



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2013-02-07,
Diarienummer: 0323/11

Per Osvalds
Telefon: 031-368 18 51
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg

Samrådsredogörelse

Byggnadsnämnden beslöt den 4 okt 2011 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 15:e augusti – 25:e september.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på kulturhuset Kåken under tiden 15:e augusti -25:e september. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Nedan följer en sammanfattning och kommentarer av de viktigaste synpunkterna.

I detta dokument återges alla inkomna yttranden i förkortad form, och kommenteras. Efter sammanfattningen av inkomna synpunkter tas de återkommande synpunkterna upp samlat och kommenteras under rubriken *Svar på yttranden inkomna från allmänheten*. Därefter redovisas samlat de ändringar och den inriktning som föreslås inför det fortsatta planarbetet.

Sammanfattning av synpunkter

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter har varit att platsen är olämplig att bebygga, flera har hört av sig och vill att platsen ska utvecklas till en park istället. Många har också haft synpunkter på byggnadens storlek och hävdar att den inte är anpassad till omgivningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att området lämpar sig väl för utbyggnad av bostäder och handel i bottenplan samt att det är viktigt att ett grönstråk bevaras för att binda samman Morängatan med grönområdet i de östra delarna av Strömmensberg. Detaljplanen har åt norr avgränsats för att bevara grönska.

Kontoret bedömer att föreslagen byggnad är anpassad i skala och form till omgivande bebyggelse. Efter samrådet har en planbestämmelse om nockhöjd införts och nya sektioner och perspektiv tagits fram för att tydligare kunna visa hur den föreslagna byggnaden förhåller sig till de befintliga.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret, yttrandet sammanfattas nedan.

Fastighetsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för ”Bostäder vid Morängatan” och godkänner den sammanfattning av genomförandefrågorna som redovisats i detta tjänsteutlåtande. Fastighetskontoret ser positivt på möjligheten att åstadkomma nya bostäder vid Morängatan. Fastighetskontoret anser att bostäderna får en bra lokalisering med närhet till närservice, grönska och kollektivtrafik.

Kommentar: Noterat

2. Kulturförvaltningen, yttrandet sammanfattas nedan.

Påpekar att området utgör västra delen av en avgränsad terrass med monumentalt läge med exponering över dalgången. Där finns en järnåldersboplats (Gö 284) samt två gravar (Gö 133, Gö 134). I områdets närhet finns även ruiner efter gamla Härryda kyrka (Gö 132), som uppfördes under 1100-talet. Detta är en sammanhängande kulturhistorisk miljö med möjlighet att studera perioden vikingatid/medeltid där kristnandet spelade en stor roll som vi vet mycket lite om.

Förvaltningen bedömer att en mindre arkeologisk utredning behöver göras föra att säkerställa fornminnesbilden i området. Utredningen bekostas av riksantikvarieämbetet via Länsstyrelsen och kommer utföras under oktober månad. En kartläggning av tidigare okända lämningar skulle kunna komplettera handlingarna i planen.

I övrigt finns ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: En arkeologisk utredning har genomförts. Inga fornlämningar påträffades inom undersökningsområdet.

3. Kretsloppskontoret, Göteborg Stad, yttrandet sammanfattas nedan.

Kretsloppskontoret ser positivt på att både avfallshantering och dagvatten tas upp i skriften. För avfallshantering hänvisar de till mått i skriften ”Gör rum för miljön”. Vändytan för sopbilen verkar tillräcklig. En återvinningsplats dit boende kan hänvisas för att lämna papper och tidningar finns vid Sofiagatan. Kretsloppskontoret rekommenderar dock att utsortering i flera fraktioner planeras in i huvudbyggnad eller i en komplementbyggnad, lägenhetsinnehavare sorterar i regel mer ju närmare utsortering finns. Vad det gäller dagvatten ser fastighetskontoret positivt på att dagvattenfrågan tas upp i handlingarna på ett föredömligt sätt. Det är utmärkt att det planeras för att dagvatten ska kunna tas omhand lokalt inom kvartersmark.

Kommentar: Noterat.

4. Lantmäterimyndigheten, Göteborg Stad, yttrandet sammanfattas nedan.

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noterat.

5. Lokalförvaltningen, yttrandet sammanfattas nedan.

Lokalförvaltningen tillstyrker en lösning av genomförandet där tredimensionell fastighetsbildning görs. Staden genom lokalnämnden blir ägare till boende med särskild service och exploatören genom markanvisning blir ägare till övriga delar av byggnaden. De gemensamma delarna föreslås omhändertas genom bildande av gemensamhetsanläggning och/eller servitut. Vidare föreslås att avtal sluts mellan lokalnämnden och exploatören om byggandet av boende med särskild service som utformas tekniskt skilt från byggnaden i övrigt och att byggnationen betalas med investeringsmedel. Respektive part betalar sin andel av kostnaden för gemensamhetsanläggningens utförande.

Lokalförvaltningen påpekar att det saknas möjlighet för sopfordon att vända inom planområdet och att avfall ska lösas i anslutning till Morängatan. De påpekar också att exploatören ska ansvara för åtgärder på tomtmark.

Lokalförvaltningen påpekar vidare att behovet för boende med särskild service för sex personer är ca 400 kvm sammanhängande yta i bottenplan med tillgång till uteplatser. En mer exakt yta för boende med särskild service kommer att tas fram i samråd med intressenterna. De enskilda bostäderna inom boendet liksom de komplementutrymmen som krävs för boende ska kunna nås via en intern förbindelse. Lokalytan får inte delas upp av trapphus eller stombyggnad som krävs för övriga bostäder i huset.

Lokalförvaltningen vill att det i markanvisningsavtalet ska fastslås att utformningen av boende med särskild service inklusive komplementbyggnader m.m. ska ske i samråd mellan exploatören lokalförvaltningen och verksamheten.

Kommentar: I planbeskrivningen står att sophantering ska lösas i anslutning till Morängatan. Detaljplanen medger 750 kvm BTA i bottenplan. Övriga synpunkter styrs ej i detaljplanen. Planen möjliggör 3D-fastighetsbildning, upplåtelseform regleras i kommande genomförandeavtal.

6. Göteborg energi, yttrandet sammanfattas nedan.

Vid en eventuell anslutning till fjärrvärme önskar Göteborg energi att teknikrummet förläggs vid yttervägg mot Morängatan.

Kommentar: Noterat.

7. Göteborg vatten, yttrandet sammanfattas nedan.

Göteborg vatten anser att dagvatten i första hand ska lösas inom fastigheten (LOD) och i andra hand efter fördröjning avledas till den allmänna dagvattenledningen. Vidare anser de att exploatören ska utreda dagvattenhanteringen med noggrannhet och omsorg. Installationer ska utformas och dimensioneras så att olägenheter för befintlig intilliggande bebyggelse minimeras. Om pumpning av dagvatten erfordras ska detta ombesörjas och bekostas av exploatören. Vidare påpekar de att exploatören ska redovisa dagvattenhanteringen i bygglovshandlingarna.

I övrigt har Göteborg vatten inget att erinra utöver de som lämnas i pm 2012-05-02.

Kommentar: Noterat.

8. Miljö- och klimatnämnden, yttrandet sammanfattas nedan.

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

De påpekar att det i bygglovsskedet är viktigt att mäta de bullernivåer som bussen alstrar för att kunna ställa korrekta krav vid byggnation, att parkering till största mån ska placeras under mark. Vidare påpekar de att en avgiftsbeläggning av besöksparkeringen stimulerar folk att gå, cykla och åka kollektivt, att möjlighet till fastighetsnära sortering och insamling bör eftersträvas samt att planbeskrivningen bör kompletteras med en avstämning mot Göteborgs miljö kvalitets mål.

Miljö och klimatnämnden är positiva till att det finns en planbestämmelse om störningsskydd men anser att den ska skärpas. De hänvisar till stadens tillämpning av riktvärden för trafikbuller som säger att bostäder kan godtas om de överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, om lägenheterna är genomgående med möjlighet att anordna sovplats för samtliga boende mot tyst/ljuddämpad sida.

Vidare påpekar Miljö och klimatnämnden att det är viktigt att så små dagvattenmängder som möjligt skapas och anser att en dagvattenutredning som visar på hur dagvattenhanteringen kan optimeras bör tas fram inför granskningskedet. De anser också att detaljplanen ska kompletteras med planbestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kommentar: *Sophantering ska lösas inom planområdet, närmsta återvinningsplats finns på Sofiagatan ca 50 meter ifrån planområdet, planbeskrivningen har kompletterats med information om detta. Detaljplanen följer inriktningen i Göteborgs Miljö kvalitetsmål om att komplettera med ytterligare bebyggelse där det redan finns kollektivtrafik och service. Detaljplaner kan inte styra över avgiftsbeläggning av besöksparkering. Att ersätta markparkering med parkering under mark är svårt ur ekonomiska aspekter i detta relativt lilla projekt. Efter samrådet har parkeringsplatserna studerats vidare. Små parkeringsenheter upplevs i regel mer positivt än stora och kan även bidra till en levande miljö.*

Då ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad överstiger 55 dBA har planbestämmelser om störningsskydd förts in i planen. Planbestämmelsen är utformade utifrån riktlinjer i skriften kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller som bl a anger att nya bostäder bör kunna medges där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA under förutsättning att en ljuddämpad sida klaras. Noggrannare mätningar kommer att göras i bygglovsskedet.

Göteborg VA har bedömt att en dagvattenanslutning kan göras till det allmänna ledningsnätet men att dag- och dräneringsvatten i första hand ska tas omhand lokalt inom kvartermark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till allmän dagvattenledning.

9. Park- och naturnämnden, yttrandet sammanfattas nedan.

Park- och naturnämnden bedömer att den del av planen som omfattar allmänplats är liten och att dess funktion är att utgöra ett grönt stråk mellan Morängatan och bostäder och odlingslotter nordöst om området. Detta stråk kommer även fortsättningsvis att finnas kvar. Planområdet är idag en äng med enstaka träd och upplevs som en liten park men utan egentliga vistelsevärden.

Den värdefulla delen av planområdet är i gällande plan avsedd för garage. För att kunna ansluta den nya byggnaden till den kvarvarande parkmarken och gångvägen behöver slänten som finns idag göras om. Återställandet innebär plantering av träd och nivåanpassning av gräsytan.

Kommentar: *Noterat.*

10. Räddningstjänsten Storgöteborg, yttrandet sammanfattas nedan.

Räddningstjänsten Storgöteborg har i stort inget att erinra mot detaljplanen förutom att man bör studera framkomligheten för räddningstjänstens stegmaterial om denna ska utnyttjas som ett utrymningsalternativ.

Kommentar: *Framkomligheten för räddningstjänsten kommer att beaktas i bygglovsskedet.*

11. Stadsdelsförvaltningen Örgryte- Härlanda, yttrandet sammanfattas nedan.

Stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda tillstyrker fortsatt planarbete. De anser att det är positivt för stadsdelen och staden som helhet med ett ökat tillgängligt bostadsbestånd. För stadsdelen är det positivt att området utvecklas då det bidrar till bättre underlag för service och kollektivtrafik. Stadsdelsförvaltningen anser att det är viktigt att den föreslagna kompensationsåtgärden genomförs så att de boende även efter exploateringen ska ha tillgång till näromliggande grönska av god kvalitet.

Kommentar: *Noterat.*

12. Svenska Kraftnät, yttrandet sammanfattas nedan.

Svenska kraftnät har inget att erinra.

Kommentar: *Noterat.*

13. TeliaSonera Skanova Access AB, yttrandet sammanfattas nedan.

Skanova har inget att erinra.

Kommentar: *Noterat.*

14. Trafikkontoret, yttrandet sammanfattas nedan.

Påpekar att området har god tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk, att detaljplanen inte leder till väsentligt ökade trafikmängder och att planen inte innebär några ekonomiska åtagande från trafikkontoret. Vidare påpekar de att planens närmiljö har nivåskillnader som kan upplevas som problematiska men bedömer tillgängligheten i övrigt som god. De nämner också att Munkebacksgymnasiet är flyttat.

Kommentar: *Noterat.*

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. *Vattenfall eldistribution AB*, yttrandet sammanfattas nedan.

Vattenfall Eldistribution har inget att erinra och påpekar att de inte har några ledningar i området.

Kommentar: *Noterat.*

16. *Länsstyrelsen* samlade bedömning:

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap PBL.

Hälsa och säkerhet

Trafikbulerberäkningar som ligger till grund för planen visar att gällande riktvärden för trafikbuler överskrids.

Länsstyrelsen delar dock kommunens bedömning att aktuellt planområde kan vara ett avstegsläge från riktvärdena, eftersom planen syftar till att kompletteras med bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i en större stad.

Boverkets byggregler (BBR) hänvisar till Svensk standard, som anger att om ljudtrycks nivån utanför fönstret är högre än 55 dB ska hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida med ljudtrycks nivåer lägre än 45 dB. Att kraven i BBR uppfylls hanteras i bygglovskedet. Det som måste säkerställas i detaljplanen är att aktuella byggrätter möjliggör uppförandet av byggnader som uppfyller dessa krav. Utifrån redovisade beräknade bullernivåer och föreslagen planutformning, bedömer länsstyrelsen att en boendemiljö som är godtagbar ur bullerhänseende även utomhus bör vara möjligt att åstadkomma.

Råd enligt 2:a kap. PBL

Gestaltning av bebyggelse, grönområde och kommunikationsleder

Det är mycket positivt att man ämnar kompensera intrånget i parkmarken som tas i anspråk genom att öka kvaliteten på kvarvarande grönyta.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Vad som gäller ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar: *Noterat.*

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, sakägare

17. Skrivelse från Brf Riksbyggen Göteborghus nr 1, yttrandet sammanfattas nedan.

Styrelsen i Brf Riksbyggen 1 stöder förslaget om att anlägga park på den aktuella tomten. Området har redan förtätats och parkeringstrycket ökat på de närliggande områdena. Om kommunen ändå anser att tomten måste bebyggas så anser de att hushöjden måste begränsas till max två respektive tre våningar och att parkering om möjligt läggs under mark så att störningar reduceras för de boende.

Vidare påpekar styrelsen att ett alternativ vore att bygga ett enplanshus med bara de 6 lägenheter som kommunen behöver bara för de boende med särskilt stöd, då kan mer grönt behållas.

Vidare påpekas att Brf Göteborgshus nummer 1 är Riksbyggens första bostadsrättsförening i Sverige och att de lägger stor vikt vid en lugn, harmonisk, och ekologisk hållbar boendemiljö och hoppas att Stadsbyggnadskontoret delar dessa värderingar.

Kommentar: *Se svar under rubrikerna:*

Utveckling av bostäder, sid 21

Grönska, sid 22-23

Skala, utformning placering sid 23-24

Trafik, sid 24-25

18. Skrivelse från HSB Brf Åreskutan, yttrandet sammanfattas nedan.

Föreningen anser att det föreslagna huset är för stort och att det inte anpassas i form och skala till befintlig bebyggelse. De anser att huset kommer att upplevas som ett sjuvåningshus eftersom det kan få en suterrängvåning och är placerat högre upp i en backe. Vidare är de undrande till vilken effekt byggnaden kommer att få på ljusinflödet och vill att en solstudie görs. De anser också att man inte tagit hänsyn till historien då husets placering är vald utifrån att det skulle få en god tillgång till ljus och luft vilket de anser att man går emot genom att placera en byggnad så nära deras.

De är också kritiska till att man inte bevarar grönskan som finns där och anpassar planen till den befintliga grönskan istället för tvärtom. De påpekar också att träden är viktiga för att, de suger upp mycket vatten och är viktiga för dagvattnet som rinner nerför Strömmensberg, de sticker upp över bebyggelsen och bidrar till att Strömmensberg känns lummigt, de skyddar mot insyn. Föreningen påpekar att de är nödgade att bevara landshövdingehusens ursprungliga utseende och därför är det endast några få lägenheter som har balkong vilket gör gårdens uteplatser väldigt viktig. De är därför starkt kritiska till att parkering och infartsväg längs deras gård. De anser att man bör utgå ifrån närområdet och placera bilväg och parkering längs ut. För att inte avsevärt försämra deras boende miljö vill de att träden bevaras, att huset ska bli mindre och att parkeringsplatserna placeras på ett annat ställe.

De är också oroliga över den radonrisk som föreligger om man börjar spränga och bygga den planerade bostaden. De vill att nya radonmätningar görs för kunna bedöma om det är lämpligt med ny bebyggelse.

De vill också att man undersöker vilken effekt en ny bebyggelse har på infiltrationen av dagvatten. De anser också att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning görs för planen bl a då det finns rödlistade arter i området.

De anser vidare att affärerna inte är en mötesplats för de boende i området och att en naturlig mötesplats saknas men att ängen skulle kunna omvandlas till en sådan.

Föreningen föreslår att området istället för att bebyggas omvandlas till en park. De hävdar att man genom att plantera buskar, göra en lekplats och sköta om området skulle kunna skapa en naturlig mötesplats i Strömmensberg och att det också skulle bli en mer barnvänlig stadsdel.

De är också kritiska till att de inte fått information om förslaget direkt skickat till våran deras adress. De vill också uppmana politiker och tjänstemän att anordna ytterligare ett möte för dialog kring den fortsatta processen. I annat fall begär de om anstånd att inkomma med kompletterande synpunkter till den 30:e november 2012, detta med anledning av deras pågående utredningar, inte minst inom miljöområdet. De påpekar också att det är viktigt att Stadsbyggnadskontoret lyssnar på dem och tar till sig av deras kunskaper och känslor för området.

Kommentar:

Informationen om samrådet skickade till HSB brf Åreskutan i Göteborg, box 31 111, 400 32 Göteborg. Det var den adress som uppgavs i fastighetsförteckningen, i granskningsskedet kommer information även att skickas direkt till brf Åreskutan.

För övriga synpunkter. Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder, sid 21

Grönska, sid 22-23

Skala, utformning, placering sid 23-24

Trafik, sid 24-25

Övriga svar: Historia: sid 26, Dagvatten: sid 26, Radon: sid 26,

Miljökonsekvensbeskrivning: sid 26.

19. Fastighetsägare på Strömmensberg, yttrandet sammanfattas nedan.

Fastighetsägaren är förvånad över att marken ska bebyggas med bostäder då den har varit planerad för parkmark, parkering och vattentank. Fastighetsägaren bedriver en verksamhet i anslutning till planområdet och har haft önskemål om att expandera men fått ett nej då området runt fastigheten räknas som parkområde. Fastighetsägaren vill kunna ha möjlighet att expandera och vill att man i detaljplanen ger möjlighet för dennes fastighet att expandera söder eller österut. Vidare påpekas att de inte emotsäger sig en utbyggnad av bostäder men anser att föreslagen byggnad av estetiska skäl är för hög mot Morängatan samt att ordenligt med parkeringsplatser bör anordnas på fastigheten, exempelvis i garage under huset.

Kommentar: *I varje detaljplan görs en bedömning om vad områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap 2 §). Kommunen har gjort en bedömning att området lämpar sig väl för utbyggnad av bostäder och handel i bottenplan samt att det är viktigt att ett grönstråk bevaras för att binda samman Morängatan med grönområdet i de östra delarna av Strömmensberg.*

20. Boende på Blåhammarsgatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att det är viktigt att byggnaden uppförs. Den boende påpekar att anledningen till detta är på grund av den bostadssituation som finns i Göteborg där många har svårt att få lägenhet och en andrahandsmarknad som är full av bedragare. Vidare påpekas att grönområdet som berörs av detaljplanen knappt fyller någon funktion men att det bakom Kransen finns ett skogsområde och att det finns ett flertal grönområden i närheten. Vidare påpekar den boende att det är viktigt med grönområden men i avvägningen mellan att exploatera med bostäder i en stad med bostadsbrist eller bevara ett knappt fungerande grönområde så anser hen att det är viktigare att området bebyggs med bostäder.

Kommentar: Noterat.

21. Boende på Frödingsgatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Påpekar att den nya byggnaden är större än byggnaden på Frödingsgatan. Nya byggnaden är placerad nära och med höjdskillnaden på gatan och ängen så kommer det skymma sikten märkbart, det nya huset kommer även få full insyn i deras lägenheter. Påpekar vidare att ängen bidrar med ett levande naturliv och ökad livskvalitet och anser även att det finns flera gräsmattor centralt som bör bebyggas istället. Vidare anser den boende inte att den nya byggnaden har anpassats till det hus som är närmast och ifrågasätter vilken skala och form som den nya bebyggelsen egentligen anpassas till.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Skala, utformning placering sid 23-24

22. Boende på Kobergsgatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att det är svårt att ifrågasätta bostäder inom området då förtätning är aktuell och området saknar kulturellt- och rekreationsvärde. Dock är parkerings möjligheterna inom området dåliga och istället för bostäder anser den boende att ett parkeringshus borde byggas. Att bygga mer bostäder skulle förvärra en redan svår situation. Den boende anser att kommunen borde analysera pendeltrafiken från Strömmensberg och att om man väljer att bygga bostäder bör buss 62 få en ökad turtäthet. Vidare påpekas att nollalternativet och ett ev parkeringshus bör övervägas i samband med utvecklingen av Härlanda park.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Trafik: sid 22-23

23. Boende på Kransen 4D, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att det är bra att området bebyggs då det behövs fler bostäder för att behålla servicen inom området. Tror att byggnaden kan smälta in bland den befintliga bebyggelsen och att den gröna ringen kring Strömensberg inte skadas. Den boende anser dock att markparkeringen ska läggas under husen även om det är dyrare och påpekar att detta troligen skulle leda till en bättre miljö och göra planförslaget mindre kontroversiellt för de boende på Sofiagatan.

Kommentar: Att ersätta markparkering med parkering under mark är precis som påpekat dyrt och svårt i detta relativt lilla projekt. Efter samrådet har parkeringsplatserna studerats vidare och parkeringen har delats upp. Små parkeringsenheter upplevs i regel mer positivt än stora och kan även bidra till en levande miljö.

24. Boende på Kransen 4, yttrandet sammanfattas nedan.

Påpekar att det är bra med mer bebyggelse på Strömensberg. Vidare påpekas att grönområdet är trevligt men sällan används. Dock anser den boende att planen ska ändras så att parkeringen läggs under den föreslagna byggnaden vilket skulle skapa en trevligare miljö.

Kommentar: Se svar föregående svar.

25. Boende på Kransen, yttrandet sammanfattas nedan.

Undrar om det är hyresrätter eller bostadsrätter som ska byggas samt om pulkabacken och de stora vackra träden kommer att bli kvar.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Grönska: sid 22-23

Övriga frågor: Hyresrätter eller bostadsrätter? sid 26

26. Skrivelse med 26 underskrifter från boende i Kransen, yttrandet sammanfattas nedan.

Påpekar att det i planbeskrivningen under rubriken ”nollalternativ” nämns att området skulle kunna iordningsställas för gällande användning garage men det nämns inget om att den norra delen av planområdet är allmänplatsmark i gällande detaljplan. De boende anser att området bör användas som allmänplats. De anser också att platsen ska iordningsställas med planteringar, sittgrupper och lekplats, då skulle det kunna bli en oas för de boende i närheten. De boende anser också att områdets öppna fina karaktär helt skulle förändras om platsen bebyggs och de vill att byggplanerna avslås.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats med text om allmänplats under rubriken nollalternativ.

För övriga synpunkter, se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska sid 22-23

27. Boende på Morängatan 16, yttrandet sammanfattas nedan.

Påpekar att det redan är trångt på Strömmensberg och vill inte att ängen med björkar ska bebyggas. Anser att det gröna som finns ska bevaras annars ser det snart ut som i centrala Göteborg.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder sid 21

28. Boende på Morängatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Bifogar bilder på området som den boende tycker är mycket fint. Påpekar att barn leker på platsen och att den används av hundar och hundägare och den boende vill inte att platsen ska bebyggas.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder sid 21

Grönska sid 22-23

29. Boende på Nordåsgatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Den boende anser inte att man ska bygga på ett av de få grönområden som finns på Strömmensberg.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Grönska sid 22-23

30. Boende på Soflagatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att det är oacceptabelt att föreslå ett enormt högt bostadshus på den grönskande slänten. Grönområdet med de grönskande lövträden är viktigt att bevara, vårda och göra fint. Alla som har vacker utsikt och ljusinsläpp kommer få detta förstört av en närbelägen fasad och parkeringsplatser. Vidare påpekas också att 3Dskissen är missvisade, husen är smalare ut än vad som tillåts och den boende tror inte heller att det kommer bli så grönt som illustrationen visar.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Grönska: sid 22-23

Skala, utformning, placering: sid 23-24

31. Boende på Soflagatan yttrandet sammanfattas nedan.

Emotsätter sig den byggnation som detaljplanen föreslår. Anser att en 6 våningar hög byggnad skulle leda till mindre dagsljus i hennes kök och att parkeringsplatserna som är i direkt anslutning till deras trädgård och uteplats genom buller och avgaser skulle försämra miljön. Vidare påpekas att ljuslyktorna från parkeringen kommer lysa rakt in i köket, att buller från byggnationen kommer leda till att den boende inte kommer kunna bo i lägenheten under byggnationen och att den föreslagna byggnaden med en höjd som groteskt avviker ifrån 3 våningar kommer rasera den idyll och trivsel som finns i området. Den boende påpekar också att grösslänten är enda närliggande grönområdet och att om den föreslagna bebyggelsen uppförs så kommer värdet på lägenheterna i

Åreskutan kraftigt reduceras, vilket leder till ersättningskrav från kommunen. Vidare hävdar den boende att om byggnaden uppförs så kommer den boende vara tvungen att flytta på grund av försämrade boendemiljö.

Kommentar: Samhällen blir aldrig färdigbyggda och de förändras ständigt. Vad bostadspriset exakt beror på går inte att svara på. Kommunen subventionerar inte eventuella förändringar av bostadspriser.

En byggnation innebär alltid vissa störningar. Man försöker anpassa dessa störningar så att det påverkar de boende i närområdet så lite som möjligt. Hur mycket man störs av en byggnation är väldigt personligt. Det byggs ständigt nya byggnader i Göteborg och de är väldigt sällan folk väljer att flytta på grund av byggnation i närområdet.

För övriga synpunkter. Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

Skala, utformning, placering: sid 23-24

Trafik: sid 24-25

32. Boende på Soflagatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Den boende har flera frågor. Vad är parkeringstalet för Strömmensberg och andra stadsdelar i Göteborg? Hur många bor på Strömmensberg? Vill ha en karta över Strömmensberg med allmänna grön- och rekreationsytor markerade. Hur många lägenheter har det byggts på Landerigatan i 55+boendet och i höghusen på Nordåsgatan. Hur många lägenheter kommer det att byggas där det f d Munkebacksgymnasiet låg. Vad kommer att byggas på Landerigatans södra del, väster om kyrkan?

Kommentar: Samhällen blir aldrig färdigbyggda och de förändras ständigt. Göteborg är en växande stad och en utveckling sker hela tiden. I Göteborg finns en brist på bostäder och man arbetar med att komplettera med bostäder. Främst kompletteras de områden som översiktsplanen anger som lämpliga för utveckling av bostäder. I Göteborgs stads budget för 2012 är ett prioriterat mål att bostadsbristen ska minska.

Vill man veta hur mycket som byggs i olika delar av Göteborg kan man besöka Göteborgs stads hemsida www.goteborg.se där alla aktuella projekt i Göteborg finns upplagda. Vill man få reda på mer exakt information är man också välkommen att besöka bygglovsavdelningen för att ta del av de olika projekten.

Sociotopkartan (karta som redovisar översiktlig användning och upplevelse av utemiljön) över Örgryte bifogas samrådsredogörelsen, bilaga 1.

I primärområde 203, Bagaregården, bodde det den 17 februari 2009 3278 personer. För att se primärområde 203's exakta utbredning se bilaga 2. Primärområde 203 utgör ungefär det område som heter Strömmensberg.

Vid anordnande av parkering finns för Göteborgstad en parkeringspolicy, april 2009. Som stöd för att följa parkeringspolicyen i detaljplane- och bygglovarbetet finns skriften Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011, godkänd av Byggnadsnämnden 2011-10-31. I vägledningen finns inte specifika parkeringstal angivna för olika stadsdelar utan man utgår främst ifrån vad som ska byggas och tillgängligheten till kollektivtrafik. Planområdet är i skriften Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011, angivet som ett område med god tillgänglighet för kollektivtrafik vid planering av bostäder.

För bostäder anger skriften att det inklusive besöksparkering bör finnas 7,4 parkeringsplatser/1000 kvm bostadsarea. För hela Göteborg rekommenderas att man per 1000 kvm bostadsyta anordnar 25 cykelplatser i förråd plus 10 cykelplatser i direkt anslutning till entrén. I skriften anges att det vid planering av servicehus i dessa områden bör vara 3 besöksparkeringar/1000 kvm bostadsarea och max 0,6 parkeringsplatser för sysselsatta. För cykelparkering i anslutning till servicehus rekommenderas inom hela Göteborg 7 parkeringsplatser för besökare/1000 kvm byggarea och 1,3 parkeringsplatser för sysselsatta/ 1000 kvm byggarea.

33. Boende på Sofiagatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Emotsätter sig en byggnation inom det föreslagna detaljplaneområdet.

Detaljplaneområdet används på vintern som pulkabacke och öviga delar av året som närrekreationsområde. Den boende anser att det finns allt färre öppna platser i Strömmensberg och Göteborg samt att de behövs. Det behövs flera bostäder i Göteborg men dessa anser den boende ska placeras i stadens utkant samt på platser som idag är asfalterade.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

34. Boende på Sofiagatan, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att planen skulle innebära att det enda kvarvarande grönområdet i hjärtat av Strömmensberg försvinner och att det innebär väsentlig försämring av boende- och livskvalitet i området. Strömmensberg är redan idag väldigt förtätat och nybyggnationer pågår. Planen skulle medföra en oacceptabel nivå av förtätning. Grönområdet bör antingen lämnas som det är eller utvecklas till en park.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

35. Skrivelse med 58 namnunderskrifter från boende på Sofiagatan och anhörig till boende på Sofiagatan, yttrandet sammanfattas nedan.

De boende protesterar mot planerna på att bygga bostäder och vill istället att ängen ska göras om till en park.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

36. Boende på Storhöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Strömmensberg som den boende uppskattar väldigt mycket beskrivs. En anledning till denna uppskattning är på grund av de gröna oaserna som finns i området. Vidare påpekar den boende att det är på grund av detta som många har valt att bosätta sig i Strömmensberg. Vidare anser hen att det är bra att bostäder byggs men att det finns många andra platser som är bättre att bygga på, bland annat i slutet av i den västra delen av Kobergsgatan, på parkeringsplatserna där Landerigatan korsar Gustavsgatan, på parkeringsplatsen där Kobbarnas väg möter Norra Gubberogatan. Sammanfattningsvis anser den boende att det finns mycket bättre platser att bygga på än på en av de sista parkerna i ett redan tätbebyggt område.

Kommentar: *Se svar under rubrikerna:*

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

37. Boende på Storhöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att den föreslagna byggnationen med byggnader och parkeringsplatser skulle leda till att det redan tätbebyggda Strömmensberg skulle förlora en grön lunga med vackra björkar som inte kompenseras av att det finns ett grönområde längre bort. Vidare anser den boende att den föreslagna bebyggelsen inte är anpassad i skala och form och att de boende, väster om den föreslagna bebyggelsen, får om området byggs ut titta på en fasad istället för en vidsträckt utsikt över Vidkärr, Kålltorp, Björkekärr och grönska. Vidare påpekas att parkering så nära BRF Åreskutan kommer innebära störande buller och avgaser. Den boende föreslår att området bevaras som parkområde och rustas upp. Om man ändå måste byggas vore ett gruppboende i ett lågt hus längs gång- och cykelbanan lämpligt. Övrig yta bör bevaras som grönyta. Om man ändå beslutar att husen ska byggas bör det under inga omständigheter vara högre än tre våningar och så många befintliga träd som möjligt bör bevaras.

Kommentar: *Se svar under rubrikerna:*

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

Skala, utformning, placering: sid 23-24

38. Boende på Storhöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Den boende berättar att hen flyttade till en lägenhet i Strömmensberg mycket tack vare den vackra utsikten över en park, Munkebäck och Östra Sjukhuset. Vidare påpekar den boende att om området byggs ut kommer hen bara att se ett hus, den boende vill att grönområdet ska bevaras.

Kommentar: *Se svar under rubrikerna:*

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

Skala, utformning, placering: sid 23-24

39. Boende på Storchöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att det är förkastligt att bygga bort gröna områden ur ett allmängiltigt mänskligt perspektiv. Påpekar att människor mår bra av grönska och natur och att ängen och träden därför ska vara kvar på Strömmensberg.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Grönska: sid 22-23

40. Boende på Storchöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Emotsätter sig en byggnation inom det föreslagna detaljplaneområdet. Den boende påpekar att om beslutet ändå blir att det gröna området ska bebyggas så måste byggnaden anpassas till omgivande miljö och begränsas till tre våningar.

Vidare beskriver den boende området Strömmensberg och de delar kring detaljplaneområdet som är byggda på 20-, 30- och 40-talet. Den boende uppskattar området mycket och uppskattar även utsikten från sin balkong. Vidare påpekas att det när den boende flyttade in i området inte fanns några förtätningsplaner. Tre bilder bifogas i yttrandet, en på hur utsikten idag är ifrån balkongen, ett fotocollage hur området kommer att förändras om ett femvåningar högt hus byggs och ett som visar hur utsikten kommer att förändras om ett tre våningar högt hus byggs. Bilderna finns att se i yttrandet.

Den boende påpekar vidare att systemet med rödlistade arter är viktigt och undrar vem som hävdar att de rödlistade arterna i närområdet inte kommer att beröras av en byggnation.

Vidare påpekas att många av de närliggande butikerna inte är mötesplatser för de boende och att många av lokalerna står tomma. I detaljplanen framgår att man öppnar för affärsverksamhet i bottenplan, med tanke på att det redan finns tomma lokaler i området idag anser inte den yttrande att detta är en bra ide.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Service: sid 21-22

Grönska: sid 22-23

Skala, utformning, placering: sid 23-24

Övriga svar: Historia: sid 26

41. Boende på Storchöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Påpekar att de få gröna ytor som finns kvar på Strömmensberg ska bevaras. Om man ändå väljer att bygga så anser den boende att björkarna ska bevaras och att byggnaden ska bli ett boende i ett plan.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

42. Boende på Storhöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Protesterar mot detaljplanen för att en grön lunga försvinner, områdets öppna charm förstörs och den boendes utsikt förstörs.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

Skala, utformning, placering: sid 23-24

Övriga svar, Historia: sid 26

43. Boende på Storhöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Den boende beskriver Strömmensberg och grönområdet som uppskattas väldigt mycket. Den boende vill att det ska förbli så och vill inte se en femvåningsbyggnad samt önskar att området skulle få bättre skötsel än vad det har idag. Vidare beskrivs vikten av grönområden som skapar lugn både fysiskt och psykiskt.

Den boende hänvisar till de övergripande nationella målen för kulturpolitik inom området arkitektur, form och design, att kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas tillvara och förstärkas. En byggnad istället för ett grönområde skulle enligt den boende försämra området kulturellt, det skulle också förstöra utsikten. Att placera byggnaden med huskropp i gatulinjen bryter av mot övrig bebyggelse. Den boende är också tveksam till lokaler i bottenvåningen med tanke på det inte verkar finnas något behov av lokaler i området.

Den boende hänvisar också till boverkets skrift Bostadsnära natur som bland annat beskriver vikten av gröna närmiljöer speciellt för de grupper som inte tar sig så långt på kort tid, som barn, funktionsnedsatta, äldre och sjuka. Vidare föreslås att mindre ytor avsätts för viloplats för förbipasserande, detta då Strömmensberg är väldigt kuperat och övriga grönområden är svårtillgängliga för många.

Den boende hänvisar också till det femtonde miljökvalitetsmålet, god bebyggd miljö, där det bland annat står att det ska finnas natur- och grönområden och grönstråk i närheten till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet.

Vidare anser den boende att bara ett BmSS borde räcka att bygga, då kan träd sparas och den hårdgjorda ytan bli mindre. Behovet av parkeringsplatser skulle också minska för att skapa en bättre miljö, alternativt skulle några platser kunna hyras ut till de närmsta grannarna.

Vidare anser den boende att det i samrådshandlingen finns flera påståenden som är tveksamma och att fotona inte visar några av områdets kvalitéer. I yttrandet bifogar den boende flera egna bilder som bl a visar hur grönt området är samt bilder på befintliga lokaler i området.

Den boende är tveksam till planbeskrivningens påstående att serviceutbudet skulle vara bra i området samt att butikerna skulle vara en mötesplats för de boende i området.

Vidare är den boende frågande till vem som har bedömt att de rödlistade arterna inte kommer att påverkas av exploateringen och undrar varför inga avväganden har gjorts i planbeskrivningen. Den boende undrar också var infarten till parkeringen ska ligga och är orolig för trafiksäkerheten. Vidare är den boende undrande till om en utveckling av området verkligen skapar ett bättre underlag för service och kollektivtrafik. Vidare anser inte den boende att kompensationsåtgärderna är tillräckliga för att ersätta det

grönområde som försvinner och påpekar också att det inte finns någon avskild gång- och cykelbana längs Morängatan, vilket nämns i planbeskrivningen. Den boende anser att det är starkt överdrivet att butikslokalerna, varav flera är tomma, skulle öka säkerheten. Vidare är också den boende tveksam till varför inte de rödlistade arterna nämns när kommunen har gjort bedömningen att planen inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan på den biologiska mångfalden och undrar om inte utvecklingen av planen på sikt kan ge upphov till hälsokonsekvenser för de boende i området.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

Skala, utformning, placering: sid 23-24

Trafik: sid 24-25

44. Boende på Storhöjdsgratan, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att man måste behålla dom små grönområdena för barn, gamla och hundars skull.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

45. Boende på Strömmensberg, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att de har det bra som det är på Strömmensberg men påpekar att det dock inte finns många grönområden kvar och att bebygga ett av de som är kvar anser den boende är onödigt.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

46. Boende på Wahlbergsgatan 2, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att man i samband med detta projekt bör se över möjligheten att underlätta företagande längs Sofiagatan, där en rad verksamheter har lagts ner. Fortsätter den negativa utvecklingen finns risken att gatan inom några år helt saknar verksamheter vilket skulle leda till en tråkig miljö. Tillskottet av bostäder är ett steg i rätt riktning men ställer sig frågande om man inte kan göra mer. Man bör åtminstone diskutera om det är lämpligt att tillföra fler verksamhetslokaler till området.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Service: sid 21-22

47. Boende på Wahlbergsgatan 2, yttrandet sammanfattas nedan.

Anser att ängen höjer kvaliteten för de boende i området och tycker inte de byggnader som föreslås i detaljplanen är lämpliga.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

48. Skrivelse med 65 namnunderskrifter från en online namnsamling på sidan [emot.se/namnlistor /159/](http://emot.se/namnlistor/159/).

I skrivelsen som kommer in står det inte vad personerna har skrivit under. Det finns en länk angiven i skrivelsen, och på den angivna internetsidan står att de vill bevara de få grönområden som finns kvar och stoppa tätbebyggelsen. Det finns också en tråd där ordet är fritt. I denna tråd har flera skrivit och varit negativa till ny bebyggelse men några få har även varit positiva.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret vill vara noga med att påpeka att synpunkter som skrivs på internet inte räknas som inkomna synpunkter såvida de inte skrivs ut och skickas in. Information om att det finns en namnlista med 65 underskrifter som är emot byggnationen framförs dock till politikerna.

49. Skrivelse med 9 namnunderskrifter. Yttrandet sammanfattas nedan.

De boende protesterar mot planerna på att bygga bostäder och vill istället att ängen ska göras om till en park.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

50. Skrivelse med 37 namnunderskrifter från boende på Brf Strömmensberg 4.

Yttrandet sammanfattas nedan.

De boende protesterar mot planerna på att bygga bostäder och vill istället att ängen ska göras om till en park.

Kommentar: Se svar under rubrikerna:

Utveckling av bostäder: sid 21

Grönska: sid 22-23

Övriga

51. Naturskyddsföreningen yttrandet sammanfattas nedan

Anser att planen ska kompletteras med information om eventuella naturvärden inom planområdet.

Kommentar: Vid upprättandet av detaljplaner har biologer från Park- och Naturförvaltningen gjort en bedömning om vilka naturvärden som finns. Bedömningen

utgår ifrån utredningar som finns och platsbesök. Planområdet berörs inte av naturreservat, riksintressen, natura 2000, djurskyddsområde, ramsar, naturminnen, biotopskydd, landskapsskydd, ekologiskt känsliga områden eller särskilt skyddsvärda arter. Inom detaljplaneområdet finns inga naturvärden som påverkar en exploatering. Den norra delen av planområdet är i sociotopkartan (karta som redovisar översiktlig användning och upplevelse av utemiljön) över Örgryte redovisad som ett grönområde som använts av de boende i närområde (kartan bifogas samrådsredogörelsen). Detaljplanen har åt norr således avgränsats med avsikt att bevara grönska så att det även efter exploatering ska finnas ett sammanhängande grönområde norr om planområdet.

Svar på yttranden inkomna från allmänheten

Nedan följer kommunens svar på de frågor som inkommit från flera.

Utveckling av Bostäder

Stadsplaneringen i Göteborg utgår ifrån stadens översiktsplan som är vägledande när kommunen upprättar detaljplaner. Översiktsplanen väger bland annat allmänna intressen och redovisar hur riksintressen och miljö kvalitetsnormer tillgodoses. Översiktsplanen redovisar aktuellt detaljplaneområdet som ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. I översiktsplanen nämns att en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Samhällen blir aldrig färdigbyggda och de förändras ständigt. Göteborg är en växande stad och en utveckling sker hela tiden. I Göteborg finns en brist på bostäder och man arbetar med att komplettera med bostäder. Främst kompletteras de områden som översiktsplanen anger som lämpliga för utveckling av bostäder. I Göteborgs stads budget för 2012 är ett prioriterat mål att bostadsbristen ska minska.

Vill man veta hur mycket som byggs i olika delar av Göteborg kan man besöka Göteborgs stads hemsida www.goteborg.se där alla aktuella projekt i Göteborg finns upplagda. Vill man få reda på mer exakt information är man också välkommen att besöka bygglövsavdelningen för att ta del av de olika projekten.

I varje detaljplan görs en bedömning om vad områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (Plan och Bygg Lagen 2 kap 2 §). I arbetet med planen har avvägningar gjorts mellan att exploatera i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik, grönska och service, samt att bevara grönska. Efter det har en avvägning även gjorts om vad området kan exploateras med.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att området lämpar sig väl för utbyggnad av bostäder och att tillåta handel i bottenplan samt att det är viktigt att ett grönstråk bevaras för att binda samman Morängatan med grönområdet i de östra delarna av Strömmensberg.

Flera förslag på andra områden som kan utvecklas inkom under samrådet. Kommunen tackar för de förslagen.

Varför styr man inte mer?

En detaljplanen kan endast styra över utvecklingen inom detaljplaneområdet och kan inte påverka utformningen av intilliggande områden. En detaljplan får enligt Plan och bygglagen (PBL) inte heller vara mer detaljerad än vad som behövs.

Service

Kommunen anser att det är viktigt att det kan finnas närservice i området för att ge service till de boende. Generellt sett bidrar flera boende till ett bättre underlag för service och Stadsbyggnadskontorets tror att ett nytt bostadshus bidrar till lite bättre förutsättningar för verksamheter i närområdet. För att skapa en flexibel detaljplan över tid så medger planen både handel och bostäder i bottenplan. Det är således inte tvingande med handel i bottenplan men om någon önskar uppföra en verksamhetslokal för handel så motsätter sig inte detaljplanen detta.

Detaljplanen kan endast styra över markanvändningen inom aktuellt planområde. Detaljplanen är således inget verktyg som kan användas för att utveckla handeln på angränsande fastigheter.

Synpunkter har inkommit på att det i planbeskrivningen står att ”flera av butikerna är mötesplatser för de boende i området”, texten i planbeskrivningen har reviderats till att ”några av butikerna är mötesplatser”.

Grönska

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att människor har tillgång till grönska. Både allmän grönska där man kan träffa bekanta, promenera med mera och en mer privat grönska där man till exempel kan sitta och läsa en bok relativt avskilt. I arbetet med detaljplaner studerar man alltid tillgången till grönområden.

Vid upprättandet av detaljplaner har biologer från Park- och Naturförvaltningen gjort en bedömning om vilka naturvärden som finns. Bedömningen utgår ifrån utredningar som finns och platsbesök. Planområdet berörs inte av naturreservat, riksintressen, natura 2000, djurskyddsområde, ramsar, naturminnen, biotopskydd, landskapsskydd, ekologiskt känsliga områden eller särskilt skyddsvärda arter. Den norra delen av planområdet är i sociotopkartan (karta som redovisar översiktlig användning och upplevelse av utemiljön) över Örgryte redovisad som ett grönområde som använts av de boende i närområde (kartan bifogas samrådsredogörelsen).

Avgränsning av detaljplanen

I varje detaljplan görs en bedömning om vad områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. (PBL 2 kap 2 §). I arbetet med planen har avvägningar gjorts mellan att exploatera i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik, grönska och service, samt att bevara grönska. Kommunen har gjort en bedömning att området lämpar sig väl för utbyggnad av bostäder och handel i bottenplan volym samt att det är viktigt att ett grönstråk bevaras för att binda samman Morängatan med grönområdet i de östra delarna av Strömmensberg. Det är viktigt för att människor enkelt ska kunna nå och vistas i grönområden.

Detaljplanen har åt norr således avgränsats med avsikt att bevara grönska så att det även efter exploatering ska finnas ett sammanhängande grönområde norr om planområdet. För att bevara möjligheten att promenera ska också pengar avsättas för att iordningsställa slänten norr om planområdet efter exploateringen.

Rödlistade arter

Drygt 100 meter nordöst om området finns två av de två rödlistade arterna Almsnabbvinge och Tornseglare. Almsnabbvinge är en fjäril bunden till alm. Almar finns det flera av i Strömmensberg. Tornseglare, kan tänkas häcka under taken i något av de äldre husen, men blir inte störd av en ny byggnad. Biologer från park och natur har bedömt att föreslagen exploatering inom planområdet inte kommer att påverka arterna.

Gården

Föreslagen byggnad är vinkelformad och ett gårdsrum skapas tillsammans med närliggande bebyggelse på Sofiagatan och Frödingsatan. Gårdsrummet kommer att bli halvprivat och befintlig bebyggelse kommer att få fönster mot en lugn halvprivat gård. På gården finns utrymme att anordna uteplatser, parkeringsplatser, grönska mm.

Föreslagen byggnaden är 3-5 våningar anpassad till befintlig bebyggelse i skala och form och placerad dels för att skapa en halvprivat gård med möjlighet till rekreation för de boende och dels för att skapa ett trevligt och tryggt gaturum mot Morängatan.

Hur kommer gårdarna att se ut?

En detaljplan får enligt Plan och bygglagen inte vara mer detaljerad än vad som behövs. Detaljplanen för området styr inte placering av träd, buskar utemöbler med mera på bostadsfastigheten, detta kommer bestämmas av kommande boende och fastighetsägare och kan komma att variera över tid. Delar av planområdet är prickat vilket innebär att byggnad inte får uppföras eller parkering får anordnas. Om man inom detta område vill bevara träden eller planera ny grönska styrs inte av planen. Efter samrådet har gårdsytan studerats vidare och parkeringen har delats upp (se illustrationskartan). Små parkeringsenheter upplevs i regel mer positiva än stora och kan bidra till en levande miljö. Den nya utformningen ger möjlighet att bevara den grönska som finns närmast uteplatsen tillhörande Brf Åreskutan. I det reviderade förslaget har infarten och parkeringen skjutits en meter åt nordväst för att skapa luft mellan parkeringen och fastigheten Bagaregården 38:14.

Kommer jag bli bländad av ljuset från bilarna?

Parkeringen är placerad så att ljus från bilarna kan komma att lysa på omkringliggande bebyggelse. Detta är vanligt förekommande i stadsmiljöer och för att minimera den störning som detta innebär arbetar man ofta med plantering av grönska eller uppförandet av till exempel staket. Utrymme finns för att plantera grönska eller uppföra till exempel staket för att på så vis minska störningen.

Skala, utformning och placering

Nya illustrationer

Då många har upplevt en osäkerhet om byggnadens skala har nya illustrationer och sektioner tagits fram efter samrådet. En planbestämmelse med angiven nockhöjd har också införts för att tydligt begränsa byggnadens höjd.

Två sektioner har bifogats planbeskrivningen för att visa dels hur fasaden kommer att upplevas från Morängatan dels hur föreslagen byggnad förhåller sig till befintlig bebyggelse.

Skala

I den nedre delen av Strömensberg är bebyggelsen främst 2-4 våningar och högre upp på berget är bebyggelsen generellt högre och några punkthus sträcker sig ända upp till 7-10 våningar. Bebyggelsen på Strömmensberg har sedan början av 1900-talet successivt vuxit fram och flera olika byggnadsstilar finns representerade. Närliggande bebyggelse är åt söder och öster 3 våningar, och åt väster 5 våningar plus vind (mot Morängatan). Föreslagen byggnad är 3-5 våningar. Att anpassa en byggnad innebär inte att man kopierar intilliggande bebyggelse. Precis som omkringliggande bebyggelse kommer denna byggnad troligen få ett uttryck som är präglad av sin tidsperiod. För att ny byggnad ska få ett sammanhang med omkringliggande bebyggelse styr detaljplanen hushöjden, placering samt krav på sadeltak.

Föreslagen byggnad är 3-5 våningar. Den är högre än en del bebyggelse och lägre än en del bebyggelse på Strömmensberg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den är väl anpassad till befintlig bebyggelse på Strömmensberg i både skala och form.

Placering

På Strömmensberg finns både bebyggelse som är placerad med gavelfasaden mot gatan och bebyggelse som är placerade med långsidans fasad mot gatan. Även om en ny byggnad uppförs så kommer grönska att finnas längs med Morängatan. Föreslagen byggnaden är placerad ett par meter ifrån gata och plats finns att kunna anordna exempelvis buskar framför fasaden mot Morängatan.

Generellt i stadsplanering arbetar man med att skapa både grönska längs gator och att placera byggnader nära gatan för att skapa fina gaturum och ökad trygghet för de som vistas på gatan. Stadsbyggnadskontoret anser att ny byggnad bidrar till en god bebyggd miljö och att en byggnad med god kvalitet kan uppföras. Inom planområdet finns nivåskillnader som kan upplevas som problematiska men en god tillgänglighet kan anordnas.

Utsikt och insyn

Föreslagen bebyggelse kommer att innebära en ändrad utsikt för vissa av de boende i närområdet. Även om utsikten kommer att ändras för några av de boende anser stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse bidrar till en god bebyggd miljö och inte medför några betydande olägenheter.

Viss insyn i befintliga lägenheterna tillkommer alltid vid nybyggnation, insynen bedöms i detta fall bli liten. Ett mer exakt avstånd mellan befintlig bebyggelse och föreslagen bebyggelse har efter samrådet studerats. Föreslagen huvudbyggnad är placerad minst 17 meter ifrån bebyggelse öster om området, minst 23 meter ifrån bebyggelsen söder om området och minst 16 meter ifrån befintlig bebyggelse väster om området. Många byggnader i samhällen är placerade närmare än 16 meter (som är kortaste avståndet till befintlig bebyggelse) från varandra och insynen bedöms inte ge betydande olägenheter för de boende. Då gårdsytan kommer att bli anpassad endast för boende i området kommer insynen från allmänheten att minska.

Skuggning från föreslagen bebyggelse

En solstudie har kompletterats efter samrådet. Solstudien visar att föreslagen bebyggelse inte kommer att påverka befintlig bebyggelse.

Trafik

Är utfarten trafikfarlig?

Trafikkontoret som är kommunens sakkunniga på trafikfrågor har gjort bedömningen att utfarten inte är trafikfarlig.

Parkering.

Antal parkeringsplatser ligger i linje med kommunens nya parkeringspolicy. Att ersätta markparkering med parkering under mark är svårt ur ekonomiska aspekter i detta relativt lilla projekt. Efter samrådet har parkeringsplatserna studerats vidare och parkeringen har delats upp. Små parkeringsenheter upplevs i regel mer positivt än stora och kan även bidra till en levande miljö. Parkeringsplatserna har förskjutits en meter bort från fastigheten Bagaregården 38:14 (Brf Åreskutan) för skapa avstånd mellan Bagaregården 38:14 och parkeringen samt för att ge möjlighet att på denna yta plantera grönska.

Göteborgs parkeringspolicy

Vid anordnande av parkering finns för Göteborgstad en parkeringspolicy, april 2009. Som stöd för att följa parkeringspolicyen i detaljplane- och bygglovarbetet finns skriften Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011, godkänd av

Byggnadsnämnden 2011-10-31. I vägledningen finns inte specifika parkeringstal angivna för olika stadsdelar utan man utgår främst ifrån vad som ska byggas och tillgängligheten till kollektivtrafik. Planområdet är i skriften Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011, angivet som ett område med god tillgänglighet för kollektivtrafik vid planering av bostäder.

För bostäder anger skriften att det inklusive besöksparkering bör finnas 7,4 parkeringsplatser/1000 kvm bostadsarea. För hela Göteborg rekommenderas att man per 1000 kvm bostadsyta anordnar 25 cykelplatser i förråd plus 10 cykelplatser i direkt anslutning till entrén. I skriften anges att det vid planering av servicehus i dessa områden bör vara 3 besöksparkeringar/1000 kvm bostadsarea och max 0,6 parkeringsplatser för sysselsatta. För cykelparkering i anslutning till servicehus rekommenderas inom hela Göteborg 7 parkeringsplatser för besökare/1000 kvm byggarea och 1,3 parkeringsplatser för sysselsatta/ 1000 kvm byggarea.

Ljus från fordon

Parkeringen är placerad så att ljus från bilarna kan komma att lysa på omkringliggande bebyggelse. Detta är vanligt förekommande i stadsmiljöer och för att minimera den störning som detta innebär arbetar man ofta med plantering av grönska eller uppförandet av exempelvis staket. Utrymme finns för att plantera grönska eller uppföra staket för att på så vis minska störningen.

Avgaser och buller

Avgaserna från de bilar som eventuellt kommer att parkera på föreslagna p-platser inom området kommer inte ha en betydande påverkan på miljön. Eftersom planområdet ligger relativt avskilt från E20 (årsmedelvardagsdygnstrafik 2011, 79 500 fordon mellan Ånäs motet och Munkebäcksmotet, se bilaga 2) och Munkebäcksgatan (årsmedelvardagsdygnstrafik 2011, 17 700 fordon mellan Torpavallsgatan och Torpagatan, se bilaga 2) har planområdet bättre luftkvalitet än flera närliggande områden. Den ökade mängden fordon ger endast marginell påverkan på den ekvivalenta ljudnivån.

Kollektivtrafik

Kommunen anser det är viktigt med en välfungerande kollektivtrafik. Utveckling av kollektivtrafiken styrs inte genom detaljplan. Området bedöms ha en god tillgänglighet till kollektivtrafik och generellt bidrar fler boende inom ett område till en ökad turtäthet.

Varför inte en annan exploatering

Med tanke på förutsättningarna och de rådande riktlinjer som finns anser stadsbyggnadskontoret att detaljplaneområdet är bättre lämpat för ett bostadshus med handel i bottenplan än för till exempel ett parkeringshus.

Övriga svar

Varför är illustrationerna olika?

Detaljplaneförslaget har inför granskningen reviderats, sektioner och nya perspektiv har gjorts. Detta för att tydligare kunna visa för de boende hur den föreslagna byggnaden kan komma att upplevas.

En detaljplan får enligt Plan och bygglagen inte vara mer detaljerad än vad som behövs. Detaljplanen för området styr inte placering av träd, buskar utemöbler med mera på bostadsfattigheten, detta kommer bestämmas av kommande boende och

fastighetsägare och kan komma att variera över tid. Detaljplanen styr inom vilket område byggnaden får placeras, högsta höjd på byggnaden och har krav på sadeltak.

Perspektiven redovisar en byggnad på fem våningar. Då detaljplanen inte styr grönskans placering kan grönskan på illustrationerna skilja sig åt. Flygperspektivet och illustrationer ger en överskådlig bild av hur området eventuellt kan komma att utformas och var träd och buskar eventuellt kommer att placeras.

Hyresrätter eller bostadsrätter?

I samband med markanvisningen kommer hyresrätter att efterfrågas. Detta är dock ingen fråga som går att reglera i detaljplan.

Brandvattendammen.

Brandvattendammen i området används inte längre av räddningstjänsten.

Varför utreds inte mer?

Stadsbyggnadskontoret anser att underlagsmaterialet är tillräckligt för att kunna upprätta detaljplanen.

Historia

Bebyggelsen på Strömmensberg har sedan början av 1900-talet successivt vuxit fram och flera olika byggnadsstilar från olika decennier finns representerade.

Strömmensberg hade inte varit vad det är utan denna successiva utveckling. Flera av byggnaderna har en tidstypisk karaktär som är viktigt att bevara. Gemensamt för de flesta byggnaderna är att de har sadeltak. Att anpassa en byggnad innebär inte att man kopierar intilliggande bebyggelse. Precis som omkringliggande bebyggelse kommer denna byggnad troligen få ett uttryck som är präglad av sin tidsperiod. För att ny byggnad ska få ett sammanhang med omkringliggande bebyggelse styr detaljplanen hushöjden, placering samt krav på sadeltak.

Dagvatten

Göteborg vatten som är sakkunniga om dagvattenfrågor har gjort bedömningen att en särskild dagvattenutredning inte behöver göras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2012-01-20. För mer information se planbeskrivningen under rubrik "MKB/behovsbedömning".

Radon

Området är klassat som ett normalriskområde för radon. Radonhalten kontrolleras i bygglovsskedet. För att omgivande byggnader inte ska påverkas av sprängning sker alltid en kontroll av vilken sprängning som ska utföras i bygglovsskedet. En sprängplan upprättas alltid inom detaljplanerat område.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Nya illustrationer och sektioner har kompletterats till planbeskrivningen.
- En beteckning som anger högsta tillåtna nockhöjd har tillkommit.
- Gårdsytan har justerats och området inom vilket parkering är tillåten har flyttats och ändrat utformning.

Bilagor

Sociotopkarta för Örgryte.

Karta som redovisar avgränsning av primärområde 203.

Åsa Swan
Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt