginell ökning av trafik vid Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen närmar man sig åtgärdsnivån 65 dBA för fastigheter längs med sträckan. Efterfrågar uppgifter hur bullersituationen är där idag och hur det blir framgent med hänsyn till pågående byggen och ytterligare bebyggelse både längs med Lillhagsvägen och lokalt i området. Är bulleråtgärder inplanerade och i så fall var?

Trafiksituationen inne i området med smala vägar och snäva svängar är under all kritik och klarar ej ett ökat trafikflöde om trafiksäkerheten ska upprätthållas (framförallt morgon och em). Situationen behöver ses över innan det tillkommer fler boende. Samtlig trafik behöver räknas in och det behöver tas höjd för att bussarna inte har egna bussfickor utan stoppar upp all trafik vid hållplatsen när de stannar.

Beskriver att de har fått till sig att det som icke-politiker är omöjligt att påverka utformandet och antagandet av en detaljplan och att många boende känner sig okunniga för att sätta ord på hur man ser på saken och därför motvilligt gillar läget. Känner sig beroende av att de som beslutar sätter sig in i och förstår situationen och hur besluten påverkar väldigt många människors vardag och verklighet och förstår de inkomna synpunkterna. Hoppas att detaljplaneprocessen ska vara demokratisk och att den efterlevs och att de boende blir tagna på allvar. Förslaget anses drastiskt försämra det dagliga livet i Sankt Jörgen. Man har valt att bo i det här området just för den unika parkkänslan som är långt ifrån skyskrapor och skrytbyggen.

Kommentar:

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Frågor som rör byggherrarnas ekonomi noteras och meddelas vidare till byggherrarna.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Politikernas mål är viktiga för Göteborg stad och dess långsiktiga utveckling. Detaljplaneprojektet är en av många projekt som levererar för att uppnå dessa mål. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planprojektet följer intentionerna för den stadsutveckling politikerna tidigare beslutat ska ske i området. Samtidigt finns det grannar och andra berörda att ta hänsyn till i det specifika området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen efter en avvägning mellan många olika intressen att marken är lämplig för ändamålet.

Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process i det avseende att den ger utrymme för dialog genom samråd och granskning där synpunkter inhämtas från remissinstanser och allmänheten. I processen är stadsbyggnadskontorets uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och ta fram ett förslag till detaljplan, vilken sedan de folkvalda politikerna beslutar om.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, parkeringssituation och utryckningsfordons framkomlighet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende påverkan på Hökälla naturpark bemöts under tematiskt svar för *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*.

Övriga synpunkter noteras.

54. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

För oss är detta en småhusidyll där både barn och djur kan vistas ute, utan att riskera att bli påkörda av bilar. Vi hoppas naturligtvis, och jobbar för, att denna idyll ska kvarstå.

I vårt hushåll tycker vi att bebyggelsen ska hållas låg och antalet tillkommande bostäder på en måttlig nivå. Detta för att behålla områdets luftighet och lugn. Höghus, många människor och mer trafik kommer enligt oss att förskjuta områdets karaktär mot ett mer hektiskt och sterilt område där en del av vår vackra natur byts ut mot stora betongbyggnader.

Vårt förslag är att man halverar höjden på det planerade huset vid panncentralen, att man minskar ner äldreboendet med 1 våning alternativt att man tar bort den uppskjutande delen i husets södra ände samt att man behåller trappstegsdesignen på Skanskas lägenhetshus men att man minskar ner denna byggnad med 2 våningar genomgående. Vi önskar också att man försöker bevara några av de stora träden som nu står på den yta där trappstegshuset planerats.

Vi tycker verkligen om vårt område och speciellt närheten till naturen. Vi ber er att behandla området varsamt, lyssna på oss som bor i området och som verkligen känner till det och anpassa de nya husen därefter. Tack!

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området fortsatt kommer vara lämpligt för barn och djur. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder planeras utanför panncentralens utfart där också gång- och cykelbana mynnar ut i vägen, för säkrare passage för gående och cyklister. Gångvägar planeras för att öka tillgängligheten till naturområdet bakom fastigheten i västra planområdet, även gångbana på denna fastighets norra del längs Sankt Jörgens väg planeras för ökad tillgänglighet till busshållplats. Denna ökar möjligheterna att gå på ett säkert sätt, jämfört med idag. Ett mer utförligt svar om hur kommunen ser på trafiksituationen kan läsas under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för att kunna säkerställa ett bevarande av ett antal av de större träden, vilket säkerställs i plankartan. Vissa av de större träden behöver dock tas ned på grund av att de redan idag är en risk för människor. De har av sakkunniga bedömts som sjuka och i så pass dåligt skick att de riskerar falla och skada människor. Dessa planeras att tas ned men sparas i området som både liggande och stående dödved för att bevara ekologiska funktioner.

55. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

- Trafiksituationen (med köer och smala vägar)
- Redan nu är det hög trafikbelastning vid vissa tidpunkter på dygnet, framför allt kring Fenestraskolan vid skolstart och skolslut på dagen. Trafiksäkerheten kring skolan.
- Ökat buller i området (i tidigare detaljplan nämndes att vid endast en marginell ökning i trafik närmar man sig åtgärdsnivån)
- Höjden på höghuset (ca 20 – 30 meter högre än befintliga punkthus) Det höga huset vid panncentralen kommer att sticka upp på ett oproportionerligt sätt sett inne från vårt område, Sankt Jörgens allé. Höjden på huset bör sänkas några våningar för att bättre smälta in i omgivningen.
- Antal parkeringsplatser (i förslaget räknas det med 0,6 bilar per hushåll) Antalet parkeringsplatser är få i planen, redan idag använder boende i omgivningen våra gästparkeringar p.g.a. brist på parkeringar Erfarenheterna från tidigare nyetablering i området visar på att 0,6 bilar per hushåll är klart under estimerat.

Kommentar:

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, p-tal och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

56. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Höjden på höghuset vid panncentralen

Hänvisar till gällande detaljplans planerings principer där byggnadernas placering och utformning utifrån ett stads- eller landskapsbildsperspektiv och till natur- och kulturvärdena på platsen ska anpassas. Beskriver befintliga byggnaders våningsantal och menar att förslaget, ett höghus på 60 meter som ligger på en högre marknivå inte kan anses vara ett bebyggelse tillägg som varsamt respekterar och tillvaratar befintliga kvalitéer och karaktärsdrag. Menar att alla bilder är tagna från gynnsamma vinklar där det ser ut som att höghuset smälter in i miljön. Påtalar att det från småhusområdet inte finns några träd som maskerar husets höjd och att den fina trädlinjen och karaktärsdragen som finns i området idag kommer att förloras. (Foto (1) av nuvarande vy från egna fastigheten mot Panncentralen samt fotomontage (2) av samma vy med egenhändigt inritat föreslaget höghus medskickat.)

Höjden på höghuset vid busshållplatsen

Har samma synpunkter som för huset vid panncentralen. Ser inte hur ett 10-våningshus kan smälta in i befintlig bebyggelse eller natur. Saknar bilder på hur huset skulle se ut från Sankt Jörgens väg.

Skuggsimuleringen

Vill se en skuggsimulering för december.

Parkeringssituationen

Konstaterar att förslagets p-tal inte går i linje med de idag boendes bilinnehav på 1-2 bilar per hushåll och påtalar att det saknas dagligvaruhandel liksom kommunal förskole/skolplatser i området. Det bör även tas höjd för arbetandes, besökandes mm parkeringsbehov.

Trafiksituationen

Påtalar att vid vägen till höghuset vid panncentralen som ska ansluta till Sankt Jörgens väg finns en gång och cykelbana som många barn idag använder som trygg väg till skolan. Sankt Jörgens väg är en smal väg med snäva svängar som redan idag är hårt trafikerad då det är den enda vägen ut från hela området och att många barn blir hämtade och lämnade med bil. Det går även busstrafik på denna väg som inte har egna bussfickor utan stoppar upp trafiken när de stannar vid hållplatsen. Att ytterligare belasta denna väg med ökad trafik från nya bostäder känns inte hållbart eller som en trygg trafikmiljö för barnen som bor eller går i skolan i området.

Kommentar:

Synpunkten rörande att föreliggande förslag till detaljplan inte förhåller sig till gällande detaljplaner bemöts under det tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

57. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Vi vill återkomma till att bilderna på höghuset i utskickat material är högst vilseledande. De är skapade med ett perspektiv som ger en felaktig bild av att huset kommer bli litet och nätt, vilket inte alls är fallet.

Med det som bakgrund önskar vi att ni gör ytterligare simuleringar av höghuset vid panncentralen för att få en bättre känsla av hur höghuset kommer att upplevas i området. Viktigt är att simuleringarna visar hur det ser ut från marknivå. (Karta (1) med pilar som visar varifrån simuleringar mot ny bebyggelse önskas)

Kommentar:

Synpunkt avseende illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

58. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé**Trafik / parkeringsplatser**

I dagsläget finns det endast en väg in till områdets fem föreningar. De parkeringar som byggs till de nya bostäderna måste täcka behovet för dem eftersom det inte finns möjlighet att parkera på någon av gatorna i området. Det planerade antalet bilar per hushåll är 0,6 och är alldeles för lågt räknat, eftersom

1. det finns ingen närlivs i närområdet – bil är ett måste för att kunna handla mat mm
2. många barnfamiljer kommer flytta in i området och de har ofta mer än en bil för att klara skjuts till skola och aktiviteter samt att ta sig till arbete
3. dagens värde är långt över 1,0 för området. Det finns inte heller något utrymme för att kunna öka antalet parkeringsplatser i framtiden eftersom alla ytor kommer nu att bli bebyggda, förutom parken utanför skolan. Den vill vi ha kvar.

Skola / förskola

De närmsta skolorna (Fenestra Sankt Jörgen och Fridaskolan Göreborg) har inte möjlighet att ta emot fler barn. Det är långa köer för att få en plats.

Gemensamhetsplats / lekplats för huset vid panncentralen

Gemensamhetsplatsen och lekplatsen vid huset kommer ligga inklämd mellan panncentralen och höghuset och kommer vara helt i skugga. I ärlighetens namn kommer ingen vara där, utan söka sig till grönområden och lekplatser i närheten. De närmast områdena förvaltas av i dagsläget tre samfällighets- / bostadsrättsföreningar.

Storlek på hus vid panncentralen

Många av bilderna som har tagits fram för huset vid panncentralen är tagna från framsidan (mot söder).

Det framgår inte helt att huset är dubbelt så djupt som brett.

Bilden på höghuset vid panncentralen har fel perspektiv. Kameran är placerad alldeles för högt upp, vid trädtopparna. När kameran placeras vid markhöjd kommer huset upplevas högre eftersom bakomvarande trädgräns kommer längre ned relativt husets höjd. (Bild (1) från samrådshandlingen med egenkorrigerad trädlinje/skog bakom samtliga föreslagna hus.) Vår uppfattning är att huset kommer se groteskt stort ut och att det inte kommer smälta in i omgivningen.

Kommentar:

Synpunkter avseende P-tal och parkeringssituationen bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Göteborg stad gör löpande uppföljning angående behovet av förskoleplatser. I detta projekt är det inte motiverat att planera en ny kommunal förskola men uppstår ett ytterligare tillskott på lokalbehov i området i framtiden kan en annan bedömning göras utifrån nya förutsättningar.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Övriga synpunkter noteras.

59. Fastighetsägare Sankt Jörgens Allé

Bostäder – Sankt Jörgens väg

Är neutralt inställda till föreslagna bostäder vid Sankt Jörgens väg under förutsättning att trafik och parkerings situationen för bostäderna kan lösas utan att den nuvarande trafik- och parkeringssituationen förvärras. Se ”Trafiksituation” nedan.

Bostäder – intill panncentralen

Påtar att fotomontaget är felaktigt och starkt vilseledande då huset endast visar 10 istället för 12 våningar och att höghuset har placerats för lågt utifrån verklig marknivå. Det träd som finns i bakgrunden på fotot finns inte i verkligheten och att bakomliggande trädlinje är väsentligt lägre i verkligheten. Enbart 4 av 12 våningar kommer hamna under bakomliggande trädlinje, vilket inte anses vara förenligt med gällande detaljplans intentioner där sådan hänsyn tog vid byggandet av punkthusen vid Sankt Jörgens allé 1 och 3. (Skickar in bild med bildmontage (1) hur höghuset ritats in enligt planbeskrivning och (2) hur huset bedöms av synpunktslämnaren kommer att se ut i verkligheten, efter att det tillrättalagts.)

Ser att höghuset intill panncentralen:

- Kommer att skugga flertalet befintliga enfamiljhus på Sankt Jörgens Allé under vinterhalvåret.

- Finner att husets höjd och utseende väsentligt avviker från områdets gällande detaljplan och områdets bevarandestatus.
- Totalhöjden hamnar på 42 meter, vilket är 4 ggr så högt som panncentralen.
- Sankt Jörgens trädgård ligger vackert inbäddad i en dalgång med trädbeklädda kullar som är extra vackert sett från Sankt Jörgens golfklubb och att en skyskrapa som väsentligt sticker upp från trädnivån kommer att förstöra områdets karaktär.

Trafiksituation

Har tagit del av Mobilitets- och Parkeringsutredningen tillhörande planen.

Anser att P-talen är alltför låga, givet områdets verkliga P-tal.

Konstaterar att trots låga P-tal kommer antal fordon öka med ytterligare 144 P-platser och fordon i området. Därtill tillkommer transport-, service och besökare till bostäderna.

Upplever befintlig parkeringssituation som kaotisk, vilket väsentligt förstärks under vinterperiod med snövallar längs gatorna som begränsar framkomligheten ytterligare. Det står bilar utmed samtliga gator i området. Detta i ett område med skola och förskola där det råder 50km/h.

Upplever befintlig trafiksituation i området som kaotisk morgnar och eftermiddagar med för smala vägar och feldimensionerade korsningar med endast en in- och utfart för bilar i området som även ska samsas med andra trafikslag. Bedömer att Räddningstjänsten redan idag skulle ha väsentliga svårigheter att ta sig in i området. Bedömer att Sankt Jörgens Trädgårds samfällighets gästparkering skulle belastas ytterligare och att de redan har problem med felparkerade bilar här.

Påtar att det har det sedan detaljplanen upprättades har tillkommit lägenheter i ”slottet” längst in på Sankt Jörgens väg och att den cykel- och gångväg som fanns söderut mellan järnväg och golfbana nu är stängd.

Anser sammantaget att området i stort inte klarar mer trafik då köerna redan är långa och att trafiken runt skolan är under all kritik. Samtidigt önskas inte bredare väg pga skolan.

Bullernivå

Efterfrågar konsekvensanalys ur ett bullerperspektiv och vill veta om bullerdämpande åtgärder kommer att krävas och om sådana finns planerade.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten rörande avvikelser från gällande detaljplan bemöts under tematiskt svar, *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkter avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet, trafiklösning, räddningstjänstens framkomlighet och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

60. Fastighetsägare Skogaberg

Sakägare har inte informerats om samråd

Bor nära till båda de planerade byggnationerna och påtalar att de inte blivit underrättade om samrådsmötet (den 24/3, vilket missades) och samrådstiden (10/3-22/4). Om de är sakrättsägare hade de förväntat sig skriftlig information och inte själva aktivt behöva detta i GP eller på kommunens anslagstavla.

Bygget vid Panncentralen och nuvarande FOAB huset- ny detaljplan för området?

Vid köp av egna fastigheten informerades de av Egnahemsbolaget att områdets detaljplan var klar och att inga mer byggnationer kommer ske i området. Den egna fastigheten är belägen i en skogsdunge, insynsskyddad och med ett nära djur och fågelliv, vilket var grunden till att fastigheten köptes. Den nya bebyggelsen kommer innebära insyn mot norr och ljuspåverkan från väster. Anser att Egnahemsbolaget lämnat vilseledande information.

Felaktigheter och frågor kring framställan

Påtalar att fotomontaget för punkthuset är missvisande och felaktigt, bakomliggande trädlinje stämmer inte. Anser inte att ett 13 våningar högt hus passar in i ett småhusområde med en i övrigt anpassad parkbebyggelse med lägenheter och punkthus som är väsentligt lägre.

Det lyfts att här inte finns mindre hackspett, men fågeln hörs och syns dagligen. I underlaget till planframställan står att man hört mindre hackspett, men inte sett några bon. I planframställan är detta borttaget. Det är också missvisande. Under samrådstiden har ljudupptagningar/ filmer av mindre hackspett i området dokumenterats.

Allén längs med Sankt Jörgens väg har inte klassats som biotopsskyddad trädrad. På vilka grunder klassas trädrad/ allé? Ett av träden har ett hålrum som anses bevara biologisk mångfald, men inte klassas tillräckligt stort. Flera av träden är över 100 år, men anses inte som jätteträd som ska bevaras.

Anser, till skillnad från kommunens underlag, att lamellhuset på i västra planområdet är det enda flervåningshus i originalskick i parken som borde vara av kulturhistoriskt intresse.

Konsekvenser för egna boendet

Insynsskydd försvinner med punkthuset som kommer torna upp sig över trädgården. Blixten orsakade ett kalhygge, området mellan befintligt hus och punkthuset.

Med föreslagna höjder på bebyggelsen kommer egna huset få sämre

ljusförhållanden, både åt norr och åt väster om husen ska byggas i de höjder som anges.

Med fler bostäder i parken och fler verksamheter ökar belastning och buller på befintlig bilväg som går utanför vår tomt. Redan idag har vi buller från järnväg, buss och biltrafik. Ljud transplanteras till egna fastigheten. Vintertid när träd är avlövnade är bullret mer störande.

Konsekvenser för den ekologiska mångfalden

Informerar om att parken har på 18 år förlorat många av sina stora gamla träd som vuxit här i över 100 år, pga stormen Gudrun 2014, hastig träddöd (i nedre delen av parken), samt blixtnedslag på höjden vid egna fastigheten. Detta menas ha påverkat det täta lövträdsbeståndet som funnits i St Jörgens park. Anser att gamla träd borde bevaras. Anser att om huset i västra planområdet ska rivas, ska ny bebyggelse anpassas till omgivande träd och hus i höjd. Utbredning och placering kan anpassas så att allén bevaras,

Informerar om att kattugleungar, ormvråk, skogsduvor oc. mindre hackspett syns/förekommer i skogsdungen mellan egna huset och panncentralen. Upplýser att arterna trivs i täta lövrika naturskogsbestånd och undrar hur dessa påverkas av att träd tas ner. Påtalar närheten till Hökälla med ett unikt fågelliv där över 200 arter räknats. Ett stort skogsområde vid Källehöjden har nyligen avverkats för ett småhusområde. Hur påverkas fågellivet av den förtätning som sker längs med Lillhagsvägen? Anser att hänsyn till rödlistade fåglar, som mindre hackspett ska beaktas i bygglov.

Kommentar:

Ni har inte bedömts som sakägare i planprocessen då ni inte äger någon fastighet i direkt anslutning till planområdet och därför inte fått något brev men eftersom planen handläggs med ett utökat förfarande så har annonsering om samråd ägt rum i ortstidning samt genom anslag på kommunens anslagstavla. Ni kommer bli underrättade i fortsättningen eftersom ni nu yttrat er i ärendet.

När ni köpte er fastighet uppger ni att säljaren informerade er om att området var "färdigt bebyggt". Kommunens har som strategisk planeringsinriktning att den bebyggda mellanstaden, inom vilket området ligger, ska förtätas ytterligare med bland annat bostäder. Kommunen kan dessvärre inte svara för eventuella uttalande gjorda av tidigare ägare.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planbeskrivningen är justerad avseende resultatet av den fördjupade artinventeringen för mindre hackspett. Det framgår nu tydligare vad resultatet av detta visar. Själva utredningen ligger även fortsatt som underlag för beslut i ärendet.

Allén bedöms inte stå i en rak linje och/eller varit avsedd att vara en allé och heller aldrig skotts som en allé. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning vilka beslutar i eventuella biotopskyddstillstånd.

Angående träden förtydligas planbeskrivningen angående hålträd och att plankartan säkerställer ett bevarande av dessa. Två av hålträden har dock stubbdyna med kraftigt försvagad stam och utgör redan idag en risk. Dessa kan inte bevaras. Utöver de hålträd som identifierats finns inga träd som skulle kunna vara särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition. Dock är några av träden grova och kan på sikt bli särskilt skyddsvärda. Några av dem kan vi skydda i plankartan. Två av dem har röta och riskerar att falla vilket är samma träd som har hål. Träd som inte kan stå kvar planeras att bevaras som liggande och stående dödved i nära anslutning till eller inom planområdet.

Byggnaden i västra planområdet har tyvärr varit dåligt skött under många år och är i ett så pass dåligt skick att den inte kan bevaras i bemärkelsen renoveras för användning. Det krävs ett så pass omfattande utbyte av byggmaterial för att byggnaden ska kunna bli hälsosam att vistas i att en sådan renovering i praktiken skulle innebära en nybyggnation. En sådan renovering bedöms tyvärr ej som ekonomiskt försvarbar.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den växtlighet som finns i skogen idag i kombination med avståndet till er bostad är tillräcklig för att förhindra en olägenhet vad gäller insyn till följd av planförslaget. Skogen bedöms utifrån lantmäteriets inmätta trädkronor bryta siktlinjen för samtliga lägenheter. Trädens betydelse i detta avseende blir mindre vintertid då löven har fallit men även grenverk och stammar i sig bedöms som skymmande.

Synpunkter avseende buller bemöts under tematiskt svar, *Buller*.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en fördjupad artinventering vad gäller mindre hackspett. Påverkan på mindre hackspett bedöms där som begränsad. Kattuggla och ormvråk är vanligt förekommande fåglar, har en stabil population och är ej rödlistade, dock är de viktiga att skydda trots det och bedömningen är att planförslaget inte påverkar möjligheten för vare sig ormvråk eller kattugglor att fortsatt vistas i området då det är ett mycket begränsat antal träd som tas ned sett till området i stort. Kattugglor kan trivas i anlagda parker, trädgårdar och kyrkogårdar nära bebyggelse men föredrar skogen.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Hökälla inte påverkas negativt av planförslaget. Ett mer utförligt svar kan läsas under tematiskt svar, *Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*

Övriga synpunkter noteras.

61. Fastighetsägare BRF Sankt Jörgens slott

Vi vill att förslaget omarbetas och att byggnadernas omfattning minskas. Till att börja med innebär de nya byggnaderna ett alltför stort avsteg från områdets karaktär. Det föreslagna punkthuset på tolv våningar är nästan dubbelt så högt som befintligt punkthus på andra sidan cykelbanan (illustrationerna är missvisande då de som visar det föreslagna huset tillsammans med befintligt ger intrycket av att höjden av det nya huset kommer att ligga under trädtopparna, och andra som visar huset ovanför trädtopparna inte visar befintliga hus). De föreslagna husen i det västra området följer mer områdets karaktär med de bevarade lamellhusen, men skalan är för stor och de kommer alldeles för nära gatan och kommer därmed att kraftigt förändra områdets tydliga grund i

parkmiljö. Även på den här sidan av Sankt Jörgens väg vill vi se att förslaget omarbetas till en mer passande storlek. I planbeskrivningen konstateras att det redan idag är ont om förskoleplatser i området, och att den föreslagna exploateringen kommer att göra situationen än mer ansträngd, men samtidigt avfärdar man alternativet att expandera förskoleverksamheten med bedömningen att exploateringen inte motiverar det. Vi ser här att man bör ta ett mer långsiktigt helhetsgrepp där man även tar hänsyn till befintligt behov och att man försöker lösa problemet som finns istället för att medvetet göra situationen värre. Även här skulle en mindre exploatering underlätta. I befintlig detaljplan förutsätts affärsverksamhet finnas i området. Som bekant har det inte blivit så, och detta i kombination med brist på skolplatser och annat gör att en stor andel av de boende fortfarande ser ett värde i att åka bil. Som situationen är nu så är det ont om parkeringsplatser för boende och trafiksituationen är stundtals ansträngd, framförallt vid Fenestraskolan under de tider på dagen då hämtning och lämning sker. Vi är bekymrade över att man föreslår en signifikant ökning av antalet boende i området utan vidta några åtgärder för att underlätta trafiksituationen. Då de föreslagna byggnaderna inte innehåller butikslokaler är det en lätt slutsats att dra att boende i området även fortsättningsvis kommer att använda bil i stor utsträckning.

Kommentar:

Göteborg stad gör löpande uppföljning angående behovet av förskoleplatser. I detta projekt är det inte motiverat att planera en ny kommunal förskola men uppstår ett ytterligare tillskott på lokalbehov i området i framtiden kan en annan bedömning göras. Ett mer utförligt svar avseende stadsbyggnadskontorets planuppdrag och/eller områdets brist på lekplatser, skolor, kommersiell service etc. bemöts under det tematiska svaret *Planuppdragets avgränsning och omfattning*.

Synpunkten avseende trafikkapacitet och parkeringssituation bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och illustrationsbilder bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*

62. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens väg

Panncentralen som kulturhistoriskt intressant byggnad

Jag tycker inte det blir bra att lägga ansvaret för denna på den nya bostadsrättsföreningen. Om Hökerum får byggnadslov vill jag att de hyr denna byggnad av brf. Man kan inte lägga ett ”kulturansvar” på nya medlemmar i en brf. De har tillräckligt. Hur tänker Stadsbyggnadskontoret? Vilken typ av verksamhet ska skapas där och vem ansvarar?

Fem våningar ovanför trädlinjen

Huset på östra sidan passar inte i parkmiljö med 6-våningshus. Det förändrar miljön till något helt annat. Bilderna är fejk och proportionerna stämmer inte. Det fem våningar för höga huset skuggar intilliggande höghus.

Samma sak med 10-våningshuset på andra sidan Sankt Jörgens väg där man kommer att skapa en stadsgata. Det är där parkområdet först syns när man

kommer åkande. Byggs det kommer man att få en chock när man svänger upp på Sankt Jörgens väg. ”Byggnader placeras så att de följer den befintliga karaktären i området som präglas mycket utav det tidigare sjukhusområdets byggnader som var placerade fritt i en parkmiljö”. Detta stämmer ju inte alls!

Träden

Vilka träd kommer att flyttas och hur kompenserar man för fällda träd till exempel genom flytt av träd och nyplanteringar? Är det inne i parken man tänker sig återväxten?

Vad menar Stadsbyggnadskontoret med att lämna plats för kompensationsåtgärder för träd som behöver tas ned på grund av exploateringen?

Skyfall

Problem vid skyfall finns redan. Kvillebäcken sväljer inte regnvatten utan är ofta överfylld vid busshållplatsen på Lillhagsvägen. Hur löser man detta? Räcker två gropar med macadam?

Trafiksituationen

Sankt Jörgens väg har redan problem runt Fenestras gymnastiksal. Gatan är krånglig och trång. Övergångsställe saknas till busshållplats. Skolbarnen får sämre skydd när trafiken ökar. Förutom nya boende fortsätter föräldrar att åka upp i området via Sankt Jörgens väg och ibland även på bussgatan.

Hur tänker kommunen ordna in- och utfart från området i en situation då det redan är rörigt runt skolan vid högrafik på morgon och eftermiddag? Sankt Jörgens väg kommer inte att funka.

Jag tycker att detaljplaneförslaget förstör området eftersom planerade hus är för höga och planen saknar vanliga hyresrätter och förstärker områdets karaktär av gated community.

Varför lades inte ett förslag att återuppliva upp den gamla portvakten? Och fler stängsel?

Kommentar:

Fastigheten för fd panncentralen är idag privatägd. Frågan om hur panncentralen ska förvaltas i framtiden skickas vidare till exploatören. Detaljplanen styr inte vem som ska förvalta men beskriver möjliga lösningar. Den kan i framtiden ägas på många olika sätt och av en eller flera olika parter.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

I till planen tillhörande naturvärdesinventering inkl bilagor kan ni läsa mer om naturfrågor och om träden specifikt hur de har bedömts, vilket skick de är i och vilken hantering av dem som planeras. I plankartan säkerställs ett skydd av flera av de större träden. I planbeskrivningen kan ni läsa om vilka avvägningar och

ställningstaganden som har gjorts i frågan. I frågan om att lämna plats för kompensation syftar till att vi sparar ytor för detta som inte kommer i konflikt med andra ändamål som till exempel byggnation.

På områdesnivå finns en av Kretslopp och vatten noterad problematik. På sikt planeras skyfallsåtgärder på områdesnivå. I planarbetet tas det skyfall och dagvatten omhand som lagen kräver och vi följer de riktlinjer som gäller även lokalt för Göteborg. Utredning i planarbetet visar på att föreslagen bebyggelse inte påverkar dess omland negativt.

En detaljplan kan enligt plan- och bygglagen inte reglera upplåtelseform, det vill säga huruvida bostäderna ska upplåtas som hyresrätter, bostadsrätter eller annat.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet, trafikkapacitet och trafiklösning bemöts under tematiskt svar för *Trafik*.

Synpunkten avseende återupplivande av den gamla portvakten bemöts under tematiskt svar för *Planuppdragets omfattning och avgränsning*.

63. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att huset parallellt med Sankt Jörgens väg och huset vid panncentralen är för höga och inte passar in i området och hänvisar till förslagets planbeskrivning där befintliga byggnaders höjd beskrivs. Ifrågasätter därför föreslagna hus på 10 respektive 12 våningar där det högsta huset dessutom står på en högre marknivå än vad befintlig bebyggelse gör. Menar att husen kommer att se oproportionerliga och massiva ut i sammanhanget. Anser inte att den arkitektoniska anpassningen som beskrivs i planbeskrivningen syns i detaljplanen och att det inte blir tillräckligt med grönyta kvar till de boende.

Området anses attraktivt idag just på grund av dess grönområden. Höga och massiva hus blockerar just det ljuset som det skrivs om i planbeskrivningen. Planerna innebär att området förändras och blir till någonting annat än vad det är idag. De nya husen smälter inte in och följer inte samma stil som de befintliga byggnaderna i området.

Påtar att vägarna i området har en del branta kurvor och är smala. Vid korsningen där Sankt Jörgens väg delar sig i två riktningar där ny bebyggelse ska stå vid busshållplatsen finns redan idag en kurva med begränsad sikt, vilket det nya bostadshuset kommer att göra ännu mer problematiskt. Från busshållplatsen går vägen till skolan, vilket med ny byggnad och mer trafik skulle innebära en säkerhetsrisk. Antalet nya bostäder skulle öka trafikflödet märkbart då vägarna är smala och trafiken är intensiv under de tidsperioder då hämtning och lämning till förskolan och skolan sker. Då vägen ner från busshållplatsen till skolan är smal kommer det bli väldigt trångt och högljutt där för de framtida boende.

Önskar att tas hänsyn till synpunkterna tas i planeringen.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet och trafikkapacitet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

64. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att huset parallellt med Sankt Jörgens väg och huset vid panncentralen är för höga och inte passar in i området och hänvisar till förslagets planbeskrivning där befintliga byggnaders höjd beskrivs. Ifrågasätter därför föreslagna hus på 10 respektive 12 våningar där det högsta huset dessutom står på en högre marknivå än vad befintlig bebyggelse gör. Menar att husen kommer att se oproportionerliga och massiva ut i sammanhanget. Anser inte att den arkitektoniska anpassningen som beskrivs i planbeskrivningen syns i detaljplanen och att det inte blir tillräckligt med grönyta kvar till de boende.

Området anses attraktivt idag just på grund av dess grönområden. Höga och massiva hus blockerar just det ljuset som det skrivs om i planbeskrivningen. Planerna innebär att området förändras och blir till någonting annat än vad det är idag. De nya husen smälter inte in och följer inte samma stil som de befintliga byggnaderna i området.

Påtalar att vägarna i området har en del branta kurvor och är smala. Vid korsningen där Sankt Jörgens väg delar sig i två riktningar där ny bebyggelse ska stå vid busshållplatsen finns redan idag en kurva med begränsad sikt, vilket det nya bostadshuset kommer att göra ännu mer problematiskt. Från busshållplatsen går vägen till skolan, vilket med ny byggnad och mer trafik skulle innebära en säkerhetsrisk. Antalet nya bostäder skulle öka trafikflödet märkbart då vägarna är smala och trafiken är intensiv under de tidsperioder då hämtning och lämning till förskolan och skolan sker. Då vägen ner från busshållplatsen till skolan är smal kommer det bli väldigt trångt och högljutt där för de framtida boende.

Önskar att tas hänsyn till synpunkterna tas i planeringen.

Kommentar:

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet och trafikkapacitet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

65. Bostadsrättsinnehavare Sankt Jörgens Allé

Anser att huset parallellt med Sankt Jörgens väg och huset vid panncentralen är för höga och inte passar in i området och hänvisar till förslaget planbeskrivning där befintliga byggnaders höjd beskrivs. Ifrågasätter därför föreslagna hus på 10 respektive 12 våningar där det högsta huset dessutom står på en högre marknivå än vad befintlig bebyggelse gör. Menar att husen kommer att se oproportionerliga och massiva ut i sammanhanget. Anser inte att den arkitektoniska anpassningen som beskrivs i planbeskrivningen syns i detaljplanen och att det inte blir tillräckligt med grönyta kvar till de boende.

Området anses attraktivt idag just på grund av dess grönområden. Höga och massiva hus blockerar just det ljuset som det skrivs om i planbeskrivningen. Planerna innebär att området förändras och blir till någonting annat än vad det är idag. De nya husen smälter inte in och följer inte samma stil som de befintliga byggnaderna i området.

Påtar att vägarna i området har en del branta kurvor och är smala. Vid korsningen där Sankt Jörgens väg delar sig i två riktningar där ny bebyggelse ska stå vid busshållplatsen finns redan idag en kurva med begränsad sikt, vilket det nya bostadshuset kommer att göra ännu mer problematiskt. Från busshållplatsen går vägen till skolan, vilket med ny byggnad och mer trafik skulle innebära en säkerhetsrisk. Antalet nya bostäder skulle öka trafikflödet märkbart då vägarna är smala och trafiken är intensiv under de tidsperioder då hämtning och lämning till förskolan och skolan sker. Då vägen ner från busshållplatsen till skolan är smal kommer det bli väldigt trångt och högljutt där för de framtida boende.

Önskar att tas hänsyn till synpunkterna tas i planeringen.

Kommentar:

Planförslaget tar inte några allmänna grönområden i anspråk men påverkar träd på den privata fastigheten i västra planområdet. Planförslaget möjliggör även för en ökad tillgänglighet till grönområden på fastighetens södra sida där gångvägar planeras som knyter ihop de båda skogsområdena sydväst och öster om fastigheten. I detta läge sparas även en grön spridningskorridor för växter och djur.

Synpunkter avseende hög byggnadshöjd kopplad till gestaltning, dagsljus och skuggning bemöts under tematiskt svar, *Föreslagna byggnaders volymer*.

Synpunkten avseende trafiksäkerhet och trafikkapacitet bemöts under tematiskt svar, *Trafik*.

TEMATISKA SVAR

Trafik

Kapacitet och framkomlighet i Sankt Jörgen området och omnejd

Nya trafikmätningar på Sankt Jörgens väg

I maj 2021 gjordes mätningar av antal trafikrörelser på Sankt Jörgens väg, strax söder om förgreningen vid skolan. Då enstaka mätningar inte kan representera en genomsnittlig dygnstrafik (på grund av variationer över året, över månaden och över veckan) har även en bedömning utifrån de uppmätta värdena gjorts. Trafiken som beräknas alstras av tillkommande bebyggelse är 400-600 fordonsrörelser per dygn. Utav dessa förväntas samma andel som idag, eller lägre, utgöra tung trafik, dvs ca 5 %. Utifrån mätningen och med tillkommande byggelse är bedömningen att det som mest kommer vara 2500 fordonsrörelser per genomsnittligt dygn i området. I dessa mängder är en ovanligt stor osäkerhetsmån pålagd för att ta hänsyn till effekter av pågående pandemi och restriktioner och dess effekter på fordonsrörelser. Verkligt antal trafikrörelser bedöms med marginal rymmas inom angiven mängd.

Väg- och gatukapacitet i förhållande till trafikmängder inom Sankt Jörgenområdet

Trafikkontoret bedömer att områdets nuvarande vägutformnings kapacitet räcker till för de trafikmängder som beräknats finnas idag och för de trafikmängder som föreliggande detaljplans genomförande kommer att generera.

Sankt Jörgens väg fungerar som en mindre ”uppsamlingsgata” där trafik från områdets fastigheter och lokala gator samlas upp för att ledas ut till Lillhagsvägen. Då det finns olika typer av verksamheter i området så uppstår det tidvis situationer där man behöver vänta och släppa fram/förbi andra trafikanter, vilket är normalt i en stadsmiljö. Med hänsyn till gatunätets kapacitet så är 2500 fordon per dygn ett lågt antal och ska inte innebära några allvarliga framkomlighetsproblem, även under högtrafik morgon och eftermiddag. Andelen tung trafik på 5% är jämförbart med andra liknande gator i staden.

Räddningstjänstens framkomlighet inom Sankt Jörgenområdet

Räddningstjänsten (RDS) har i sitt samrådsyttrande över förslaget bedömt att det befintliga vägnätet (Sankt Jörgens väg) ger möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp så att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter. När det gäller framkomligheten in i

övriga Sankt Jörgenområdet förutsätts det att frågan har beaktats inom ramarna för dåvarande detaljplanearbete. Försämrade framkomlighet för RDS i övriga Sankt Jörgenområdet till följd av olovlig parkering är inte en fråga som varken föreliggande förslag till detaljplan eller gällande detaljplan kan styra, utan det är en ordningsfråga enligt annan lagstiftning eller regler. 2020 upprättades zon med förbud att parkera norr om Skogaberg (se figur nedan).



Zon med förbud att parkera. Gällande från 2020.

Trafik under byggtid

Inför ett byggprojekt upprättar exploatören en plan för hur byggtrafik ska ta sig till och från platsen. Om det är aktuellt att köra på gator som inte är reglerade för denna typ av trafik (exempelvis bussgata) görs en ansökan till trafikkontoret som hanterar ärendet utifrån en lämplighetsbedömning för att sedan fatta eventuella beslut om åtgärder. Hur trafikföringen kommer att ske under byggtid för detta projekt är ännu inte avgjort. Trafikplanen kommer upprättas i ett senare skede än under själva detaljplaneprocessen.

Väg- och gatukapacitet i förhållande till trafikmängder på Lillhagsvägen och Skälltorpsvägen

På Lillhagsvägen söder om Finlandsvägen kör det 5400-6000 fordon per dygn och trafiken har minskat över tid. Norr om Finlandsvägen till Skälltorpsvägen kör det 8800 fordon per dygn enligt mätning 2015 och trafiken har där ökat med 100 fordon per dygn (8700 → 8800) sedan 2003. Norr mot Skogome är det 4800 fordon per dygn och avtagande trafikmängder norrut.

Trafiken på Skälltorpsvägen mellan Lillhagsvägen och Litteraturgatan har förändrats varierande sedan 2003. På två delsträckor öster om Gläntevägen visar uppmätta mängder 2019 på samma mängder (+0% 8000 → 8000) som 2003 på ena sträckan och betydligt minskade mängder (-15% 9700 → 8200) sedan 2003 på andra sträckan. Väster om Gläntevägen är senaste värdet från 2015 och det visar då på en ökning med 500 ådt (+7% 7100 → 7600).

Uppmätta trafikmängder bedöms inte innebära några framkomlighetsproblem på dessa gator. Gatuutformningen säkerställer framkomlighet även med hållplatser utformade som så kallade stophållplatser och lägre reglerad hastighet som finns på några sträckor utmed Lillhagsvägen.

Gång och cykelväg öster om Lillhagsvägen

Vad gäller cykel- och gångvägen söderut mellan järnväg och golfbana så är det beklagligt att en omtyckt cykel- och gångväg stängs. Dock är denna cykel- och gångväg inte en allmän och således saknar kommunen rådighet över den. En allmän cykel- och gångväg finns öster om Lillhagsvägen, även om den i en delsträcka går i blandtrafik söder ut sett från planområdet. I yttranden beskrivna brister och behov av gånginfrastruktur i området spelas in till trafikkontorets forum som bereder, prioriterar och planerar åtgärder.

Trafiksäkerhet i Sankt Jörgen området

Påtalade trafikincidenter och tillbud samt tidigare hantering av relaterat ärende

Vad gäller de incidenter och tillbud som beskrivs i inkomna synpunkter så arbetar Göteborgs stad för att förebygga problem och minimera konsekvenserna. Detta arbete sker framförallt genom att hastighetssänkande åtgärder, men även genom att förbättra och uppmuntra till andra färdssätt än bil.

Sankt Jörgens väg och andra vägar i området har en standardbredd. Detta inkluderar den förhöjda korsningen vid Sankt Jörgens väg och Sankt Jörgens Port. När vägar och gator är utformade med dessa mått så sänks hastigheterna generellt vid mötande trafik. Den cykelpassage som inkluderas i den förhöjda korsningen har idag enbart en höjdskillnad från ena hållet, eftersom hela korsningen är förhöjd. När hastighetsdämpande åtgärder byggs så utformas dessa så att en hastighet runt 30 km/tim säkras.

Frågan om bussgatan, dess utformning och den beskrivna förekommande olovliga körningen som sker där och i området runt denna har tidigare lyfts och bemötts av Trafikkontoret 2017 (ärendenummer 2677/17, Trafikkontorets diarienummer). Trafikkontoret anser inte att detaljplanens innebörd föranleder en förändring i den bedömning som gjordes då (2017).

Då bemöttes frågorna bl a så här:

Bussgatan kommer inte att få ytterligare fysiska åtgärder. Tidigare har det placerats ut farthinder på bussgatan, påbudsmärken som sitter i portal från båda hållen och sen så finns det vägmärken från båda hållen som upplyser om att återvändsgatan slutar i en bussgata. Farthindret har sådan standard och utformning som Göteborgs stad använder i dagsläget.

Det kommer inte att sättas ut hinder på gång- och cykelbanan vid Sankt Jörgens port med anledning av att det försämrar trafiksäkerheten för cyklister som trafikerar sträckan. Sedan Göteborgs stad började arbeta aktivt med att inte sätta ut hinder längs med stadens gång- och cykelvägnät så har antalet singelolyckor minskat drastiskt.

Önskade övergångsställen och farthinder

Göteborgs stad har en policy från 2004 att övergångsställen skall anordnas för att

ge en orienterande och framkomlighetsförbättrande funktion för de gående. Speciellt skall övergångsställe eftersträvas vid kollektivtrafikhållplatser, skolor, äldreboende och andra publika anläggningar, där det finns många gående med begränsade förutsättningar i trafiken.

Det har inkommit önskemål om övergångsställe direkt norr om busshållplatsen mot skolan. I aktuellt fall bedömer Trafikkontoret att även om passagen är vid hållplats, skola och eventuellt blivande äldreboende, så är en förhöjd passage det bättre alternativet då fordonsmängderna är och förväntas vara så pass låga att framkomligheten för de gående knappt kan förbättras vid anläggande av övergångsställe. Policyn är även att det normalt inte behövs övergångsställen inom bostadsenklaver med lågfartsutformning vilket detta område har. Således kommer inget övergångsställe anordnas här.

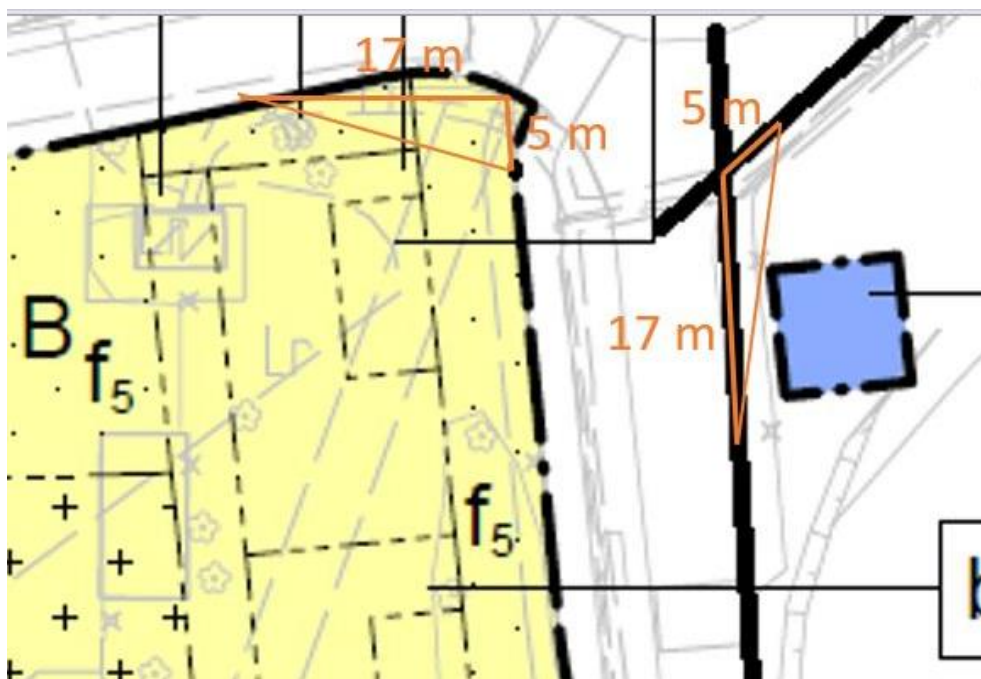
Det har även inkommit önskemål om att låta uppföra farthinder i form av upphöjt övergångsställe på sträckan S:t Jörgens väg i höjd med fastighetsgränsen i västra planområdet och grannfastigheten.

Kommunens bild och bedömning ser ut enligt följande:

- Det är idag ca 110 meter mellan farthinder på bussgatan och den förhöjda korsningen
- Vid mätning i Maj 2021 i en punkt på sträckan väster om den förhöjda korsningen var medelhastigheten 26km/h.
- Farthinder anpassat för busstrafik får inte plats. När gatorna får för dålig standard för buss så finns det även en risk att leverantören slutar trafikera.
- Övergångsställe är inte aktuellt då föreslagen placering inte skulle ge en orienterande och framkomlighetsförbättrande funktion för de gående.
- En bättre åtgärd vore att anlägga gångbana utmed norra sidan av västra planområdets fastighet samt grannfastigheten så att man kan nå den förhöjda passagen vid korsningen. Det saknas dock utrymme att anlägga gångbana inom kommunens mark så det behöver iordningställas av befintliga fastighetsägare. I samband med föreliggande detaljplans genomförande avses gångbana längs med hela norrsidan av fastigheten i västra planområdet anläggas.

Siktförhållanden

Sikten mellan Sankt Jörgens väg (väster om korsningen) och korsande cykelbana kommer inte att försämras under standardmått med detaljplanens samrådsförslag till byggrätt. Sikten mellan Sankt Jörgens väg (väster om korsningen) och Sankt Jörgens väg (söder om korsningen) är mycket god. Den försämrar när buss står vid hållplats, men inte under standardmått.



Siktstudie

Nytt trafikförslag

Utformningen av Sankt Jörgens väg vid anslutningarna från panncentralen och från cykelbanan/ gångbanan ”Skogsdungen” utreds inom detaljplanen. Förslaget till ny utformning som tas fram föreslås genomföras i samband med att detaljplanen genomförs med syfte att förbättra tydligheten i trafikmiljön och trafiksäkerheten. Trafikförslagets utformning beskrivs i planbeskrivningen.

Parkering

Många synpunktslämnare påtalar att det råder parkeringsplatsbrist inom området i stort idag. Stadsbyggnadskontoret har inte inom ramarna för detta projekt fått i uppdrag att lösa denna eventuella befintliga p-platsbrist. Däremot ingår det i föreliggande uppdrag att ombesörja parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsens behov.

Stadsbyggnadskontoret har i detaljplane- och bygglovsärenden särskilda och av byggnadsnämnden beslutade *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad* att förhålla sig till. Riktlinjen föreskriver att en mobilitets- och parkeringsutredning ska tas fram i detaljplane- och bygglovsärenden. En sådan utredning syftar till att analysera behovet av bil- och cykelparkeringsplatser för en detaljplans behov (inklusive all form av besöksparkering). Ett detaljplaneförslag förhåller sig till det normalspann för parkeringstal som riktlinjen anger, vilket sätts utifrån detaljplanens föreslagna markanvändning och geografiska placering i staden. I normalspannet för parkeringstal ingår besöks- och arbetsparkering för arbetande om en verksamhet föreslås. Det parkeringsbehov för bil och cykel som detaljplanen genererar kommer således att säkerställas inom planområdet på kvartersmark.

Utredningen kan också föreslå så kallade mobilitetsåtgärder för att minska efterfrågan på bilparkeringsplatser och styra mot hållbara färdssätt. Att välja att vidta denna typ av åtgärder är frivilliga för byggherren. Väljer en byggherre att vidta mobilitetsåtgärder (vilket är fallet för delar av detaljplanen) för att kunna hålla nere parkeringstalen så krävs dock ett särskilt bindande avtal mellan staden och byggherren innan antagandet av detaljplanen och på så sätt blir de föreslagna åtgärderna bindande. Ett sådant avtal avses upprättas i detta fall.

Buller

En del synpunktslämnare påtalar att det är skillnad mellan upplevelse av buller och mätningar eller beräkningar av en viss bullernivå. Hur störande en viss bullernivå upplevs är individuellt. Vid planering av nya bostäder har kommunerna *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* att förhålla sig till, vilken anger riktvärden ny bostadsbebyggelse bör klara. I planeringen är det praxis att utgå från beräknade värden i bedömningen av störningsgrad och inte den individuella upplevelsen.

Planens påverkan avseende trafikbuller utanför planområdet

Ett antal synpunktslämnare uttrycker oro för detaljplanens trafikala påverkan utanför området och de bullerstörningar trafiken kan leda till där. Enligt trafikdata från trafikkontoret har trafiken inte ökat varken på Skälltorpsvägen eller på Lillhagsvägen på de sträckor som direkt berör bostadsbebyggelse sedan 2004. Åtgärder på ett särskilt utsatt bostadshus längs med Lillhagsvägen har vidtagits. Trafikkontoret har i nuläget inte några aktiva klagomålsärenden rörande buller på dessa sträckor och därmed heller inga planerade åtgärder för buller. Enligt kommunens stadenövergripande bullerkartläggning är det endast ett litet fåtal bostäder längs med Skälltorpsvägen och Lillhagsvägen som berörs av 65 decibel och över. Stadens bedömning är att genomförandet av föreliggande detaljplan inte kommer att påverka den ekvivalenta nivån för de boende längs med Skälltorpsvägen och Lillhagsvägen mer än ytterst marginellt.

Längs med Sankt Jörgens väg i nära anslutning till Lillhagsvägen och den rondell som finns där ligger ett par bostäder som tangerar 60-65 decibel enligt kommunens övergripande bullerkartläggning. Stadens bedömning är att genomförandet av föreliggande detaljplan inte kommer att påverka den ekvivalenta nivån för dessa bostäder mer än ytterst marginellt.

Det kan tilläggas att Trafikkontoret arbetar kontinuerligt med att följa trafikutvecklingen i staden. Trafikkontoret arbetar exempelvis efter en strategi med kommunala bulleråtgärder, bidrag till bullerskärmar riktade till fastighetsägare att uppföra i egen regi samt bidrag till fönster och ventilationsdon om riktvärdena för ljudnivåerna skulle vara så höga att åtgärder behöver vidtas. Det kan också nämnas att generellt har staden, regionen och Västtrafik under många år arbetat med åtgärder för att öka det hållbara resandet och därmed

möjliggöra resande med kollektivtrafik, gång- och cykel. Detta arbete kommer att fortsätta.

Buller inom planområdet och Sankt Jörgen-området

Det uttrycks även oro för att bullernivåerna kommer att öka inom Sankt Jörgen-området, till följd av att detaljplanen genomförande. Enligt kommunens stadenövergripande bullerkartläggning har Sankt Jörgenområdet idag en god ljudmiljö i stort. På vägarna och intill vägarna ligger ljudnivån mellan 55-60 decibel, men i huvudsak ligger ljudnivån på 55 decibel eller betydligt lägre i området, vilket är att betrakta som en god ljudmiljö i en parkmiljö och i ett bostadsområde. Även befintlig skolgård har ytor med god (45-50 decibel) och acceptabel (50-55 decibel) ljudmiljö. Den trafikökning som planen kan förväntas generera medför inte att riktvärden för buller överskrids inom planområdet enligt bullerutredningen tillhörande detaljplanen. Då den tillkommande trafiken främst kommer att röra sig i anslutning till de nya bostäderna (där de också har sin parkering) och inte in bland befintliga bostäder bedömer stadsbyggnadskontoret att befintliga bostäder inte kommer att drabbas nämnvärt av ökade bullerstörningar till följd av detaljplanens genomförande. Delar av den tillkommande trafiken kommer att delvis att trafikera utanför skolan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bullerpåverkan, till följd av detaljplanens genomförande, på skolgården endast kommer att bli marginell.

Planuppdragets omfattning och avgränsning

Flera synpunktslämnare har påtalat att detaljplanens omfattning är för begränsad i innehåll och det efterlyses ytor/markanvändning för exempelvis kommunala lekplatser, skolor eller kommersiell service. Flera synpunktslämnare har också påtalat att föreliggande förslag inte följer intentionerna i nu gällande detaljplaner.

Stadsbyggnadskontoret arbetar på uppdrag av Byggnadsnämnden. Uppdragen lutar sig bland annat mot tidigare beslut om kommunens budget och Översiktsplan. I Översiktsplanen har Kommunfullmäktige beslutat om områden för förtätning och komplettering som del i en långsiktig strategi för Göteborgs utveckling. Enligt kommunens Översiktsplan är intentionen att hela mellanstaden, där Sankt Jörgen området ingår, ska förtätas med både bostäder och ett kompletterande utbud av funktioner så att dessa områden får ökade kvalitéer.

Byggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret uppdrag om att ta fram detaljplan, efter en första lämplighetsbedömning av en begäran om planbesked som inkommit från markägare, både offentliga och privata. Detta utifrån stadens budget och utifrån översiktsplanens intentioner och platsspecifika förutsättningar. Uppdragets innehåll och omfattning avgränsas i huvudsak av en markägars intresse och de möjligheter som finns ur ett fastighetsrättsligt perspektiv och andra markbundna förutsättningar. Föreliggande uppdrags fokus har varit att tillskapa nya bostäder och hitta en lämplig användning för den före detta panncentralen. Byggnadsnämnden har alltså beslutat att ompröva gällande detaljplan för dessa delar (fastigheterna inom planområdet) i syfte att uppfylla nu gällande mål i kommunens budget och översiktsplan.

Inom Sankt Jörgenområdet finns det stora öppna ytor som idag är planlagda som park. Dessa ytor är dock inte kommunens mark och därför saknar kommunen i nuläget rådighet att planera för exempelvis kommunala lekplatser här. Kommunen äger idag skogsområdena i anslutning till planområdena men där föreligger naturvärden som är värda att bevara. Det finns möjlighet att iordningställa enklare lekplatser i skogarna så länge det inte blir överordnat naturen och de värden som finns där. Detaljplanen reglerar dock inte detta.

I gällande Detaljplan för bostäder mm i S:t Jörgens port inom stadsdelen Backa i Göteborg (akt 1480K-II-4767) medges ändamålet butik. Byggnaden används dock idag för skolandamål. För den före detta panncentralen möjliggörs med föreliggande förslag bland annat centrumändamål vilket tillåter bland annat handel och service. Vilken exakt användning som det i slutändan blir, avgörs dock av fastighetsägaren. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att nya bostäder ökar möjligheten för att handel ska kunna etableras i området på sikt då det idag inte finns något intresse från marknadens sida att etablera sig på grund av ett för litet kundunderlag. Därför bedömer stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse i sig är ett steg i riktningen mot ett område som är bättre försörjt med sådana funktioner på sikt. Inom detta projekt finns idag inte någon genomförbarhet i ytterligare handel eller annan service än det vi planerar för i den före detta panncentralen.

När det gäller skoländamål finns det redan en (privatägd) skola och förskola inom området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det tillkommande behovet på skolplatser som planen medför täcks av kommande skolprojekt i det lite större geografiska området. Staden gör bedömningen att tillkommande bostäder anses som ett för litet tillskott för att motivera en ny kommunal förskola i området. Kommunen gör löpande uppföljning angående behovet av förskoleplatser. Uppstår ett större lokalbehov i området i framtiden kan en annan bedömning göras utifrån nya förutsättningar.

Föreslagna byggnaders volymer

Byggnadsvolym och höjd kopplat till gestaltning och kulturmiljö och landskap
Flera synpunktslämnare har lämnat synpunkter på de föreslagna byggnadernas volym och höjd kopplat till gestaltning och anpassning till Sankt Jörgenområdets kulturmiljö, karaktär och befintliga byggnader.

Stadsbyggnadskontoret vill inledningsvis klargöra att angivna höjderna på byggnaderna i gällande detaljplaner i området och föreliggande förslag till ny detaljplan inte kan jämföras rakt av. I de äldre gällande planerna används ett annat höjdsystem än vad vi använder idag vilket innebär att höjderna mäts utifrån olika nollplan. De äldre planerna på platsen använde sig av Göteborgs lokala höjdsystem GH88. Idag använder Göteborgs stad RH2000 som ligger cirka 10 meter högre. I de äldre planerna anges också ibland byggnadshöjder och nockhöjder i meter, vilket innebär att själva nollplanet inte har någon betydelse i frågan om byggnadens tillåtna höjd. I de fall planen anger byggnadshöjd i meter mäts höjden från en genomsnittlig marknivå kring byggnaden eller utifrån en

direkt ansluten allmän plats om det vid bygglov bedöms som det mest relevanta utifrån platsens förutsättningar. I denna detaljplan som nu tas fram anges inte byggnadshöjder i meter över marken utan utifrån stadens nollplan. I detta förslag till detaljplan används heller inte någonnockhöjd eller byggnadshöjd för de nya byggnaderna. Vi använder oss av en totalhöjd vilket innebär att ingenting får sticka upp ovanför denna höjd, till skillnad från byggnader som är reglerade med en högsta byggnadshöjd och/ellernockhöjd där olika byggnadsdelar får sticka upp utöver.

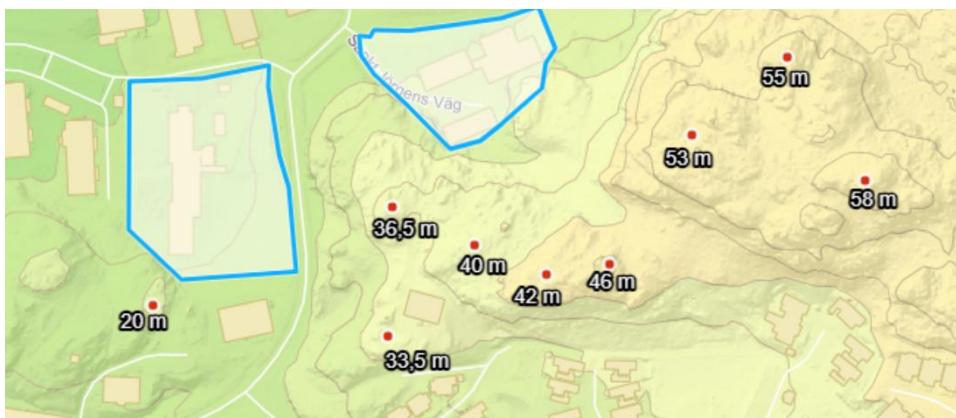
De föreslagna volymerna, sett till byggnadsutbredning i mark (fotavtryck) är i stort jämförbara i storlek med delar av den befintliga äldre eller senare tillkommen bebyggelse i Sankt Jörgenområdet. Skillnaden i volym mellan befintlig och föreslagen bebyggelse ligger främst i höjd, där den föreslagna bebyggelsen i vissa delar är högre än befintliga byggnader.

Flera synpunktslämnare har efterfrågat bilder och vyer över hur den föreslagna bebyggelsen kommer att se ut och synas från många olika platser och avstånd, kopplat till den föreslagna bebyggelsens höjd. Stadsbyggnadskontoret har inte möjlighet att tillgodose samtliga önskemål. Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta fall att de viktigaste perspektiven att redovisa är de inom det nära planområdet.

För att illustrera och ge en bild av hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig i höjd till närliggande befintlig bebyggelse och topografi har sektioner tagits fram, som komplement till tidigare framtagna renderingar och fotomontage.

I en sektion redovisas normalt endast olika objekts förhållande till varandra längs en viss skärningslinje tvådimensionellt. I de framtagna sektionerna har bakomliggande byggnader, topografi och växtlighet lagts till för att ge en ökad förståelse och orientering. Observera att dessa tillägg inte redovisas i perspektiv, utan är tvådimensionella. Detta kan då exempelvis ge intryck av att växtligheten och bakomliggande höjder är belägna på ett kortare avstånd till byggnaderna än vad det är i verkligheten. För att avläsa sektionen helt korrekt är det alltså bara själva sektionslinjen och de objekt (byggnader och markhöjder) som träffar linjen som man ska titta på.

För att ytterligare addera till förståelsen kring de föreslagna byggnadernas höjd i relation omgivande topografi, redovisas i bilden nedan höjdexempel på omkringliggande terräng i vissa punkter. Höjdangivelserna nedan kan jämföras med de höjdangivelser som finns i de framtagna sektionsbilderna. Höjdangivelsen i bilden nedan anger marknivå. Vegetationen/skogen tillkommer därutöver.



Höjder på berget söder och sydost om planområdet (blå figurer).

Nedan visas en orienteringsplan över sektionlinjerna.



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

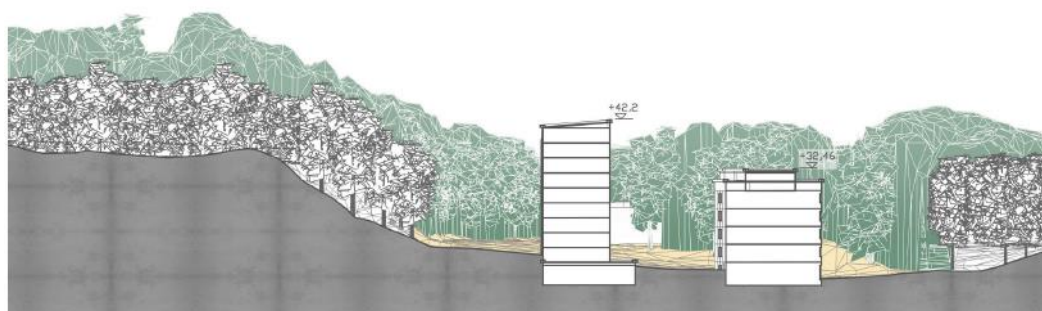
Förhållandet i höjd mellan Brf S:t Jörgen Ports byggnader (Sankt Jörgens Väg 10-12) och föreslagna närmsta byggnader redovisas för bästa uppfattningsförmåga på sektionsbild, se nedan.



SEKTION D

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

Sektionen ovan visar att det föreslagna äldreboendet/bostadshuset närmast de befintliga bostäderna blir något högre. Nästkommande föreslagna bostadshus ligger i första trappningen ut mot gatan i höjd med det föregående föreslagna huset för att sedan i två steg trappa upp i höjd söder ut.

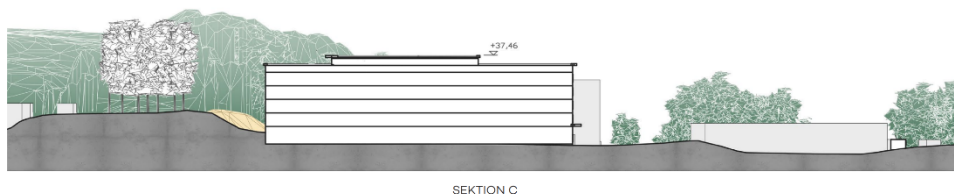


SEKTION E

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

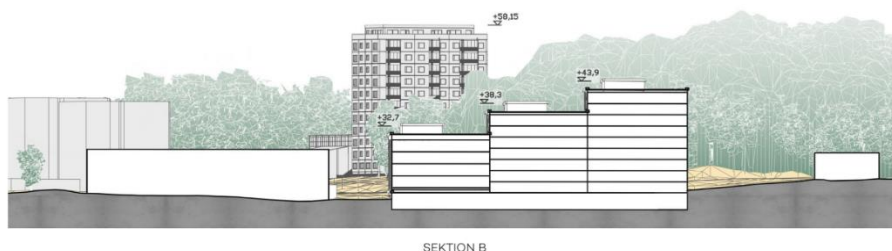
Sektionen ovan visar höjden öster om Sankt Jörgens väg och föreslaget trappat bostadshus högsta del väster om Sankt Jörgens väg. Därefter kommer föreslaget äldreboende. Både sektion D och E illustrerar hur upplevelsen längs med Sankt Jörgens väg (i olika tvärsnitt längs med vägsträckan) kan komma att upplevas med det föreslagna bostadshuset längs med vägen och höjden öster om vägen.

Följande sektion visar det föreslagna äldreboendet/bostadshusets höjdförhållande till befintligt höjddparti söder om den föreslagna byggnaden.



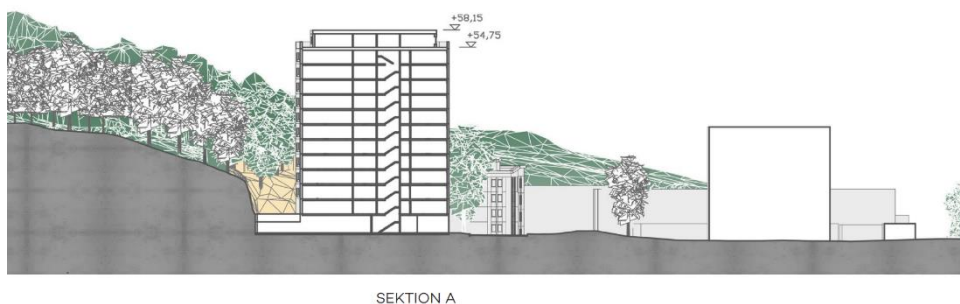
Förhållandet mellan det västligaste föreslagna äldreboendet/bostadshuset och höjden söder om byggnaden. I bakgrunden skymtar Brf S:t Jörgen Port västligaste byggnad och till höger i bild den västligaste skolbyggnaden. Sektion framtagen av Skanska.

I sektionen nedan redovisas på sektionslinjen förhållandet i höjd mellan det föreslagna trappade bostadshuset och den östligaste skolbyggnaden och villan på Sankt Jörgens väg 6. Den del av det föreslagna husets byggnadskropp som ligger under sektionslinjen illustrerar bottenvåningen/garaget som ligger i suterräng och därmed delvis under marknivån i denna sektionslinje. Mellan husen löper vägen Sankt Jörgens Port.



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

I sektionen nedan redovisas förhållandet mellan bakomliggande höjd, föreslaget punkthus i planområdets östra del samt Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad.



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

Vid planering i områden utpekade i kommunen bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse ska byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas. Att området är utpekat innebär dock inte att förändringar i området inte kan tillåtas. Det innebär inte heller att senare bebyggelsetillägg strikt måste följa befintlig bebyggelse i varje avseende.

I planarbetet har det bedömts att friliggande byggnader i parkmiljö är den starkaste bärande karaktären och kvalitén i området, en princip som förslaget i stora drag bygger vidare på. Längs med Sankt Jörgens väg är föreslaget bostadshus placerat närmare vägen i slänten än vad befintlig byggnad är idag. Det föreslagna huset är dock inte placerat direkt i fastighetsgräns ut mot hållplatsen och gatan, utan ett visst släpp har lämnats för gräsytor och planteringar däremellan. Söder om de föreslagna byggnaderna kommer ett antal befintliga stora träd bevaras och nya träd kommer att planteras längs med Sankt Jörgens väg för att bevara och i viss grad återskapa den gröna inramningen.

Vid panncentralen har förslaget anpassats så att ny bebyggelse inte skymmer panncentralen i den viktiga siktlinjen sett från korsningen Sankt Jörgens Port/Sankt Jörgens väg. Höghusets fasad har medvetet belagts med en planbestämmelse om ljus puts för att i uttryck inte konkurrera med panncentralen i uttryck. Detta då Stadsbyggnadskontoret har bedömt det som viktigt att låta panncentralen fortsatt få ha en unik gestaltning som påminnelse om dess tidigare funktion i området. Med ljus puts på bostadshusets fasad blir bostadshuset också mer samstämmig med övrig bostadsbebyggelse i området. Tidigare låg det en verkstad i tegel intill panncentralen där bostadshuset och dess garagesockel föreslås placeras. Bostadshusets garagesockel tillåts en friare utformning och exploatörens ambition är att gestaltningsmässigt binda samman denna med uttryck hämtade från panncentralen och den tidigare verkstadsbyggnaden. När det gäller höghusets höjd och placering på platsen vill stadsbyggnadskontoret förtydliga att garagesockelns tak kommer att ligga i nivå med nuvarande markhöjd strax över 21m över stadens nollplan då marken här kommer att grävas ut för att ge plats åt sockelvåning/garage. Punkthuset kommer alltså att placeras i nuvarande marknivå ovanpå garagesockeln.

De föreslagna byggnaderna är i delar märkbart högre än befintliga byggnader. Som sektionerna ovan visar tillåts de föreslagna byggnaderna att gå upp i höjd i lägen där de högre byggnadshöjderna tar visst stöd i andra befintliga höjder som kring- och bakomliggande topografi och i viss mån växtlighet. I flera vinklar, beroende på var i området man står, kommer de föreslagna högre byggnaderna att sticka upp och synas över dessa befintliga höjder.

I stadsplaneringen och lämplighetsprövningen enligt PBL har den planerande myndigheten (stadsbyggnadskontoret) många olika aspekter att ta hänsyn till. Ett förslag till detaljplan är ett resultat av avvägningar och slutligen en sammanvägd bedömning. I aktuellt falls sammanvägda bedömning har stadsbyggnadskontoret

bedömt att husens föreslagna höjd kan accepteras inom aktuell landskaps- och kulturmiljö. Bedömningen är att befintlig miljön tål ny bebyggelse som är högre än befintlig bebyggelse i de specifika lägen där det föreslås. I den sammanvägda bedömningen, har hänsyn också tagits till stadens bostadsmål, stadens mål om förtätning inom geografin mellan staden och projektets genomförbarhet.

Byggnadshöjder kopplat till omgivningspåverkan - dagsljus, skuggning och insyn

Dagsljus

Till granskningshandlingen har kontroll av dagsljusfaktorn och dagljusberäkningar (avser inomhusmiljön) utförts. Initiala bedömningar av tillkommande bebyggelses påverkan av dagsljusinsläpp för befintlig bostadsbebyggelse har gjorts för att påvisa utredningsbehov. Utifrån tillåtna höjder för tillkommande bebyggelse, avstånd mellan befintlig och tillkommande bebyggelse samt befintlig bebyggelses höjd har det bedömts att det finns utredningsbehov för befintlig bebyggelse, särskilt för Sankt Jörgens väg 10. Således har en dagljusberäkning till granskningshandlingen tagits fram för att påvisa den tillkommande bebyggelses påverkan på dagljusfaktorn för bostäderna på Sankt Jörgens väg 10. Dagljusberäkningarna för Sankt Jörgens väg 10 visar att samtliga rum som vetter mot planerad bebyggelse påverkas, men att dagljusfaktorn för befintliga bostäder på Sankt Jörgens väg 10 östra fasad (dvs den fasad som tillkommande bebyggelse påverkar) uppfyller gällande dagljuskraV.

Vad gäller ny bebyggelses dagsljuspåverkan på skolan så är det endast skolans sydliga gavlar som kan få en dagsljuspåverkan till följd av ny bebyggelse. Dessa gavlar är på skolan förhållandevis stängda med få fönsterpartier och gavlarna rymmer trapphus och inte lektionsrum. Ny bebyggelses dagsljuspåverkan på skolan bedöms därför som ringa.

Även dagljusfaktorn för befintlig bebyggelse på Sankt Jörgens Allé 1 har kontrollerats. Då en första beräkning av dagsljuspåverkan i bottenvåningen (vilken är den våning som normalt är den mest utsatta våningen vid tillkommande bebyggelse) på Sankt Jörgens Allé 1 endast påvisade en mycket marginell effekt av dagsljuspåverkan till följd av tillkommande bebyggelse, stannade utredningen på detta plan då vidare utredningsbehov inte förelåg. Bottenvåningen klarade dagens gällande dagljuskraV. Utifrån resultatet för Sankt Jörgens Allé 1, som är den närmsta befintliga bostadsbebyggelsen, har stadsbyggnadskontoret kunnat utesluta negativ dagsljuspåverkan från det föreslagna punkthuset även på övrig befintlig bostadsbebyggelse.

Sammantaget bedöms ny bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelses dagljusfaktor inte utgöra en betydande olägenhet.

För tillkommande bebyggelse i östra området kontrollerades dagljusfaktorn redan inför samråd. Den initiala bedömningen visade att inget fördjupat utredningsbehov förelåg. Då förutsättningarna för bostadshuset inte har ändrats sedan samrådet kvarstår denna bedömning. Dagljuskraven kommer att klaras för samtliga planerade lägenheter. I några lägen (exv den södra gavelns bottenvåning)

klaras inte dagljuskraven för bostäder i punkthuset. Här kommer istället bostadskomplement som förråd, tvättstuga eller dyl att placeras. För tillkommande bebyggelse i västra området visade de initiala bedömningarna inför samråd att utredningsbehov förelåg och en dagsljusberäkning utfördes. Denna visade att dagsljuskraven kommer att klaras för samtliga planerade lägenheter.

Skuggning

Flera synpunktslämnare har uttryckt oro för föreslagen bebyggelses omgivningspåverkan i form av skuggning.

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

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

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

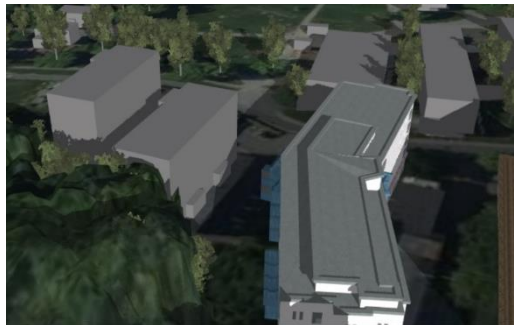
Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget, men i och med byggnadernas placering och utformning (lameller i norr/södergående riktning) blir påverkan begränsad i både omfattning och tid. Kringliggande kullar med stora träd bidrar redan i nuläget till skuggor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

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

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



Mars kl. 8:00 ny bebyggelse



Mars kl. 10:00 ny bebyggelse

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

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

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

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

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



Mars kl 11:30 ny bebyggelse



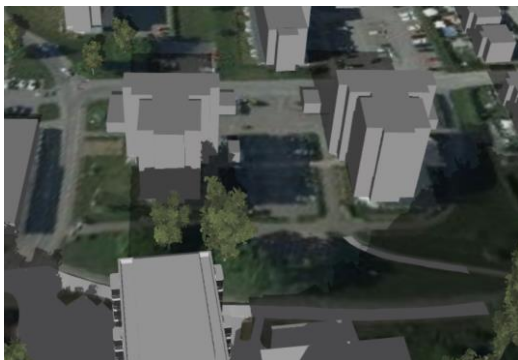
Mars kl 13:00 ny bebyggelse



Mars kl 14:30 ny bebyggelse

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

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



Mars kl 11.20 Ny bebyggelse



Mars kl 13.40 Ny bebyggelse

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



Mars kl. 15:30 ny bebyggelse



Mars kl. 15:50 ny bebyggelse

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

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

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

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



Dec kl 10 ny bebyggelse



Dec kl. 11 ny bebyggelse



Dec kl 12 ny bebyggelse



Dec kl. 13 ny bebyggelse



Dec kl 14 ny bebyggelse



Dec kl. 15 ny bebyggelse

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



December kl. 12:10 nuvarande bebyggelse



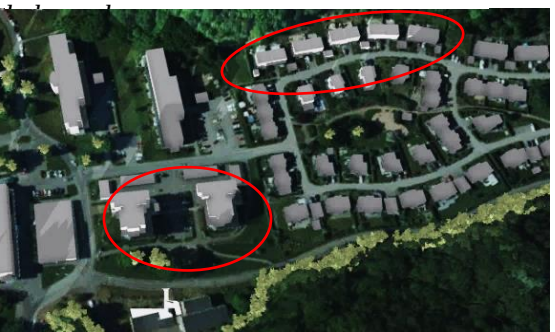
December 12:10 ny bebyggelse



December kl. 13:10 nuvarande



December 13:10 ny bebyggelse



December kl. 13:30 nuvarande bebyggelse



December 13:30 ny bebyggelse

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

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

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

Skulle träden på skolfastigheten tas ner skulle solen nå ner bättre mellan byggnaderna samt på förskolegården i mars månad. Träd och grönska har dock,

liksom solljus, en positiv inverkan på människors psykosociala hälsa och på den mer solstarka delen av året ger dessa en välbehövlig skugga och svalka.

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



Mars kl. 9:00 ny bebyggelse



Mars kl. 11:00 ny bebyggelse

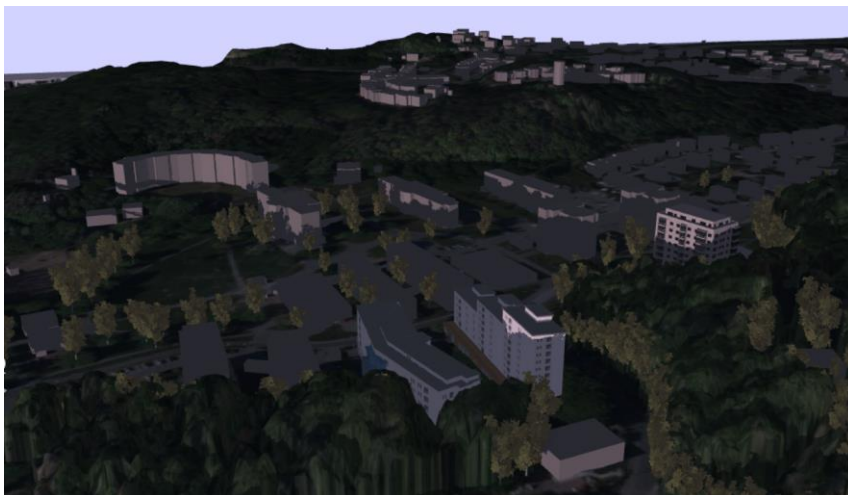


Mars kl. 15:00 ny bebyggelse

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

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

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



December kl 15.00 Ny bebyggelse

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

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

Sammanfattningsvis bedöms inte skuggpåverkan från ny bebyggelse utgöra en betydande olägenhet för befintlig bebyggelse.

Insyn

Ett antal synpunktslämnare har uttryckt oro över att den nya bebyggelsen ska orsaka störande insyn för befintliga bostäder vid bland annat Sankt Jörgens Allé 1 och Sankt Jörgens väg 10.

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

Ytterligare någon synpunktslämnare påpekar att det ur insynshänseende kan komma att bli problematiskt inbördes för de två föreslagna husen i det västra planområdet. De nya husen ligger i huvudsak på ett längre avstånd ifrån varandra

än vad befintliga Sankt Jörgens väg 10 och 12 gör. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som kan uppstå här inte utgör en betydande olägenhet.

Illustrationsbilder i samrådet

Flera synpunktslämnare har med rätta påpekat att fotomontaget som visar höghusets (vid panncentralen) norrfasad innehåller felaktig grönska i bakgrunden. Delar av grönskan som på bilden upplevs ligga bakom de högsta delarna av punkthuset och därmed felaktigt höja bakomliggande trädlinje kommer från ett träd som vid fotografering av platsen stod framför det på bilden inmonterade huset. Huset har vid skapandet av bilden av misstag lagts ovanpå trädet och på så sätt har den felaktiga situationen uppstått. Bilden korrigerades inför samrådsmötet och har bytts ut helt i handlingarna inför granskning.

Betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Flera synpunktslämnare har påtalat att det finns risker kring detaljplanens genomförande med avseende på betydande miljöpåverkan inom och utanför planområdet, utifrån bland annat kulturmiljö (inom planområdet) och känsliga naturmiljöer både inom Sankt Jörgenområdet och på lite avstånd som vid Hökälla naturpark.

När en ny detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan*. Reglerna om denna så kallade undersökning finns i plan- och bygglagen och i miljöbalken.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om genomförandet av ett förslag till en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas, det vill säga att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram. Inom ramen för undersökningen ska kommunen genomföra ett samråd om frågan med länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört undersökningen och bedömt att genomförandet av föreliggande förslag till en detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vare sig inom detaljplaneområdet, i dess omedelbara närhet eller vid platser på avstånd som Hökälla naturpark. Frågan är avstämmd med länsstyrelsen som granskat kommunens ställningstagande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i frågan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att Hökälla naturpark inte kommer att påverkas negativt till följd av detaljplanens genomförande. I samband med samrådet har stadsbyggnadskontoret inte heller från stadens förvaltningar som bevakar frågan fått in några synpunkter som bestrider eller motsäger sig denna bedömning.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Skydd av fler träd
- Ökat avstånd mellan byggrätt och fastighetsgräns (östra området)
- Utökat antalet u-områden för ledningar
- Minskat vissa byggnadshöjder (västra området)
- Lagt till allmän plats lokalgata (västra området)
- Lagt till bestämmelse om att byggnad ska saneras (östra området)
- Gjort det möjligt att ha en underbyggd del av gården på södra delen av västra området till förmån för gemensamma ändamål.
- Ändrat från att balkong får kraga ut till att de inte får kraga ut över den yta som är planerad för vändzon (västra området)
- Tagit bort mark som får bebyggas med komplementbyggnader norr om bebyggelsen i östra området och lagt till en mindre del där detta får ske vilken är ämnad för trappa upp till den övre delen av gården.
- Lagt till bestämmelse om markbelastning (östra området).
- Lagt till en bestämmelse om att vissa bostadsfunktioner får lokaliseras tillbefintliga före detta panncentralen.
- Tagit bort bestämmelse om att cykelförråd får byggas uppepå bostadsgården (östra området)
- Gjort byggrätten i östra området något mer flexibel i frågor kring placering av ny byggnad. Byggnaden är nu möjlig att justera i sidled väster ut jämfört med samrådsförslaget. Byggnaden är dock inte möjlig att göras bredare vilket styrs av bestämmelse.

Karoline Rosgardt
Planchef

Robin Stenberg
Projektledare

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.*

Sändlista samråd

Detaljplan för bostäder och verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa i Göteborg Dnr: 0587/14		
Handläggare: Robin Stenberg		Utsänd datum - Brev: 03-03-2021
Remisstid: fr o m 10 mars 2021 t o m 21 april 2021		Utsänd datum - epost: 10-03-2021
KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR	E-POST	ADRESS
Fastighetskontoret	fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se	
Grundskoleförvaltningen	grundskola@grundskola.goteborg.se	
Göteborg energi	Diariet@goteborgenergi.se	
Kretsloppochvatten	kretsloppochvatten@kretsloppochvatten.goteborg.se	
Kulturnämnden	kultur@kultur.goteborg.se	
Stadsledningskontoret	stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se	
Miljöförvaltningen	miljoforvaltningen@miljo.goteborg.se	
Namnberedningen Kulturförvaltningen	Namnberedningen@kultur.goteborg.se	
adresser Stadsbyggnadskontoret	adresser@sbk.goteborg.se	
Parkochnaturförvaltningen	parkonatur@ponf.goteborg.se	
Räddningstjänsten	raddningstjansten@rsgbg.se	
Äldrevårdomsorgsförvaltningen	aldrevardomsorg@aldrevardomsorg.goteborg.se	
Social Hisingen	socialhisingen@socialhisingen.goteborg.se	
Trafikkontoret	trafikkontoret@trafikkontoret.goteborg.se	
Försvarmakten högkvarterat	exp-HKV@mil.se	
Lantmäteri Stadsbyggnadskontoret	lantmateriet@sbk.goteborg.se	
STATLIGA MYNDIGHETER ETC	E-POST	ADRESS
Skanova	Skanova-remisser-goteborg@skanova.se	
Statens geotekniska institut	sgi@swedgeo.se;	
Swedavia	info@swedavia.se	
Trafikverket	goteborg@trafikverket.se	
Helikopterflygplatser VGR	helikopterflygplatser@vgregion.se	
Västtrafik	vasttrafik@vasttrafik.se	
Länsstyrelsen	vastragotaland@lansstyrelsen.se filskick@lansstyrelsen.se	
SAKÄGARE	E-POST	ADRESS
Utsänt enligt fastighetsförteckning		
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE	E-POST	ADRESS
Brf Sankt jörgens port	styrelsen.brfsjp@gmail.com	
Ordförande styrelsen S:T JÖRGENS TRÄDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	anis.babajic@gmail.com	
GRANNKOMMUNER	E-POST	ADRESS
ÖVRIGA	E-POST	ADRESS



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Maria Freiholtz
Planhandläggare
010-2244797

Yttrande
2021-04-20

Diarienummer
402-10287-2021

Sida
1(6)

Göteborgs kommun
c/o Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till detaljplan för Sankt Jörgens väg i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-01-22 för samråd enligt 5 kap 11 och [11 a §§](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen, vars byggnad avses bevaras.

Detaljplanen behöver bearbetas vad gäller hälsa och säkerhet för att inte riskera en prövning i senare skede.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter om bland annat naturmiljö, vattenfrågor, trafiksäkerhet, kulturmiljö vilket kan medföra förbättringar av planen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar **inte** att planen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer (MKN) eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

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

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

MKN Vatten

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

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

Översvämningsrisk

Göteborgs stad har genomfört en skyfallsmodellering för ett 100-års regn med klimatfaktor. Det krävs åtgärder för att klara de krav som ställs i TTÖP avseende skyfallshantering. Detta lyfter kommunen i planbeskrivningen. Kortfattat är det viktigt att bibehålla naturliga skyfallsvägar, samt att inte skapa nya lågpunkter. Detta bedöms som möjligt men kommunen skriver att höjdsättning av området behöver studeras mer i detalj i senare skede.

Även frågan om framkomlighet måste utredas vidare och säkerställas. Kommunen bedömer dock att vid mer detaljerad höjdsättning av marknivåer inom planområdet bedöms frågan om stående vatten som hindrar framkomlighet kunna hanteras. Alternativa ytor bedöms finnas för detta hanterande.

Det är viktigt att kommunen fortsätter sitt arbete med att anpassa planen för skyfall samt säkerställer/reglerar i planhandlingar/på plankartan viktiga åtgärder så som till exempel höjdsättning och ytor.

Förorenade områden

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

Geoteknik och bergsteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande över detaljplanen, daterat 2021-04-15. Yttrandet bifogas i sin helhet. SGI lyfter bland annat frågan om förekomst av kvicklera i närområdet. Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett förtydligande kring om det föreligger risk för

kvicklara inom området samt på vilka grunder kommunen gör sin bedömning. Kan kvicklara inte uteslutas behöver stabilitetsdömningen ta hänsyn till detta. Länsstyrelsen noterar att kommunen i planbeskrivningen anger särskild grundläggning för att undvika försämrad stabilitet. Krävs särskilda geotekniska åtgärder för att planerad markanvändning ska bli lämplig behöver detta säkerställas i plankartan, plankartan behöver därför kompletteras.

Länsstyrelsen delar SGI synpunkter vad gäller hantering av bergsteknik i planen (men även utanför planområdet). Risken för blocknedfall behöver bearbetas i det fortsatta planarbetet. Både vad gäller riskbedömning, hantering av risker vid vibrationsalstrande arbete samt hur kommunen löser åtgärder som ligger utanför planområdet, se vidare i bifogat yttrande.

Råd enligt PBL och MB

Naturmiljö

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

Vatten

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

Dagvattenhantering

Enligt planbeskrivningen är utgångspunkten att avrinning från planområdet inte ska öka och att dagvatten ska fördröjas inom men även utanför planområdet för att uppnå kraven på rening och flöde enligt kommunpolicyn. Nödvändigt utrymme för föreslagna dagvattenlösningar bör säkerställas i plankartan. Genom att exempelvis ange anläggningens fysiska utbredning (även djup) kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras.

Länsstyrelsen har noterat att de beräkningar av flöden och behov av fördröjning som gjorts i dagvattenutredningen tycks utgå från en lägre bebyggelsegrad än vad som anges i plankartan. Särskilt gällande det västra

området. En ändring i planen behöver därför åtföljas av en justering av gjorda beräkningar i dagvattenutredningen. Recipienten är ett markavvattningsföretag vilket gör att fördröjningen är viktig, vilket kommunen också påpekar.

Vad gäller planerad fördröjning utanför planområdet är det svårt för Länsstyrelsen att göra en bedömning av om åtgärden är lämplig eller inte. Kapacitetsbehovet kan exempelvis påverkas av om det är fler områden som ska anslutas. Generellt anser Länsstyrelsen att dagvatten i första hand ska fördröjas inom planområdet och om planen inte har ytan för det bör kommunen överväga att utöka planområdet. Ett alternativ kan vara att kommunen istället beskriva hur dagvattenanläggningar utanför planområdet ska säkerställas.

Trafik

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

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

Detaljplanen berör lagskyddat område till fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1). Tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen behövs för byggnation.

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

Grundvatten

Det framgår att garage planeras inom planområdet. Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt.

Länsstyrelsen vill upplysa om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

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

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Naturavdelningen, Miljöskyddsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Kulturmiljöenheten samt Vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Maria Freiholtz.

Maria Freiholtz

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från
Statens Geotekniska institut, daterat 2021-04-15
Trafikverket, daterat 2021-04-12

Kopia till:

Statens Geotekniska institut
Trafikverket

Naturavdelningen / Martin Goblirsch
Miljöskyddsavdelningen / Susanne Lundman & Uffe Schultz
Enheten för samhällsskydd och beredskap / Rebecka Thorwaldsdotter
Kulturmiljöenheten / Anders Åman
Vattenavdelningen / Josefin Jonson
Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.