
Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-06-17

Diarienummer: 0242/20

Aktbeteckning: 2-5558

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för område vid Brunnsbo (Klassikergatan och Poesigatan) inom stadsdelen Backa i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 24 april 2020 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 6 maj 2020 – 27 maj 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak att inglasade balkonger skulle kunna innebära hyreshöjningar för hyresgästerna och att de sociala konsekvenserna är beskrivna på ett felaktigt sätt i samrådsförslaget. Det har även inkommit synpunkter gällande att varsamhetsbestämmelser bör införas för befintlig bebyggelse och att en arkitektur- och kulturmiljöutredning bör göras.

Kontoret har bedömt att det generella varsamhetskravet i plan- och bygglagen 8 kap. 17 § är tillräckligt för att hantera förändringar av bebyggelsen. Kontoret och stadsdelsnämnden norra Hisingen är eniga om de sociala konsekvenserna och att en socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys inte är nödvändig för detta planarbete,

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetsägare 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. Fastighetskontoret

Har inget att erinra mot samrådshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

2. Stadsdelsnämnden norra Hisingen

Förvaltningen har inget att erinra mot planändringen och instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning om att det inte kan anses nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvenssanlys för förändringen. Planändringen är positiv då den kommer att ge möjlighet att byta ut befintliga balkonger som är i dåligt skick. Om detaljplanen ändras så kan fastighetsägaren utvidga balkongerna och glasa in dem, vilket kan ge ökande boendekvalitéer för hyresgäster i de fem flerbostadshusen.

Kommentar:

Noteras.

3. Räddningstjänsten

Omfattningen av detaljplanens ändringar påverkar inte räddningstjänsten förutsättningar i området. Räddningstjänsten har inget att tillägga detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

4. Kulturförvaltningen

Göteborgs kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. I ärendets beredning har arkeolog Ulf Ragnesten medverkat.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge befintlig bebyggelse planstöd samt skapa möjlighet att tilläggsisolera byggnaderna och utvidga byggnadernas balkonger.

Kulturförvaltningen tillstyrker ändringen.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

5. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits.

Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

6. Fastighetsägare till Backa 6:4, Rimsmedsgatan 40

Med anledning av redovisat förslag till detaljplan begärs:

1. Att planförslaget återkallas i sin helhet och att planuppdraget till SBK

upphävs av byggnadsnämnden. I det fall som SBK väljer att gå vidare i planärendet begärs att ett nytt förslag till detaljplan tas fram som tillgodoser följande krav:

1. Att en arkeologisk förundersökning genomförs. Flerbostadshusen är uppförda i en kulturmiljö med historiska rötter.

2. Att en planbestämmelse införs som förhindrar att byggnadernas exteriör förvanskas. Flerbostadshusen är tidstypiska för miljonprogrammet och dess industrialiserade byggande i en funktionalistisk arkitektur. Byggnadernas exteriör ska inte förvanskas med utbyggnader av balkonger.

3. Att planförslaget kompletteras med illustrationer som redovisar planerade utbyggnader med balkonger. Nuvarande planförslag är ofullständigt och innehåller inga ritningar och illustrationer som visar den förvanskning av byggnadernas exteriör som planändringen ska medge. Beslutsunderlaget är således ofullständigt.

4. Att detaljplanen kompletteras med en bestämmelse som ger fastigheterna på Rimsmedsgatan rätt att behålla ledningen för fjärrvärme från undercentralen på Klassikergatan (se bilaga) För övrigt noteras att nollalternativet har fått en felaktig motivering i detaljplanen. Nollalternativet framställs som ett hinder. Men är inget som försvårar för fastighetsägaren att uppfylla sin skyldighet att underhålla flerbostadshusen på ett ändamålsenligt sätt. Det är olyckligt att SBK framställt nollalternativ på ett värderande sätt som inte svarar mot kravet på saklighet och objektivitet i planärenden.

Ett kompletterande yttrande har inkommit från samma fastighetsägare.

Krav och synpunkter med anledning av hur detaljplanen redovisar nollalternativet och sociala konsekvenser för området.

Nollalternativet

I detaljplanen är informationen om nollalternativet felaktig och ger en missvisande bild av utfallet.

Stadsbyggnadskontoret påstår:

”Om inte detaljplanen ändras finns det inte förutsättningar för fastighetsägaren att utveckla och underhålla befintliga bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.”

Detta är inte en korrekt beskrivning av nollalternativet. Följande komplettering begärs därför under denna rubrik i detaljplanen: Det finns inget samband mellan utbyggnad av balkonger och fastighetsunderhåll. Fastighetsägaren kan underhålla bebyggelsen på ett ändamålsenligt sätt även i ett nollalternativ. Kravet på underhåll kan inte anses motivera en detaljplanändring som ger negativa konsekvenser i området ur arkitektur och kulturhistoriska synpunkt.

En betydande fördel med nollalternativet är att bebyggelses tidstypiska arkitektur bevaras för framtiden. Flerbostadshuset i området är ett belysande exempel på miljonprogrammet och ger en god bild av det 1970-talets industrialiserade bostadsbyggande i en funktionalistisk arkitektur. Byggnaderna är tidsdokument som behöver skyddas och bevaras som ett tidstypiskt exempel. Av detta skäl är det också angeläget att inte förvanska byggnadernas exteriör genom inglasning av balkonger, vilket genomförts på andra flerbostadshus i området.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen är blind för sociala konsekvenser. Enligt stadsbyggnadskontoret är det ”inte nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvensanalys för området då det inte tillkommer några ytterligare bostäder.” Detta uttalande är missvisande. Planerad utbyggnad och inglasning av balkonger kommer med mycket stor säkerhet att leda till kraftiga hyreshöjningar, som gör att barnfamiljer med låga inkomster tvingas flytta. Hyreshöjningarna skapar social oro samtidigt som den sociala hållbarheten minskar. Antalet lägenheter med överkomliga hyror i området kommer att påtagligt minska om detaljplanen godkänns, vilket strider mot stadens bostadspolitiska målsättningar. Också av detta skäl ska planarbetet avbrytas. Planförslag motverkar politiska målsättningar i antagna styrdokument, som går ut på att staden ska verka för bostäder med lägre hyresnivåer och bostadsintegration.

Sammanfattningsvis begärs:

1. Att stadsbyggnadskontoret avbryter planarbetet

I det fall som planarbetet går vidare begärs:

2. Att stadsbyggnadskontoret prioriterar nollalternativet
3. Att stadsbyggnadskontoret tillför en planbestämmelse om att byggnadernas exteriör inte får förvanska genom utbyggnader/inglasning av balkonger

4. Att stadsbyggnadskontoret inhämtar yttrande från hyresgästföreningen och fastighetskontoret om förväntade hyreshöjningar till följd av planerad utbyggnad/inglasning av balkonger.

5. Att stadsbyggnadskontoret beställer en arkitektur- och kulturhistorisk utredning av flerbostadshuset i planområdet (Se ÖP 2009, Del 1: 95-97)

Kommentar:

Ett kompletterande utskick av samrådsförslaget har skickats till kulturförvaltningen, se deras svar under punkt 4. Varken stadsbyggnadskontoret eller kulturförvaltningen har några uppgifter som indikerar att det finns fornlämningar inom planområdet. En arkeologisk förundersökning bedöms därmed inte vara nödvändig för det fortsatta planarbetet.

Planområdet ingår inte i kommunens bevarandeprogram – *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* och kulturförvaltningen tillstyrker förslaget till ändring av detaljplan. Kontorets bedömning är därmed att det inte är nödvändigt att införa en varsamhetsbestämmelse eller göra en arkitektur- och kulturhistorisk utredning. Anledningen är att ändringen av detaljplanen inte innebär någon ytterligare bygg rätt eller rivning av någon befintlig byggnad. Därför bedöms ytterligare utredningar inte vara nödvändiga under planprocessen. Det allmänna varsamhetskravet i plan- och bygglagen 8 kap. 17 § ska beaktas vid prövning av kommande bygglov.

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration som visar hur inglasning av balkonger kan se ut. Den exakta utformningen prövas i samband med ansökan om bygglov.

Formulering angående nollalternativet ses över. Gällande socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys se svar från stadsdelsnämnden norra Hisingen under punkt 2.

Fastighetskontoret har hörts under samrådet och har inget att erinra mot planförslaget, se punkt 1. Fastighetskontoret är dock inte markägare i planarbete utan marken ägs av Kommanditbolaget Poesigatan. Ett kompletterande utskick av inbjudan till samråd har skickats till hyresgästföreningen 2020-05-12.

Hyresgästföreningen har dock inte yttrat sig under samrådet.

Stadsbyggnadskontoret har tittat på möjligheten att införa en planbestämmelse gällande ledning för fjärrvärme. Enligt fastighetsägaren till Backa 7:19 och 7:20 så har Göteborg energi sedan år 2019 en ny ledning direkt till radhusen utan att aktuella fastighetsägare är inblandad. Fastighetsägaren har därmed inget behov av en planbestämmelse avseende gemensamhetsanläggning eller dylikt för ledningen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

7. Namnlista från sex stycken boende på Klassikergatan 15

Anser att detaljplanen ger en felaktig beskrivning. Det finns inget samband mellan inglasning av balkonger och fastighetsunderhåll. Onödiga inglasningar kommer att leda till hyreshöjningar som tvingar oss att flytta.

Sex personer har skrivit under att de inte önskar inglasad balkong.

Vidare yrkar de sex personer som skrivit under på samma saker som fastighetsägaren till Backa 6:4, vilket är:

Sociala konsekvenser

Detaljplanen är blind för sociala konsekvenser. Enligt stadsbyggnadskontoret är det ”inte nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvensanalys för området då det inte tillkommer några ytterligare bostäder.” Detta uttalande är missvisande. Planerad utbyggnad och inglasning av balkonger kommer med mycket stor säkerhet att leda till kraftiga hyreshöjningar, som gör att barnfamiljer med låga inkomster tvingas flytta. Hyreshöjningarna skapar social oro samtidigt som den sociala hållbarheten minskar. Antalet lägenheter med överkomliga hyror i området kommer att påtagligt minska om detaljplanen godkänns, vilket strider mot stadens bostadspolitiska målsättningar. Också av detta skäl ska planarbetet avbrytas. Planförslaget motverkar politiska målsättningar i antagna styrdokument, som går ut på att staden ska verka för bostäder med lägre hyresnivåer och bostadsintegration.

Sammanfattningsvis begärs:

1. Att stadsbyggnadskontoret avbryter planarbetet

I det fall som planarbetet går vidare begärs:

2. Att stadsbyggnadskontoret prioriterar nollalternativet

3. Att stadsbyggnadskontoret tillför en planbestämmelse om att byggnadernas exteriör inte får förvanskas genom utbyggnader/inglasning av balkonger

4. Att stadsbyggnadskontoret inhämtar yttrande från hyresgästföreningen och fastighetskontoret om förväntade hyreshöjningar till följd av planerad utbyggnad/inglasning av balkonger.

5. Att stadsbyggnadskontoret beställer en arkitektur- och kulturhistorisk utredning av flerbostadshuset i planområdet (Se ÖP 2009, Del 1: 95-97)

Kommentar:

Hyressättning och hyresreglering prövas inte i planprocessen eller av plan- och bygglagen. Jordabalken är den lagstiftning som reglerar frågor om hyra. Av 12 kap. 18 d § i jordabalken framgår att om åtgärderna avseende förändrings och förbättringsarbeten avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om inglasningarna

kommer att innebära en hyreshöjning är inte klarlagt i detta skede och frågan avgörs inte av stadsbyggnadskontoret.

Gällande övriga yrkanden se svar under punkt 6.

8. Boende på Klassikergatan 19

Jag gillar inte alls inglasningen – det tillför ingen kvalitet för mig, tvärtom – **kan man ens protestera?** – kanske beror på att jag är naturmänniska och har lite växter för bin och fjärilar, jag gillar att känna att jag är **ute**, och så vill jag ha det som äldre, jag älskar min klassiska balkong och tycker husen är riktigt vackra med stenplattor och betong. Ja området med allt grönt tillför livskvalitet för mig även om det minskar. Mina grabbar blev besvikna när de tog ner den stora kastanjen utanför entrén och jag ser att träd och buskar ”försvinner” här och där. När jag flyttade hit så hade ägaren fått pris för allt det gröna. Nu ser det snart ut som vilket betonggetto som helst. Om det fortsätter vill säga. Jag vill nog påstå att inglasat höjer hyran, eftersom det säkert räknas som bättre boendekvalitet (men inte för mig) då det samtidigt kräver att balkongerna ska repareras, men det skapar också en större anonymitet med inglasat. Inget mänskligt liv, endast bakom glas. Trist. En balkong är ett sätt att komma ut och inte ett extra rum, upplever att med allt varmare somrar blir inglasning (jag vet att man kan öppna) ett varmt rum och dessutom skapar det merarbete med smutsiga glas, jag har redan idag tämligen svart fönster av vägen utanför samt alger på brädet. Besöker vänner längre ner i området som har inglasat och flera av dom kan inte sitta där sommartid trots att man kan öppna.

Kommentar:

Ändringen av detaljplanen berör inte de grönområden och gröna ytor som finns inom planområdet.

Gällande synpunkt om hyreshöjning se svar under punkt 7.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planbeskrivningen kompletteras med illustration.
- Formulering angående nollalternativet ses över.

Liza Schramm
Enhetschef bygg

Emily Eidevåg
Planhandläggare

Sändlista Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret

Stadsdelsnämnden norra Hisingen

Räddningstjänsten

Kulturförvaltningen

Hyresgästföreningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäteriet

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning