



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2010-09-28

Diarienummer: 0798/05 (FIIa 5036)

Åsa Askergrén

Telefon: 031-368 18 28

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och handel inom kv Domherren inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2010-02-09 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsförvaltning Centrums kontor på Engelbrektskatan 71 under tiden 17 mars till 13 april 2010. Planförslaget har även funnits tillgängligt via kommunens hemsida.

En underrättelse om utställning av planförslaget har sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogad lista över samrådskrets.

Sammanfattning

En stor mängd yttranden har inkommit från i första hand kringboende. Flera boende är positiva till en utveckling av kvarteret men ifrågasätter höjdskala, placering och bebyggelsens uttryck. Invändningar mot planförslaget är formulerade med hänvisningar till riksintresset för kulturmiljö, trafik och parkering, ljusförhållanden, buller, befarad värdeminskning på bostadsrättslägenheter mm.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna avseende buller är tillräckliga, men betonar vikten av att åtgärderna som föreslås utöver planbestämmelserna genomförs på ett tillfredsställande sätt. Miljönämnden gör i stort samma bedömning som länsstyrelsen vad gäller buller. Trafikkontoret bekräftar att kontoret ställer sig bakom föreslagna trafikåtgärder.

Park- och naturnämnden påpekar att illustrerad lekplats bör flyttas till ett läge med bättre solljusförhållanden.

Lantmäterimyndigheten föreslår att en detaljplanen kompletteras med parkeringsändamål inom kvarteret för att ge tydligt planstöd för en eventuell självständig 3D-fastighet.

Göteborg Energi Nät AB vill att planområdet utökas för att inrymma en befintlig transformatorstation som är belägen på motsatt sida Eklandagatan. Göteborg Vatten vill att detaljplanen säkerställer lägsta golvnivå med hänsyn till att avloppsvatten ska avledas med självfall.

Utöver de skriftliga yttrandena har kontoret mottagit en stor mängd telefonsamtal från personer som är positiva till förslaget och är intresserade av en bostad i kvarteret.

Inkomna synpunkter som utgör invändningar mot planförslaget tar upp samma frågor som i samrådsskedet. Inget väsentligt har tillkommit. Stadsbyggnadskontoret ser därför ingen anledning att ompröva planförslagets innehåll och utformning. Endast mindre kompletteringar och redigeringar görs i plan- och genomförandebeskrivning och av planbestämmelser.

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

I enlighet med lagen om personuppgifter, PUL, kan namnen på de personer som yttrat sig under utställningen inte spridas på Internet. I denna version av utställningsutlåtandet har namnen på personerna som står bakom yttrandena utelämnats. Yttrandena finns samlade på Stadsbyggnadskontoret.

En majoritet av de närboende som har inlämnat yttranden får inte sina synpunkter tillgodosedda. Göteborg Energi Nät AB önskemål om utökning av planområdet tillgodoses inte.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Yttranden i original finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

Synpunkter från myndigheter kommenteras i anslutning till varje avsändare.

Inkomna yttranden från fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, boende m fl behandlar i stor utsträckning liknande synpunkter. Synpunkter som återkommer i flera yttranden finns sammanställda i slutet av samrådsredogörelsen och stadsbyggnadskontoret ger samlade kommentarer till dessa synpunkter.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Göteborg Energi. Inom u-området är det föreslaget en infart till garaget som är beläget under mark. I denna infart ligger en befintlig fjärrvärmeledning med ovankant på +60,54. Var god gör anmälan om uppsägning av fjärrvärme i god tid innan rivning påbörjas.

Kommentar: Det markerade läget för infart till garage på illustrationsritningen är inte bindande, in- och utfart kan ske längs en längre sträcka utmed Eklandagatan enligt plankartan. Läget för infarten kan behöva justeras med hänsyn till befintlig fjärrvärmeledning. Fjärrvärmeledningens läge är säkerställt med ett u-område på plankartan.

2. Göteborg Energi Nät AB har fått begärt E- område för transformatorstation. Nuvarande verksamhet inom kv Domherren ansluts till transformatorstation på motsatt sida Eklandagatan. Denna station har inte stöd i detaljplan och därför begärs

nu en utökning av planen för detta. Ledningsrätter för transformatorstationer och elkablar kommer att sökas, där så erfordras, av Göteborg Energi Nät AB och inte av Göteborg Energi AB som nämns i handlingen. Ledningsstråken för elkablar placeras i regel inom bestående vägstrukturer och i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att framtida reparationer på elnätet skall minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik. I detta sammanhang beaktas även trädplanteringar inom området på sådant sätt att maskingrävning inte försvåras eller riskerar att skada träd i samband med t ex felavhjälpningar i elnätet. Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta eventuellt erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar inom planområdet, som ägs av Göteborg Energi Nät AB, i samband med byggnationen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att GENAB önskar planstöd för befintlig transformatorstation på motsatt sida Eklandagatan. Med hänsyn till att detaljplanen möjliggör en ny transformatorstation inom planområdet gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att önskemålet inte motiverar en process med revidering av planförslaget inför antagande. Genomförandebeskrivningen rättas.

- 3. Göteborg Vatten** har följande synpunkter. Plankartan skall kompletteras med bestämmelse som anger lägsta golvnivå 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt för anslutning med självfall. I genomförandebeskrivningen, under tekniska frågor står det nämnt att en "underjordisk kulvert" finns inom planområdet. Detta är en "underjordisk berganläggning", tillhörande Gryaab. Berganläggningen ligger på ca 55 m under befintlig planområde och ska beaktas med stor försiktighet, så att skador ej uppkommer på berganläggningen. Ber om att ovan nämnda rättelser ändras i en ny reviderad handling.

Kommentar: Planbestämmelse införs. Genomförandebeskrivningen rättas.

- 4. Lokalsekretariatet** framför att de är intresserade av att anordna 6-8 bostäder med särskild service om upplåtelseformen av någon anledning ändras till hyresrätt.

Kommentar: Noteras.

- 5. Miljönämnden** noterar att åtgärder för bullerreducerande beläggning samt hastighetsdämpande åtgärder är en förutsättning för klara riktlinjerna gällande buller. Dessa åtgärder kommer att regleras i avtal. Med dessa åtgärder och de föreslagna planbestämmelserna som avser buller samt en flexibilitet mellan användningsområdena bostäder och centrumändamål bedömer förvaltningen att planförslaget kan tillstyrkas.
- 6. Park- och naturnämnden** påpekar att enligt solstudien kommer den föreslagna lekplatsen att ligga i skugga under stora delar av dygnet. Lekplatsens placering bör justeras och överensstämna med Boverkets rekommendationer vad gäller antal soltimmar/dygn.

Kommentar: Planbestämmelse säkerställer att kvarteret får en lekplats inom gården mellan de två lägre husen. En lekplats på gården blir skyddad från buller, trafik och parkerade bilar. Illustrationen styr inte lekplatsens placering inom gården och ändras därför inte, men stadsbyggnadskontoret instämmer i att bästa möjliga solförhållanden ska eftersträvas vid placering.

- 7. Räddningstjänsten Storgöteborg** har följande synpunkter. Angående utrymning av de två lägre husen (9 våningar) anges i planhandlingen att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänsten om gården uppförs med ett körbart bjälklag. Denna lösning kan komma att strida mot Boverkets byggregler, där det anges att "I byggnader med fler än åtta men högst sexton våningsplan skall bostäder och lokaler ha tillgång till minst ett trapphus Tr2". Generellt innebär detta att räddningstjänsten

inte ska vara behjälplig vid utrymning för byggnader över 8 våningar. Räddningstjänsten anser att planhandlingen bör kompletteras med ovanstående synpunkter, i övrigt har de inget att erinra.

Kommentar: Text i planbeskrivningen ändras. Utrymning av byggnaderna bevakas i bygglovsprocessen.

8. **Trafikkontoret** har inget att erinra mot planförslaget. Trafikkontoret har deltagit i planarbetet och har för att minska befintliga bullernivåer föreslagit hastighetssänkande åtgärder i form av en rondell i korsningen Eklandagatan – Viktor Rydbergsgatan, avsmalnande körfält samt att omgivande gator beläggs med asfalt med mindre stenstorlek. Det senare innebär att gatubeläggningen får läggas om något oftare än med nuvarande stenstorlek, vilket Trafikkontoret har accepterat. Åtgärderna bedöms minska hastigheten från 50 km/h till ca 40 km/h.
9. **Stadsdelsförvaltningen Centrum** har inga andra synpunkter än vad som framgick av stadsdelsnämndens yttrande i samrådet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. **Länsstyrelsen**: anser att de planbestämmelser som tagits fram är tillräckliga för att säkra människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen förutsätter att åtgärder som föreslås utöver planbestämmelserna kommer att genomföras på ett tillfredsställande sätt så att området inte utsätts för bullernivåer över de som planbestämmelserna anger. Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga.
11. **Lantmäterimyndigheten** har följande synpunkt angående plankartans bestämmelser. För att tydliggöra att underjordiskt parkeringsgarage kan utgöra en självständig fastighet (3D) föreslås att ändamålet P (eller P₁ om man vill skilja det från markparkering, P, på kartan) anges på plankartan.

Kommentar: Plankartan kompletteras med användningsbestämmelsen P₁ i den norra delen.

12. **GR** har tidigare yttrat sig i samrådet och har inget ytterligare att tillägga.
13. **Försvarsmakten** har inget att erinra.

Sakägare

14. **Skanska Mark och Invest AB, Johanneberg 18:2** motsätter sig plushöjden på gården, vill att höjden höjs till + 68.9 vilket ger en bättre rumshöjd i lokalen för handelsändamål. De menar att gården, även med den nya höjden, kommer att kännas som en del av helheten och att kontakten med Lemansgatan och omkringliggande delar kommer i framtiden att bli mycket god med en trapp- och ramplösning som föreslås. (illustrationer har bifogats yttrandet).

Kommentar: Angiven plushöjd på plankartan möjliggör en lokal med fullgod rumshöjd i enlighet med BBR (Boverkets byggregler). Det är inte lämpligt att höja gårdens nivå eftersom det kan leda till bl a sämre tillgänglighet till gården (längre trappor, ramper), sämre anpassning till Lemansgatans nivå och en högre bottenvåning. Möjligheten att inrymma handelsändamål (livsmedelsbutik) har varit en viktig förutsättning redan i

planarbetets inledningsfas eftersom nuvarande livsmedelsbutik endast har ett tidsbegränsat bygglov. En bredare trapp- och ramplösning är tilltalande och kan med fördel tillämpas.

15. Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6,8 och 10, Johanneberg 19:2 genom styrelsen. Underskrifter från 47 boende i föreningen.

Föreningen välkomnar en modernisering med respekt för områdets särpräglade ursprunglighet. Förslaget bryter i stora delar mot Johannebergsskalan, främst genom byggnadshöjden, men även genom byggnadens form med relativt tätt vinkelställda byggnader nära inpå varandra.

Föreningen anser att konsekvenser för boende i närområdet vad gäller ljusförhållanden, sikt, trygghet, bullernivåer, utemiljöer etc bör beskrivas mer utförligt. De anser att konsekvenserna är större än vad som framgår i planhandlingarna.

Butiker och service som t ex vårdcentral, ökar cirkulationen dagtid då det drar till sig dem som attraheras av ett väl utvecklat stadsdelscentrum. Höghuset kommer att dra till sig uppmärksamhet. Kommer nya Johannebergs Centrum att ses som alternativ till de stora livsmedelscentren i södra delen av staden, t ex Focus-huset och Ica Maxi? Ökningen av trafiken kan då knappast ses som försumbar och parkeringsplatserna är underdimensionerade. Lemansgatan förvandlas till centrumets baksida med varuintag och garageinfart.

Återvinningscentralen placerad vid Lemansgatans infart antas generera ökad trafik, speciellt i samband med sophämtning. Många av våra medlemmar uttrycker oro för att marknadsvärdet på lägenheterna skall sjunka med åtföljande eventuella ekonomiska förluster.

Som detaljplanen gör gällande, fungerar Lemansgatan som landmärke för stadsdelens entré. Sett från Eklandagatans topp försvinner sikten till stor del och upplevelsen av områdets kända profil går förlorad. De smala siktstråk som bildas mellan den skrymmande bebyggelse i kvarteret Domherren kan inte ersätta den upplevelsen av rymd och harmoni som nu råder tack vare centralpunktens lägre bebyggelse. Skulle detaljplanen genomföras får kvarteret Domherren en dominans över befintlig bebyggelse som inte är önskvärd. Genom sin otypiska höjd och volym skämmer nyproduktionerna de funktionalistiska kulturmiljövärden som området idag representerar. Vad gäller hus A och B, är de i vår mening placerade allt för nära Lemansgatan. Vi kommer att vara helt oskyddade mot insynen från dessa hus. Funkishusets karaktäristisk öppna arkitektur är beroende av ett större avstånd till närliggande bebyggelse för att uppnå insynsfrihet, eftersom planlösningen är anpassad till att släppa in dagsljuset snarare än att skydda från insyn. Detta är särskilt allvarligt då flera av lägenheterna i vår fastighet enbart har fönster ut mot Lemansgatan. Detta för även med sig negativa konsekvenser gällande insläpp av dagsljus för framförallt lägenheterna belägna på Lemansgatan 6.

Lemansgatan 10 särskiljer sig i fråga om utsatthet för buller genom att samtliga lägenheter mot fastighetens kortsida har rummen i fil mot den hårt trafikerade Eklandagatan.

I planbeskrivning anges felaktigt att "Centralgaraget med infart från Lemansgatan är

möjligt att behålla”. Någon sådan infart finns det inte från Lemansgatan.

Vi hyser en stor oro för att utformningen av detaljplanen i sin helhet späder på bullernivåerna i Övre Johanneberg. Vi har på grund av funkishusets ventilationssystem små möjligheter att skydda oss mot ljud utifrån. Vi tror att trafikvolymen snarare kommer att öka, och ytterligare belasta människor som bor eller uppehåller sig i området. Därför välkomnar vi åtgärder som syftar till att minska trafikljuden. Men trafikhinder såsom rondeller och avsmalnande vägfält riskerar att tvinga den stora mängd utryckningsfordon som dagligen passerar, att i större utsträckning använda sig av sirener för att ta sig fram snabbt och säkert.

Förslaget innebär en decimering av parkeringsplatserna längs med Lemansgatan. Vi ställer frågan varför vi inte har tillfrågats om att köpa marken som vi arrenderar, nu när den är till salu.

Boende vid Lemansgatan drabbas hårt av minskat solljus. Vår uppfattning är att påverkan på sol och dagsljus kan bli så betydande att den riskerar försämra de boendes trivsel och hälsa.

Vid en eventuell rivning och nybyggnation av kvarteret Domherren, är vi med anledning av Lemansgatans närhet till planområdet angelägna om att särskild hänsyn visas till vår hälsa och boendemiljö.

Kommentar: Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett sk miljöhus för sortering av kvarterets avfall. Det är inte aktuellt med en allmän återvinningscentral. Det stämmer att det inte finns någon infart från Lemansgatan idag, det finns ingen avsikt att skapa en ny infart från Lemansgatan. Infart kommer att ske från Eklandagatan i enlighet med illustrationsritningen. Text i planbeskrivningen rättas. Se sammanfattning av synpunkter med kommentarer på sidan 23.

16. Fastighetsägare Johanneberg 48:1. Detaljplanens innehåll kan i princip vara positivt, med förbehåll för att den alltför stora exploateringen kommer att få negativa konsekvenser för omgivningen. Plankartan skall kompletteras med bestämmelser som anger att allmänheten ges obegränsat tillträde till överbyggt bjälklag med möjlighet till gårdsplantering och lekplats. Även i den nordvästra delen av det överbyggda bjälklaget måste bestämmelse om trappa skrivas in för att säkerställa tillträde.

Den starka exploateringen torde ha sin grund i krav på lönsamhet för exploatören. Då är det också rimligt att min intelligande fastighet ges kompensation i form av utökad byggrätt för bostäder och miljöstation.

Det är för höga hushöjder, alltför stora volymer som spärrar siktlinjerna. Om exploateringen hålls nere kan siktlinjerna bibehållas för åtminstone de övre våningsplanen. I gällande plan för Johanneberg stegrar sig byggnadernas höjd över stadens nollplan i samma utsträckning som terrängen reser sig. Denna princip att följa terrängens förutsättningar bryts nu helt.

Planbestämmelsernas formulering med det adderade förbehållet om 2,5 m ger att maximal nockhöjd i detta fall torde bli liktydig med byggnadshöjd. Krav på låg taklutning, max 7 grader, ger annars att byggnadshöjden endast blir obetydligt lägre än nockhöjden. Tillåtna våningsantal om 9 våningar respektive 17 våningar ger ett

mycket dominerande inslag i miljön. De verkliga differenserna gällande möjlig exploatering blir därför ca 10 m (motsvarande 3 våningsplan) för de två lägre husen respektive ca 33,5 m (motsvarande 11 våningsplan) för det högre huset i detaljplanen.

Merparten av lägenheterna i min fastighet är helt enkelsidiga, övriga är näst intill enkelsidiga. Näst intill hälften av lägenheterna har endast fönster mot von Gerdesgatan, med utsikt mot planområdet. Detta innebär att alltför många lägenheter får sina vyer spärrade. Oavsett årstid kommer förmodligen inget solljus alls att nå lägenheterna.

Mitt förslag är att det högsta huset i den föreslagna detaljplanen totalt sett borde tillåtas få maximal höjd + 85 m över stadens nollplan (motsvarande 6-7 våningar). För de lägre husen föreslås totalt sett maximal höjd + 76 m över stadens nollplan (motsvarande 3-4 våningar). Då kan husen också samtala bättre med husen på andra sidan Eklandagatan.

Kommentar: Fastighetsägarens önskemål om utökad byggrätt för bostäder och miljöstation inom sin fastighet kan inte hanteras eller bedömas inom ramen av pågående detaljplanearbete. Fastighetsägaren kan ta kontakt med stadsbyggnadskontoret för att få frågan behandlad. Se sammanfattning av synpunkter med kommentarer på sidan 23.

17. Brf von Gerdesgatan 3, Johanneberg 48:2 protesterar mot det planerade nybygget som bryter av för mycket mot den omgivande funkisbebyggelsen. Stadsdelen är identifierad som riksintressant. Av 3 kap. 12 § PBL framgår att byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär inte får förvanskas.

Det tänkta 17 våningshuset är placerat som en kompakt och ogenomtränglig vägg längs med Viktor Rydbergsgatan, det tyder enligt vår mening på okunskap hos arkitekt och byggherre om tanken bakom området.

I planbeskrivningen står att 9-våningshusen är anpassade efter omgivande hushöjd, men det finns inga nio våningshus och absolut inte hus på 17 våningar i Johanneberg. Ni skriver att den successiva stigningen i området uppfattas, från korsningen Eklandagatan – Viktor Rydbergsgatan blir uppfattningen snarare av en ogenomtränglig mur. Från håll kan man se de befintliga byggnadernas tak bakom de nya, säger ni, men husen på von Gerdesgatan och Lemansgatan blir helt dolda av nybygget. Smalna av höghuset och reducerar antalet våningar betydligt, så att de passar bättre med omgivningen.

Ni skriver att byggnaderna är strikta i sin utformning från håll. Variation i fönstersättning och tydlig utformning av takfoten. Vad har detta med funkisområdets karaktär att göra. Absolut ingenting.

”Strikt rytm i byggnadernas placering.” Återigen. Det är tre fula fantasilösa kolosser, som inte följer rytmen i det befintliga området. Siktlinjer längs von Normannvägen. Stor öppning mellan 9 våningshusen, dessa små håll är långt ifrån tanken med funkisområdets tanke med sol, ljus, grönska och luft.

Varför har ni inte tagit hänsyn till de negativa konsekvenser som beskrivs i den antikvariska konsekvensbeskrivningen 2009-01-23/2008-03-16?

Vi är cirka 200 lägenheter på enbart von Gerdesgatan som kommer att få en väsentligt förändrad miljö, för att det ska byggas 135 lägenheter till. Vi som är mest berörda kommer att gå miste om flera soltimmar varje dag under sommarhalvåret.

Om man räknar med att det bor två personer i varje ny lägenhet med var sin bil så räcker inte parkeringarna till.

Ni skriver att bullret redan är betydande och att det nya huset ska "bullersäkras" med glasade balkonger etc. Vi blir förvånade över att våra kommunpolitiker inte tänker på de som redan bor i Johanneberg.

Under många år och fram till 1990-talet har det legat en bensinstation där husen eventuellt kommer att byggas. Det är av yttersta vikt att en utredning genomförs, som visar huruvida marken är lämplig.

Vilka konkreta förbättrande sopheringsåtgärder är planerade och kommer att genomföras för att minimera miljöpåverkan av ny bebyggelse?

En del av oss som har bott här länge vet också att det nu så fula "Centralgaraget" med grön korrugerad plåt, är vackert under den korrugerade plåten. Bevara detta hus som ett exempel på den tidens arkitektur. Planera ett torg framför och runt Centralgaraget i solen.

Vi bifogar en namnlista från kommuninvånare som motsäger sig planen. Under ett år har det varit möjligt att skriva upp sig på vår hemsida. Just nu har 332 personer skrivit under.

Kommentar: En markmiljöundersökning har utförts. Se planbeskrivningen sidan 6 under rubriken "Markföroreningar" respektive sidan 13 under "Mark". Planbestämmelse anger att bygglov inte får beviljas för ändrad markanvändning förrän marken klarar rekommenderade nivåer (föroreningshalter) för aktuell markanvändning. Se sammanfattning av synpunkter med kommentarer på sidan 23.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Inkomna yttranden behandlar i huvudsak liknande synpunkter. Se sammanfattning av synpunkter med kommentarer på sidan 23.

18. Boende på Eklandagatan 70A. Jag protesterar mot den föreslagna planen över kvarteret Domherren. Inriktningen med endast bostadsrätter leder till ökad segregation. Boende på Eklandagatan får mindre soltid i sydväst och västerläge. Ingen harmoni och utan känsla är mitt betyg på förslaget. Stilrena 4-5 våningshus anpassade till omkring liggande bostadshus med blandade boendeformer är ett steg i rätt riktning.

19. Boende på Eklandagatan 72. Tycker att nya hus i övre Johanneberg ska ansluta så mycket som möjligt till den befintliga bebyggelsen vad gäller höjd och utseende. Luft, ljus och grönska ska prägla området. Vi som också råkar hamna intill, i

skuggan av denna mastodont kommer inte uppleva dagsljus i våra lägenheter. Fruktansvärt fult.

20. **Boende på Lemansgatan.** Nybyggnad är bra, men man skall tänka på arkitekturen i området. Ett höghus kommer att förstöra exteriör samt förstöra det arkitektoniska i området. Skapa mer buller och trafik på en redan hårt trafikerad gata, Eklandagatan, och därigenom utsätta folk och barn för hårdare trafik.
21. **Boende på Lemansgatan 4.** Som boende i området är min åsikt negativ. Varför bryta den rådande arkitekturen? Varför blockera sikten till naturen? Många har valt att bosätta sig här pga av närhet till natur både fysiskt och genom att kunna betrakta. Varför välja modeller av skyskrapor?
22. **Boende på Lemansgatan 6.** Det framtagna materialet har inte kunnat visa att förslaget är förenligt med samtliga krav för människors hälsa och miljön. Däribland kan nämnas konsekvenserna för närmiljön (bland annat ljus, luftkvalitet och buller), miljö kvalitetsnormer samt nationella, regionala och lokala miljömål. Ett antal av konsekvenserna som hitintills har försökts beskrivas bygger på antagandet att trafiken i området inte kommer att öka eller till och med minska. Någon redovisning av hur man har kommit fram till detta finns dock inte. Utöver detta tycks förslaget inte stämma överens med planer, riksintressen, vad som är karaktäristiskt för området och vad som tidigare avslagits.
23. **Boende på Lemansgatan 6** anser att de tre kompakta och framförallt höga huskropparna placerade på en liten yta samt dåligt anpassade till rådande bebyggelse och naturförutsättningar inte främjar och bevarar den påstådda värdefulla kulturmiljön.

Ett mycket litet hänsynstagande riktas mot de redan boende i närheten. Planerade lägen för huskropparna A, B och C gör att utsikt samt tillgång till ljus och sol kraftigt kommer att minska för bostäderna på Lemansgatan och för närliggande bebyggelse. För de lägenheter som endast har ljusinsläpp mot de nya byggnaderna blir det en klar försämring. Likaså för de lägenheter som endast har ett rum som vetter mot nyproduktionens sida. Detaljplanens förslag gällande placeringen av hus A med gavel mot Lemansgatan innebär att boende på Lemansgatan får klart försämrat sol- och ljusinsläpp samt en direkt insyn från båda husen.

Lemansgatan kommer, enligt förslaget, att omvandlas till det nya centrals bakgård. Direkt mot Lemansgatan placeras varuintag med lastbrygga samt infart till garage. Vidare en transformatorstation, miljöhus samt trappa och ramp till den nya bebyggelsens gemensamma gård. All denna planerade verksamhet kommer att resultera i ökad trafik med tillhörande ökat buller, ökat avgasutsläpp och i en uppenbar förfulning av Lemansgatan. Trafikvolymen med bil kommer att öka.

Det positiva med förslaget är att platsen blir centrum med handel och övrig nödvändig service. Det är också värdefullt med bostäder eftersom bostadsbristen är omfattande i Göteborg. Dock måste det vara en betydligt lägre höjd på huskropparna. Byggnaderna bör följa terrängen och inte i så stor utsträckning inkräkta på infallsvinklarna för ljus och sol samt utsikt för befintliga bostäder, framförallt Lemansgatan men även närliggande gator. Det nollalternativ som anges i detaljplanen är inte att föredra. Dels är nuvarande byggnader inte särskilt tilltalande, dels skulle handeln, som för närvarande utgör dagligvaruhandel för ett stort antal boende i Övre Johanneberg och även Guldheden, upphöra 2010, vilket skulle vara förödande för stadsdelen och dess invånare.

- 24. Boende på Lemansgatan 6** ställer sig bakom skrivelsen från bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6,8 och 10. Hänvisar även till sina synpunkter från samrådsskedet.
- 25. Boende på Lemansgatan 6.** Är besviken på att beslutsfattarna inte tagit minsta hänsyn till de kringboendes förtvivlan och protester. Har politikerna överhuvud tagit varit på plats, och gjort sig en rättvis uppfattning om vad det är som planeras på Johannebergs kulturmiljös, och dess innevärdens bekostnad? Bygg lägre hus i en stil som passar in i Johannebergs funkisbebyggelse..
- 26. Boende på Lemansgatan 6.** Övre Johanneberg är Göteborgs mest utpräglade funkisområde och det första området i staden som byggdes helt enligt funktionalismens idéer. Miljön som helhet är välbevarad med strikt funktionalistiskt stadsplanemönster och ljusa putsade bostadshus omgivna av generösa grönytor. Det förslag som ligger för kvarteret Domherren rimmar inte någonstans med ovanstående.
- 27. Boende på Lemansgatan 6.** Jag protesterar mot förslaget att bygga två 9 våningar höga respektive ett 17 våningar högt hus området. Dessa byggnader skulle inte bara skymma den vackra utsikten över stan för oss närboende utan även innebära ett avsteg från den i övrigt låga bebyggelsen i området. Att uppföra tre höghus i en ljus och vacker miljö med anrika funkishus med kulturella värden kontrasterar bjärt mot områdets karaktär och vore därför synnerligen olämpligt ur arkitektonisk synpunkt. Till detta kommer problem med vindtunnlar som skapas i närheten av höghus. Sannolikt skulle även den idag hårt belastade trafiksituationen förvärras med ökade föroreningar och buller som följd.
- 28. Boende på Lemansgatan 8.** Jag vill förvissa mig om att mina tidigare skriftliga synpunkter på förslaget om Kv Domherren är registrerade hos er.

Kommentar: Ett yttrande har registrerats i samrådsskedet.

- 29. Boende på Lemansgatan 8.** Den föreslagna detaljplanen för kvarteret Domherren med tre nya hus hotar att förstöra den känsla av rymd som finns i stadsdelen, speciellt för boende på Lemansgatan, von Gerdesgatan och Mackliersgatan. Att bygga ett höghus på 17 våningar kommer att påverka ljusinfallet och blockera den utsikt som jag har från min lägenhet och dessutom kommer det endast att vara 16 meter till gaveln på hus A. Jag instämmer med synpunkter som lämnats av sakägare och övriga boende, dvs en försämrad boendemiljö i form av ökad insyn, mindre solinfall, ökad trafik och buller samt parkeringsproblematiken. Jag är förvånad över att endast mindre ändringar och kompletteringar av planförslaget har skett.

Att förtäta en redan hårt trafikerad plats som Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan anser jag strider mot god boendemiljö. Vi som bor i området vet att Eklandagatan är en utryckningsväg och det är därför löjväckande att läsa om planeringen av uteserveringar i detaljplanen. Närheten till Avenyn gör att vi som bor i Johanneberg väljer att fika där i stället för i vår egen stadsdel. Detta gäller även den hårt trafikerade Gibraltargatan. Det finns helt enkelt inget underlag för uteserveringar i området.

I gestaltningsprogrammet står det att ”butikerna och verksamheterna ligger spridda över ett större område vilket skapar en otydlighet för besökaren”. Jag har aldrig hört någon tycka att det är svårt att hitta grönsakshandeln, kioskerna, bankomater och livsmedelsbutiken. Stadsdelen behöver inget nytt landmärke eftersom vattentornet fungerar utmärkt som sådant. En förtätning enligt den detaljplan som föreligger skulle innebära att stadsbilden förändras till det sämre.

- 30. Boende på Lemansgatan 8.** Hus A är planerat att endast ligga 16 meter med sin gavel mot långsidan på Lemansgatans hus. Detta är för få meter och felplacerat trots era lämplighetsbedömningar. Dess närhet och höjd stänger helt in ca 20 lägenheter. Konsekvensen blir mörker och insyn vilket är mer markant här än i övriga omgivningen. Ca 40-50 meter gäller i övriga Övre Johanneberg vilket bör följas. Detta strider mot riks- och miljöintressen och är hälsovådligt för boende. Hus A bör tas bort och hus B sänkas till 7 våningar för att följa omgivningen. Hus framför andra även i nedåtlutning ska ha samma våningsantal, det är det som ger hela luftigheten och dess särprägel i hela området.
- 31. Boende på Lemansgatan 10.** Tycker att ett 17-våningshus skymmer utsikten och stämmer inte in på övrig bebyggelse. Sjuvåningshus stämmer överens med övrig bebyggelse och kan smälta in.
- 32. Boende på Lemansgatan 10.** Föreslagen detaljplan för kvarteret Domherren möter inte upp mot kraven på bevarande av områdets karaktär med respekt för den unika särprägel som manifesteras i klassningen av området som Riksintresse för kulturminnesvården.

De båda föreslagna 9 våningshusen samt 17 våningshuset utmärker sig genom en för området främmande orientering, placering och proportion. I detaljplanen betonas betydelsen av Viktor Rydbergsgatan som ett luftigt siktstråk, ”dess karaktär präglas av att inget av husen ligger med långsidan kloss an mot gatan”. Detta gör att Viktor Rydbergsgatan fylls med en rymd som är typisk för funktionalismen”. Varför man då i detaljplanen väljer att placera ett 17 våningshus just på detta sätt får man ingen förklaring till. Ej heller hur detta skulle bidra till den öppenhet mot stadsdelen som man beskriver som eftersträvansvärd i gestaltningsprogrammet. Det hela är mycket svårförståligt, särskilt då det förekommer flera sådana här motsägelsefulla konflikter/konsekvenser i detaljplanen och gestaltningsprogrammet.

Husen A och B står alltför nära Lemansgatan. Funkisområdets karaktäristiska stadsplan är helt beroende av vädersträcksorienteringen för att kunna fungera. Ljusinfall och huskropparnas placering till dessa är ett av de mest utmärkande dragen i områdets arkitektur och planering.

I skriften ”Om stadens utformning - Stadsbyggnads kvaliteter Göteborg ” framhålls särskilt vad det gäller höga hus; ”Höga hus kan vara en lämplig lösning i enstaka fall, efter att andra lösningar har studerats”. Jag kan i detaljplanen ej finna varför riksintresset skulle vara ett berättigat undantagsfall. Ej heller finner jag i detaljplanen, eller under samrådsmötet, att sådana andra möjligheter verkligen har studerats. Tvärtom, arkitekten framhöll exploatören SBC:s önskemål om 150 lägenheter som sin utgångspunkt för projektets utformning. Vidare heter det att; ”kvalitativa frågor om exempelvis utemiljöns användning och proportioner, rumsupplevelser och närklimat måste vägas in. Platsens betydelse i Göteborgs helhet är naturligtvis också avgörande för valet av hushöjd.” Jag kan inte se att detaljplanen lever upp till denna ambition.

Finner i detaljplanens avsnitt rörande solljus och skuggning att konsekvenserna för Lemansgatan, den närmast berörda gatan både vad det gäller avstånd och vädersträck, avfärdas lättvindigt med vag argumentering. I texten kan man läsa en beskrivning av vinterhalvåret; ”.... stora delar av bostadshusen inom stadsdelen ligger i skugga till följd av den lågt stående solen”. Som boende på Lemansgatan känner jag inte igen mig i denna beskrivning. Vidare kan man läsa att; ”Påverkan är

begränsad att den kan anses som acceptabel för ett område i centrala staden". Jag ser inget skäl till att beskriva påverkan som begränsad, tvärtom. Jag finner inte att de sk solstudierna är seriöst utförda och bedömer att en ny studie med sanningsenlig och komplett konsekvensbeskrivning bör utföras. Sedan ställer jag mig också frågande till om det riksintresseklassade funkisområdet Övre Johanneberg med sin välkända hus i park stadsplanemönster och med de, efter ljusinfallsvinklar, noga placerade huskropparna skall klassificeras som centrala staden.

Våra lägenheters ventilation ombesörjs genom självdragsventilation, beroende av att ventiler (vid fönstren) alltid är öppna. Det är därför mycket viktigt att en fullständig analys görs av den föreslagna exploaterings bidrag av buller, luftkvalitetsförsämringar etc då det finns en risk för att förutsättningarna för en dräglig boendemiljö äventyras. Området är redan nu mycket stört av trafiken och varken inomhus- eller utomhusmiljön är dimensionerad att klara belastningen från dagens trafikmängd. Detaljplanen tar upp olika metoder för att minska bullernivån från trafiken. Till exempel framhålls sk lågbullrande beläggning som en förutsättning för att nå bullerriktvärden. I Göteborgs-Posten den 24 maj 2009 kan man läsa om trafikkontorets försök med denna typ av beläggning på Högsboleden. Rubriken lyder *"Tyst asfalt hjälper inte, Försök i Göteborg misslyckat - men ändå saknas bättre lösningar"*.

Det är osäkert om de föreslagna åtgärderna på något nämnvärt sätt skulle minska problemen, troligt att de ytterligare skulle förvärra situationen genom adderad lågväxelkörning, ytterligare start/stopp situationer. I detaljplanen står följande; *"Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan är två huvudgator som matar stora delar av trafiken inom stadsdelen"*. En mer korrekt beskrivning av Eklandagatan är genomfartsgata då ca 11 000 fordon per dygn passerar här på väg mellan olika stadsdelar. Inget är nämnt i detaljplanen vad det gäller den trafik som kontor, handel, renhållning och annan service kommer att tillföra.

Detaljplanen saknar uppgifter rörande trafikstudier, beskriver orealistiska bullerbekämpningsförhoppningar samt har en undermålig solstudie. Områdets användningsområde och hur viktningen mellan t ex bostäder/handel etc kommer att se ut ej är bestämd. Syftet och användningen av exploateringen är således inte ens i stora drag bestämd. Hur påverkar detta trafiksituationen, bullernivåerna och utsläpp? Hur kan slutsatsen om obetydlig miljöpåverkan formuleras innan man känner till exploaterings användning?

I gestaltningsprogrammet finns en felaktig illustration (Fasad utmed Eklandagatan), där inte bara Lemansgatans huskropp har raderats utan även Stuartsgatans hus saknas, vilket skapar en falsk bild av förtätningen.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget förändrar stadsbilden i Övre Johanneberg men kommer till slutsatsen "efter noggranna överväganden att planförslaget kommer att ge ett positivt tillskott till stadsbilden". Hur och på vilka grunder man kommer till denna slutsats saknas. Stadsbyggnadskontoret anser att byggrätterna har fått en placering och volym som är "väl anpassade till stadsdelen i stort". Detta är en makalös ståndpunkt då både volym samt placering är helt främmande för riksintresset Övre Johanneberg. Planförslaget förändrar helt Uno Åhréns noggrant utarbetade stadsbild där mellanrummen mellan huskropparna, stad i park, är hela poängen för att uppnå en acceptabel boendemiljö och livskvalitet i lägenheterna. De är helt beroende av dagens ljusförhållanden för att kunna fungera.

Kommentar: Illustrationen på sidan 7 i gestaltungsprogrammet som benämns fasad utmed Eklandagatan redovisar fasadritningar av hus C (17 våningar) och hus A (9 våningar) samt hotell och bostadshus på Eklandagatans västra sida. Som bakgrund till fasadritningarna visas en vy av Johanneberg sett från en punkt. Bilden kan därför inte läsas som en perspektivbild. Bilden ger en uppfattning om upplevelsen längs med Eklandagatan och ny bebyggelses relationen till övriga hushöjder.

- 33. Boende på Ljustöparegatan 5.** Byggnaden av denna höga byggnad kommer att innebära en kraftig försämring av min boendemiljö i form av ökad trafik i området, mer buller, fler människor som passerar i detta redan folktäta område. En såpass hög byggnad passar inte in i den övriga miljön i området.
- 34. Boende på Ljustöparegatan 5A.** Planen innebär att Johannebergs karaktär förstörs, ett 17-våningshus passar inte alls in. Bil- och busstrafiken ökar, avgaser, buller och ljudnivå ökar. Däremot kan med fördel ett par lägre hus passa in som förskönar området.
- 35. Boende på Mackliersgtan 2.** Vi som har barn vill inte att det skall bli mer trafik och mer avgaser och andra partiklar som kommer att öka i takt med att det blir fler som flyttar hit. Vi vill inte modernisera, vi vill behålla Johannebergs charm.
- 36. Boende på Mackliersgtan 2.** Detta kommer att förstöra Johanneberg mer än gynna. Avgasutsläppen kommer att öka på den hårt trafikerade Eklandagatan. Hyrorna kommer att höjas då det blir allt fler som kommer se det som ett attraktivt boende mer än tak över huvudet. Om ni nu vill bygga lägenheter till alla stackars studenter så finns det massor av områden runt om i hela Göteborg så som Hammarkullen, Bergsjön, Hjällbo men se vad som händer där med betongområdena, tror ni verkligen inte det kommer att bli likadant i Johanneberg?
- 37. Boende på Mackliersgtan 2.** Jag protesterar mot förslaget. Dessa byggnader skulle inte bara skymma den vackra utsikten över stan för oss närboende utan även innebära ett avsteg från den i övrigt låga bebyggelsen i området. Att uppföra tre höghus i en ljus och vacker miljö med anrika funkishus med kulturella värden kontrasterar bjärt mot områdets karaktär och vore därför synnerligen olämpligt ur arkitektonisk synpunkt. Till detta kommer problem med vindtunnlar som skapas i närheten av höghus. Sannolikt skulle även den idag hårt belastade trafiksituationen förvärras med ökade föroreningar och buller som följd.
- 38. Boende på Mackliersgtan 2.** Era mätningar visar att man med bullerdämpande fönster uppnår de krav som ställs, dock endast för nya bostäder. Jag ber er ta fram en analys hur bullret påverkar de boende i det angränsande området. Vem betalar för bullerdämpande åtgärder där? Varför visar ni endast en vy i fågelperspektiv om hur det skulle se ut? Visa projektet i olika vinklar även från gatuperspektiv.
- 39. Boende på Mackliersgtan 2.** De som får de största problemen av den ökade lokaltrafik samt andra kommunikationer är de som bor i närliggande hus. Otryggheten som beskrivs måste komma från de boende i området? Det kanske är så att otryggheten är något som människor inte kan definiera, jag tycker området är mycket tryggt i förhållande till andra platser i Göteborg. Dessutom inkompetensförklarar ni tidigare stadsarkitekter som på ett pietetsfullt sätt projekterat en för Sverige, unik funktionalistisk arkitektur, detta genom att projektera ett 17-våningshus med motivationen att det skall ”smälta in i omgivningen och utgöra en port till Johanneberg”. Behövs det ett monumentalbygge eller är det en skapelse som visar Göteborgs mindervärdeskomplex gentemot Stockholm eller är det en politiskt dårskap. Vill gärna ha en kommentar från vår nuvarande stadsarkitekt som förhoppningsvis är lika klok som tidigare stadsarkitekter. Jag protesterar mot genomförandet.

- 40. Boende på Mackliersgtan 4.** Äntligen någon som vågar bygga på höjden. Göteborg behöver en ny skyline och detta är en bra början.
- 41. Boende på Mackliersgtan 4.** Min huvudinvändning mot förslaget är att ett 17 våningar högt hus på den här platsen, alltför radikalt, bryter skalan i närområdet både med hänsyn till funkisbebyggelsen och till villaområdet. Byggnaden ter sig helt enkelt gargantuansk i sin jätteskala och förtar därmed helhetsintrycket av Johannebergsområdets demokratiskt och solidariskt utformade och utplacerade lamellhuskollektiv. Min förhoppning är att inblandade parter inte stirrar sig blinda på en hög exploateringsgrad utan har råd att ta större hänsyn till områdets historia och tidstypiska kvaliteter. Trappa således ner bebyggelsen mot entrén till Johanneberg, korsningen Viktor Rydbergsgatan-Eklandagatan, och låt även fortsättningsvis de befintliga lamellhusen slå an tonen och få vara tongivande i helhetsupplevelsen av Övre Johanneberg.
- 42. Boende på Mackliersgtan 4.** Jag protesterar mot förslaget att bygga två 9-våningshus respektive ett 17-våningshus i området. Dessa byggnader skulle förstöra funktionalismen i ett område på väg att bli kulturminnesmärkt och innebära ett avsteg från den i övrigt låga bebyggelsen i området. Till detta kommer problem med vindtunnlar som skapas i närheten av höghus. Sannolikt skulle även den idag hårt belastade trafiksituationen förvärras med ökade föroreningar, buller och nedsmutsning som följd med påverkan på hälsa för såväl nyinflyttade som kringboende, miljöpåverkan på djurliv och växter samt ett hot mot framtida kulturarv.
- 43. Boende på Stuartsгатan 2.** Det planerade nybygget bryter med omgivningen som utgörs av funkishus, som högst 6-7 våningar, nya byggnader bör absolut inte vara högre än den högsta omgivande byggnaden då det kommer att bryta den harmoni som idag finns i stadsdelen.
- 44. Boende på Stuartsгатan 2.** Framför att projektet inte har kommunicerats till de boende i närområdet. Vi bor ca 50 meter från denna tomt och har i veckan fått en första information via flygblad på vår ytterdörr. Bilderna i projektet är missvisande, 17 våningar kommer att dominera hela stadsbilden mot Johanneberg. Många kommer att få sin nuvarande utsikt förstörd. 3 eller 4 våningar skulle kunna vara OK. Då bevaras också det andrum som ges med den nuvarande lägre bebyggelsen i hörnet Viktor Rydbergsgatan - Eklandagatan.

Parkeringssituationen är redan i dag svår. Boende i Domherren kommer inte att parkera där om det inte är gratis. Leder även till ökat slitage på närliggande gemensamma områden typ park- och lekplatser, dessa är redan idag hårt utnyttjade. Eklandagatan har svårt att svälja all trafik på morgnarna, skall den bli dubbelfilig med färre parkeringsmöjligheter som följd? Glas- och plåthus smälter inte in i den unika 30- 40-tals miljön. Värdet på bostadsrätter minskar. Och hur skall vi som bor i hyreshus få kompensation för en förstörd boendemiljö?

- 45. Boende på Stuartsгатan 2.** Mycket beklagligt att det ska byggas ett 17-våningshus i Johanneberg. Säkert finns det arkitekter som kan anpassa kvarteret Domherren till omgivande bebyggelse på ett mer tilltalande sätt. Är detta 17-våningshus tänkt att bli det första av flera lika höga, eller större, i samma område?
- 46. Boende på Stuartsгатan 4.** Underbart. Johanneberg behöver lite utbyggnad och fler affärer.
- 47. Boende von Gerdsgatan 1.** Vi är pensionärer och flyttade hit från innerstaden för att få mer ljus och rymd kring oss. Adjö med sol, himmel och rymd. Bostäder

behövs, men bygg något som passar in i den här miljön. Var är det tänkt att alla bilar ska parkera?

- 48. Boende von Gerdesgatan 1.** Illustrationerna är grovt missvisande i sina proportioner, t ex den på gestaltningsprogrammet framsida. Det ges en visuell uppfattning av husen som om de i höjd smälter väl in i den kringliggande bebyggelsen. För att ett korrekt beslut skall kunna tas bör skalenliga 3d-modeller göras.

Parkeringsfrågan har inte lösts. Hänvisning görs till att det skall byggas parkeringsgarage under jord. Detta finns idag och varit fullbelagt genom åren. Dock finns lite lediga platser på senare tid då hyran chockhöjts. Behovet är fler än 100 nya parkeringsplatser. Det lär inte finnas bergutrymme (Gryaab) eller av/påfart kapacitet nog för ett garage som kan rymma 2-300 bilar.

Jag är positiv till en exploatering av marken men anser att det bör byggas lägre hus som dels harmoniserar bättre i den unika miljön och dels skulle föra med sig färre bostäder och därmed också mindre trafik och lägre behov av parkeringsplatser.

- 49. Boende von Gerdesgatan 1.** Detta projekt kommer icke att främja boende i stadsdelen, dels då det kommer se groteskt ut och inte passa in i infrastrukturen, dels den miljöaspekt ni inte tar hänsyn till. Kommunen arbetar för att minska biltrafiken i stadskärnan, 130 nya lägenheter samt 3500 kvadrat kontors/affärs ytor kommer innebära ett smärre kaos för biltrafiken. Centralgaragets 160 platser är redan abonnerade och är således ingen lösning på var bilarna parkeras.

- 50. Boende von Gerdesgatan 3** Alla mina fönster samt balkong är i riktning mot Viktor Rydbergsgatan. På denna sida av huset har vi morgon- och förmiddagssol. Solstudien stämmer inte. Vintertid kommer inte solen att orka över 17-våningshuset. Hela utsikten kommer även att försvinna.

Biltrafiken kommer att öka betydligt. Parkeringssituationen katastrofal i Johanneberg redan i nuläget. Korsningen Eklandagatan/Viktor Rydbergsgatan kommer att bli betydligt sämre.

Vore bättre att följa Eklandagatans struktur och bygga bostadshus i samma karaktär längs med gatans övre del. En öppen plats med uteserveringbör ligga mot Viktor Rydbergsgatan där solen är.

Utseendet på byggnaderna smälter inte in i vår miljö. Bostadshusen ligger som i en trappa ner från toppen av Viktor Rydbergsgatan ner mot Eklandagatan med luft och ljus emellan. Hur kan detta planeras i ett område som är av riksintresse? Enligt uppgift från exploatören krävs 17 våningar för att få lönsamhet. Ska vi få en stadskärna full av höga nybyggen? Värdet på våra bostadsrätter kommer att försämrast.

Jag förstår att fler bostäder behöver byggas. Bygg något i höjd och stil med befintlig bebyggelse som smälter in. Det kanske går att göra platsen betydligt trevligare och utnyttja det som redan finns. Ett museum/konstutställning eller liknande med öppen piazza hade varit förträffligt.

- 51. Boende von Gerdesgatan 3.** Ett 17 våningshus kommer förstöra hela det mysiga området i Johanneberg. Känns bara som ett bygge för att kunna få in så mycket pengar som möjligt. Jag bort mitt emot och kommer inte få något ljus alls i min lägenhet längre.

52. Boende von Gerdesgatan 3. Det sägs att förslaget är framtaget för att smälta in och beakta de arkitektoniska parametrar som redan finns där. Det anser jag vara både befängt och totalt felaktigt. Jag är inte emot att bygga nytt, men bygg något som inte fullkomligt våldtar sin omgivning. Jag förstår att ni gärna vill att det byggs nya bostäder, men att säga att man gör det i bostadsbristens namn är både komiskt och helt absurt då de som kommer flytta in i glashuset knappast är bostadslösa, studenter, förstagångsägare eller människor som desperat behöver en bostad.

Hur har ni tänkt lösa parkeringsproblemet i Johanneberg? Med tanke på att de som flyttar in antagligen har minst en bil per hushåll, kommer det bidra till både buller och parkeringsanarki. Idag är bullernivån redan ganska hög, kan konstatera att det är Västrafik som står för det mesta bullret, således undrar jag om ni kommer bygga om alla bussar som går via Johanneberg till tystgående bussar?

53. Boende von Gerdesgatan 3. Jag tycker att det är bra att ersätta de byggnader som ligger där. Den nya byggnaden skall vara i enlighet med övriga hus i området avseende utseende och höjd. Den övriga infrastrukturen som vägar, parkeringar i området är inte anpassade för allt för många hushåll.

54. Boende von Gerdesgatan 3. Det är helt befängt att bygga höghus i Johanneberg. Vi som bor här uppskattar stadsdelen för vad den är, nämligen en lugn stadsdel med mycket studenter och barnfamiljer som samsas om några få grönområden och som framförallt bor i hus som släpper in ljuset. Alla hus här andas samma funkiskänsla och vi bor lite som på landet i stan. Kan ni inte bygga ett hus i normalhöjd istället? Idén med en samlingsplats är verkligen inte dum. Släng in lite caféer och restauranger så tror jag verkligen att ni är på rätt väg.

55. Boende von Gerdesgatan 7. Trots beslut om bebyggelsens kulturmiljövärden vill ni genomföra denna detaljplan som är så okänslig när det gäller funkisbebyggelsens arkitektoniska kvaliteter. I gestaltningsprogrammet står: ”att en högre byggnad på denna plats kommer att bli ett landmärke som ses från stora delar av staden. Då det huvudsakligen är ett bostadshus och inte en offentlig byggnad, är avsikten att byggnaden ska knyta an till bostadsbebyggelsen i stadsdelen och inte konkurrera med de offentliga i stadsdelen”. På vyn från E6 söderifrån med 17-våningshuset inlagt i bilden, syns det att bostadshuset blir ett landmärke. Huset knyter inte an till befintlig bebyggelse. Jag kräver att ni ändrar detaljplanen så att det inte byggs högre hus än 6-7 våningar och att placeringen på husen följer de befintliga.

56. Boende Örnehufvudsgatan 3. För att eliminera effekterna av det störande trafikbullret ska de nybyggda lägenheterna få sina sovrum placerade på insidan bort från gatan. Hur är det tänkt att göra med alla, betydligt fler befintliga sovrum? Var skall alla de boendes bilar och besökande parkera? Det är redan för få platser i området och Centralgaraget är redan fullt. Det kommer att bli trafikchaos.

Flertalet nu boende i området är upprörda över hur detta riksintressanta område nu kommer att urholkas. Området har redan idag en mängd affärer och restauranger, de boende har inte efterfrågat mer service. Det råder brist på billiga hyresrätter i centrala staden. Att då bygga fler dyra bostadsrätter kan inte vara rätt politik.

57. Boende Örnehufvudsgatan 9. (5 korta inlägg) Det ska inte bli av. Här i Johanneberg är folk sura och vill inte att det ska bli av. Jag vill inte att det skall hända olyckor, oljud och det jag tror inte att det kommer bli bra, det förstör Johanneberg.

58. Boende Örnehufvudsgatan 9. Alldeles för stort komplex, max 5 våningar. Idag är trafiken i det området ansträngd. Skall vägar och parkering åtgärdas?

- 59. Boende Örnehufvudsgatan 11.** Johanneberg är fullt av höghus, med många små lägenheter, alltså mycket folk, Johanneberg ligger högt uppe. Det behöver inte förtätas och inte heller behövs här någon skyskrapa.
- 60. Boende Örnehufvudsgatan 15.** Det är helt vansinnigt att bygga så högt och denna typ av hus i Johanneberg, dels av hänsyn till den unika funkisbebyggelsen i området men också till den låga villabebyggelsen i anslutning till denna.

Övriga

Inkomna yttranden behandlar i huvudsak liknande synpunkter. Se sammanfattning av synpunkter med kommentarer på sidan 23.

- 61. Boende på Bergsprängaregatan 4A.** Anser att nya hus i Johanneberg ska, vad gäller höjd och utseende, likna den befintliga bebyggelsen så mycket som möjligt, då Johanneberg är ett funkisområde av riksintresse. Miljön för redan boende i området kommer att påverkas mycket negativt vad gäller solljus, buller och ökad trafik. Jag vill understryka vikten av att behålla den ursprungliga miljön och det kulturhistoriska värdet i Johanneberg. Att det byggs på tomten kan bli bra, men absolut inte ett så högt hus som kommer att synas från stora delar av Göteborg.
- 62. Boende på Borrvängsgatan 5.** Under vissa månader kommer soltiden att minska, vilket påverkar vår omgivning på ett negativt sätt. Höjden bör begränsas till 9 våningar så den följer övrig bebyggelse.
- 63. Boende på Borrvängsgatan 7.** Protesterar mot den tänkta höjden på 17-våningshuset. Mycket bristfälliga solstudier där flertalet fastigheterna och villorna inte är markerade. Att hänvisa till att påverkan är begränsad är inte acceptabelt. Inte heller undanhållande av dessa fakta för fastighetsägare runt om i Johannebergs villastad. Förslaget innebär att vi som boende går miste av flera soltimmar per dag under vår och vinter. Detta får negativa konsekvenser på värdet på vår fastighet. Nuvarande bebyggelse är placerad för att följa terrängen och skapa goda solförhållanden, det nya förslaget går emot detta. Anser med bestämdhet att höjden av 17-våningshuset bör begränsas och anpassas till övrig bebyggelse på nio våningar. Förslaget så som utformningen ser ut idag kommer inte ha ett positivt tillskott till stadsdelen utan att skada riksintresset och dess invånare.
- 64. Boende på Doktor Forselius gata 34.** Förslagets utformning av platsen tar inte någon som helst hänsyn till befintlig bebyggelse enligt stadsplan från 1935 och angränsande lägre bebyggelse. Gärna ett högt hus, men inte ett högt avskärmande, felplacerat lamellhus. Stadsbyggnadskontoret måste stå mot enskilda exploatörers kortsiktiga vinstintressen samt bygga upp en arkitektkompetens kring en stadsarkitekt som kan ta initiativ till lämplig och långsiktig utveckling av staden.
- 65. Boende på Ekebacksvägen 27, Kullavik.** Förslaget är utmärkt med undantag för 17-våningshuset. Johanneberg är en tidstypisk stadsdel med genomtänkt arkitektur och planering. Sänk 17-våningshuset med åtminstone 7 våningar. Med en höjd på 10 våningar kan detta förslag smälta in i befintlig stadsbild.
- 66. Boende på Gibraltargatan 21.** Finner förslaget helt avvikande från den grundtanke som arkitekterna hade för de nuvarande husen vad det gäller avstånd och höjd. Den allra viktigaste faktorn är att solljuset, men ett höghus på ca 17 våningar innebär att närliggande hus får det väldigt mörkt och trivseln försvinner. Varutransporter till butiker och biltrafiken för de boende ger både buller och avgaser som följd.

- 67. Boende på Hjulmakaregatan 33:e** tycker att känns helt fel med ett 17 våningshus, höjden bör begränsas så det smälter in i övriga miljön. Huset kommer skugga min och angränsande tomt på ett negativt sätt. Värdet på min fastighet kommer minska.
- 68. Boende på Hjulmakaregatan 14A.** Den planerade höghusbebyggelsen rimmar illa med ett bevarande av den unika funkisbebyggelsen i Johanneberg. Avgränsningen mot villabebyggelsen blir mer förstärkt genom ett höghus som kastar långa skuggor ner över vårt område under en stor del av året när solen står lågt. Ser gärna en upprustning och modernisering av centrumdelen, men nu byggs en mur mellan dessa områden. Flerbostadsområdet och villaområdet behöver knyts samman, snarare än separeras. Att förtäta Göteborgs innerstad är önskvärt men ser många andra områden som borde vara mer angelägna för att åstadkomma detta och där höghusbebyggelse är mer motiverat.
- 69. Boende på Hjulmakaregatan 35.** Max 3 våningar så att solen förblir den energikälla vi så väl behöver. Gör ansträngningar för minskad trafik i området. Skapa ett stort rejält grönt rum för de boende i området och behåll den luftiga stilen som slagits an i området i övrigt. Skapa en levande, gemytlig och attraktiv stadsdel. Gör detta i samråd med de boende och inte med fastighetsägare som bara har maximal vinst som främsta drivkraft.
- 70. Boende på Kopparlagaregatan 15.** Huset kommer skugga min tomt eller omgivning på ett mycket negativt sätt. Höjden bör begränsas till 9 våningar som följer terrängen på samma sätt som övrig bebyggelse i området. Med ändrade solförhållanden kommer värdet på min bostadsrätt förändras.
- 71. Boende på Kopparlagaregatan 16.** Jag anser att husen blir för höga och rimmar illa med den befintliga bebyggelsen. Högst 9 våningar. Höga hus kommer att överskugga allt annat och i hög grad försämra miljön runt vår fastighet och minska värdet på vårt hus. Det luftrum som finns nu är visuellt viktigt och den förtätning som planeras kommer att göra området otryggt och mörkt. Det är redan idag ont om gläntor i stadsmiljön. Vill man bygga så högt kan remsan utefter Mossen/Gibraltargatan vara ett alternativ då det ju redan finns höjd i det området samt att idrottsplatsen och själva mossen garanterar luftutrymme.
- 72. Boende på Kopparlagaregatan 32.** Byggnaderna bidrar inte till att göra Johanneberg vackrare utan utarmar stadsdelens själ. Bygg någonting som förskönar och inte sker på bekostnad av redan befintliga byggnader. Husen som finns runt omkring får kraftigt försämrade sikt- och solförhållanden. Låt inte husen överstiga 9 våningar.
- 73. Boende på Kopparlagaregatan 32.** Att bygga ett 17-vånings-åbäke på en höjd är en skymf mot hela Göteborg eftersom den kommer att synas på mycket långt håll. Stadssiluetten blir lidande, men inte lika lidande som alla som behöver gå förbi byggnaden varje dag. Johanneberg har en karaktäristisk arkitektonisk stil i dag, detta förslag passar inte in.
- 74. Boende på Liljeforsgatan 46.** Begränsa höjden. Helt ok att bygga något nytt på området men anpassa det efter de byggnader som finns idag, 9 våningar är tillräckligt.
- 75. Boende på Liljeforsgatan 47.** Ett 17-våningshus kommer att dominera stadsbilden, Övre Johannebergs karaktär förändras våldsamt då byggnader på angiven plats skall vara max 7-9 våningar för att passa in. Förslaget kommer leda till ökad trafik. Nuvarande parkeringssituation är väldigt pressad, särskilt i angränsande Johannebergs villastad. En översikt att trafiksituationen i hela Övre Johanneberg och Johannebergs villastad bör göras. Ökad trafik kommer leda till problem för våra

barn som går förbi fastigheten till och från skolan. En cirkulationsplats kommer att bidra till trafikfara. Utfarten till och från Bergsprängaregatan bör spärras för biltrafik.

Närheten av Johanneberg till Chalmers och Universitet gör området attraktivt för studentbostäder. Varför man inriktar sig på att bygga dyra och stora bostadsrätter och inte på små bostäder förvånar. Då boende i små bostäder i mycket mindre omfattning har bil skulle trafikproblemen inte bli så svåra heller. I övrigt är vi positiva till att platsen för Centralgaraget utnyttjas och förskönas.

76. **Boende på Liljeforsgatan 55.** Husen kommer att skugga min tomt eller min omgivning på ett mycket negativt sätt. Höjden bör begränsas till 9 våningar som följer terrängen på samma sätt som övrig bebyggelse i området. Med ändrade solförhållanden kommer värdet på min fastighet att ändras.
77. **Boende på Meijerbergsgatan 10.** Jag har inget emot nybyggen, men jag protesterar mot höghus med 17 våningar. Behåll den trivsamma atmosfär som är typiskt göteborgsk, speciellt delar av Johanneberg med sin härliga funkismiljö.
78. **Boende på Palmstedtsgatan 3A.** Förstör inte Johannebergs unika miljö med ett alldeles för högt och modernt hus. Nio våningar räcker säkert bra för den funktion som avses. Skissen visar helt fel proportioner med avsikt på hushöjden.
79. **Boende på Palmstedtsgatan 3A.** Tycker att kyrk- och vattentorn fortfarande ska vara utmärkande för höjdpunkterna på Johanneberg och att ny byggnad inte får vara högre än omgivande byggnader, ca 10 våningar borde vara rimlig maxhöjd. Det krävs bättre utredning av korsningen Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan för framkomlighet att cyklister och kollektivtrafiken. Cyklister är idag och i förslaget nästintill bortprioriterade. Kapaciteten för trafiken ner mot centrum via Korsvägen bör utredas vidare, klarar Korsvägen ökad belastning?
80. **Boende på Pilbågsgatan 18.** Vi anser att det planerade 17-våningshuset på ett mycket negativt sätt bryter stadsbilden i området och förstör den nuvarande unika stadsmiljön med villabebyggelse och höjdmässigt väl anpassade hyreshus. En upprustning av det planerade området är en god idé, men höjden bör anpassas på ett bättre sätt för att smälta in i miljön.
81. **Boende på Richertsgatan 4.** Området är idag arkitektoniskt väl sammanhållet med samtliga byggnader 6-7 våningar. Det planerade höghuset kommer inte enbart att avsevärt förmörka och försämra boendemiljön på Lemans-, Stuarts- och von Gerdesgatan utan även lägga hela området i slagskugga. Arkitektens illustrationsritning är också kraftigt perspektivmanipulerad för att dölja detta förhållande. Byggnaden saknar därtill originalitet och ansluter sig slentrianmässigt till den traditionella miljonprogramsarkitektur som i övermått finns att beskåda i stadens utkanter. Att placera en sådan artfrämmande byggnad inne i staden på Eklandagatans högsta punkt är ett brutalt ingrepp, den kommer även att bryta och skräpa ner horisontlinjen som generationer av Göteborgs stadsplanerare ansträngt sig att bevara.
82. **Boende på Richertsgatan 8.** Trafiksituationen i Johanneberg är redan ansträngd, i synnerhet då Johannebergsskolan börjar på morgonen då föräldrar kör till skolan. Buller, avgaser och viss trafikstockning samt olyckstendenser. Vid kvällstid ca 19 - 24 blir det ett frenetiskt kringkörande av bilar som letar efter parkeringsplatser. Efter kl 23 är detta mycket störande, i synnerhet för lägenheter på nedre våningar. Förslaget ger ytterligare ca 500 bilar inklusive de för 130 nya hyresgäster som skall till området, samt ett flertal flera lastbilar för leveranser.

17 + 9 + 9 våningars hus rakt i söder kommer att minska solvärdet betydligt för de flesta fastigheter i övre Johanneberg. Lägenheterna på de nedre planen blir värst drabbade. Lagg ner hela projektet i nuvarande utformning, låt själva Centralgaraget vara kvar, men med kanske en eller två våningar extra. Willys lokal kan kanske bytas till ett femvåningshus.

- 83. Boende på Rosensköldsgatan 3.** Johanneberg bör bevaras intakt för framtida generationer. Ett bevis för klokt och sunt byggande. Människans behov av ljus och grönska i boendet. Övergången till Fredrikdals villabebyggelse är perfekt idag. Förr var Johanneberg självförsörjande med alla sorters butiker ett hushåll kan behöva plus post och bank. Allt detta har försvunnit. Viktigt ej upprepa tidigare gjorda misstag i Göteborg genom förstörelse av trivsam boendemiljö. K-märk stadsdelen omgående. Stadsdelen Johanneberg representerar ett unikt boendetänk. Försvunnit har även lugnet och den rena luften som man så påtagligt förnam när man kom hem till Johanneberg efter besök i city.

Det som idag återstår av Johanneberg och dess unika kulturhistoriska byggnadsmiljö måste räddas från exploatering i form av ytterligare bebyggelse. Det borde vara en självklarhet att man visar respekt för tidigare stadsplanerarens klarsynta uppfattning om hur man bäst utformar en trivsam stadsdel. Att tänka som de gjorde då är idag unikt.

Vore lämpligt att återskapa den service Johanneberg en gång hade genom att bygga ett köpcentrum, max 2 vån högt.

- 84. Boende på Rosensköldsgatan 3** anser att ett höghus förstör Sveriges bäst bevarade funkisstad del. Medför ökad biltrafik och sämre luft. Saknar bank och postombud. Föredrar låg affärsbebyggelse.
- 85. Boende på Rosensköldsgatan 3** vill behålla småskaligheten.
- 86. Boende på Rosensköldsgatan 11** anser att höghuset är för högt och stör stadsbilden. Bra med ny bebyggelse.
- 87. Boende på S Annebergsvägen 26, Partille.** Framför att utsikten förstörs. Risk för hyreshöjning som leder till utflyttning.
- 88. Boende på Spaldingsgatan 1** framför att höghuset förstör utsikten och miljön för många.
- 89. Boende på Stenhuggaregatan 14** anser att det är för hög bebyggelse, bör följa övrig bebyggelse.
- 90. Boende på Terrassgatan 9** menar att husen är för höga och förändra området negativt. Leder till ökad trafik, mindre solljusinfall, parkerings och förändra karaktären av Johanneberg som en lugn del av Göteborg.
- 91. Boende på Wallenbergsgatan 1.** Motsätter mig den massiva och höga bebyggelsen. Jag begära att planarbetet avbryts. Däremot är en uppfräschning motiverad, liksom eventuellt viss nybebyggelse som dock måste passa in i stadsdelens arkitektur. Ny bebyggelse bör i höjd och volym ha en betydligt mer blygsam omfattning än förslaget. I den nordliga delen bör den vara i höjd som nuvarande centralgaraget med en nedtrappad höjd till en våning, som nu, i hörnet Eklandagatan - Viktor Rydbergsgatan. En bra lösning vore att i huvudsak behålla de ursprungliga byggnaderna, som förutom nuvarande verksamheter innehåller tusentals kvadratmeter outhyrd kontorsyta, ta bort de missklädsamma plåtpanelerna, som satts

upp utanpå den gamla fasaden samt laga och ersätta trasiga keramikplattor. Centralgaraget tidiga vackra exteriör bör återskapas. Den ursprungliga karaktären av kvarteret, som var väl anpassad till stadsdelens funktionalistiska stil, skulle då kunna bevaras. Jag begär ett nytt förslag till detaljplan efter dessa riktlinjer.

Menar att kommunens gett klartecken till den nu föreslagna graden av exploatering tidigt i samband med ägarebyte av fastigheten och tomträttsavtal skrevs. Detaljplaneprocessen är uppenbart ett spel för gallerierna. Den handelsplats och det stadsdelscentrum som byggnadsnämnden säger sig vilja tillskapa finns redan.

Trafiken och buller från transporter och fläktar kommer att öka. Hyresgästerna i befintliga funkishus, som är mångdubbelt fler, lämnas däremot helt oskyddade. Planerade trafik hinder i avsikt att minska farten, kommer säkert, trots trafikkontorets databeräkningsmodeller, att medföra ökat buller, ökade utsläpp och ökat damm från den allt större bil-, gods- och kollektivtrafiken. Förträngningar, gupp och rondeller kommer dessutom att vara ett hinder för Räddningstjänstens fordon, ett arbetsmiljöproblem för bussarnas chaufförer och försämrad komfort för passagerarna.

De nya husen kommer att orsaka mer skugga i området än vad planförslaget solstudier visar. Mitt på vintern står solen vid middagstid endast sju grader över horisontlinjen på våra breddgrader. Då blir det mörkt runt kvarteret Domherren, mörkast för dem som bor på Lemansgatan.

Detaljplaneförslaget säger att man vill att platsen ska bli "mer jämnt befolkad under dygnets timmar vilket ger ... trygghetskänsla och möjlighet till sociala kontakter". Johanneberg är ett bostadsområde, där befolkningen vill ha det tyst och lugnt nattetid, inte en nöjesplats. Johanneberg upplevs som en trygg stadsdel idag. Hur den skulle bli tryggare av att en massa människor drar omkring där på nätterna är svårt att förstå. Snarare ökar osäkerheten. Stadsdelen är av riksintresse för kulturmiljövården och upptaget i bevarandeprogrammet. Att göra som byggnadsnämnden i Göteborg nu gör, föreslå höghus, eventuellt med restaurang på taket och tätliggande lamellhus samt ett köpcentrum i området är ett arkitektoniskt och kulturhistoriskt lågvattenmärke. Genomförs förslaget kommer störningarna att göra att folk inte längre trivs de flyttar och ett korttidsboende uppstår. Detta kan ge sociala konsekvenser.

- 92. JoKro hemvärn.** Vi förslår att planprocessen avbryts. Det borde vara bekant för stadsbyggnadskontoret att planprocessen är lagstadgad i Plan- och bygglagen i avsikt att utgöra en demokratisk prövning av bebyggelseförslag, men denna avsikt och lag garanterar inte att processen genomförs i demokratisk anda. Besluten i byggnadsnämnden fattas inte alls av folkvalda politiker, vilket man borde veta på stadsbyggnadskontoret. Nämndens ledamöter är tillsatta av kommunfullmäktige på förslag av ingående partier.

Vi motsätter oss en kompakt höghusbebyggelse, istället föreslår vi en uppfräschning av befintlig bebyggelse, med återställande av centralgaraget ursprungliga exteriör, som var estetiskt mycket tilltalande. Mindre byggnadstillskott kan accepteras. Den handelsplats och det stadsdelscentrum som byggnadsnämnden säger sig vilja tillskapa finns redan.

Boendemiljön i de befintliga funkishusen blir helt oskyddad mot ökat buller. Planerade trafik hinder kommer att medföra ökat buller och ökade utsläpp från den

allt större bil-, gods- och kollektivtrafiken. De nya husen kommer att orsaka mer solskugga i området än vad planförslagets solstudier visar. Detaljplaneförslaget säger att man vill ge platsen större trygghet genom att den blir mer frekventerad nattetid. Johanneberg är i huvudsak ett bostadsområde, där befolkningen vill ha det tyst och lugnt nattetid, inte en nöjesplats. Stadsdelen är av riksintresse rör kulturmiljövården och upptaget i bevarandeprogrammet. Genomförs förslaget kommer solskuggan, bullerökningen och förtätningen att ta bort trivseln de långtidsboende flyttar och ett korttidsboende uppstår. Ett gammalt vackert, stabilt och välskött bostadsområde riskerar att förslummas, när belastningen på området blir större än det är dimensionerat för, vilket får sociala konsekvenser.

93. Boende på Övre Buråsliden 30. Solstudien visar tydligt att påverkan på villaområdet runt Borrsvängsgatan blir förödande och inte kan anses acceptabel. Under vår och höst kommer 17-våninghuset att skymma sol för ett stort antal villaägare mellan klockan 15-18. En byggnad av sådana mått äventyrar kraftigt värdet på våra fastigheter.

Sent inkomna

Inkom 2010-04-15. Boende, Viktor Rydbergsgatan 44. Det är ett mycket ogenomtänkt förslag att lägga ett höghus som förändrar hela stadsbilden. Man skall se alla husen klättra upp mot Viktor Rydbergsgatans topp.

Inkom 2010-04-20. Fastighetsägare Johanneberg 19:4. Hänvisar till sitt yttrande under samrådet.

Sammanfattning av synpunkter med kommentarer

Inkomna yttranden från fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, boende m fl behandlar i stor utsträckning liknande synpunkter. Synpunkterna har sammanställts nedan och kommenteras av stadsbyggnadskontoret.

Förslagets gestaltningsidé – bebyggelsens höjd, placering och utformning

Flertalet yttranden är kritiska till bebyggelsens höjd, form, placering och utseende. Ett höghus med 17 våningar ifrågasätts kraftigt. Motiv som framförs är att höjden och antalet våningar avviker från skalan i området. Övergången mellan höjdskalet i övre Johanneberg och villaområdet blir för påtaglig. Stadsdelens siluett/profil ”går förlorad”. Principen att följa terrängens förutsättningar bryts. Ny bebyggelse får en för stor dominans över befintlig. Siktlinjer från befintlig bebyggelse bryts och den vidsträckt utsikten försvinner.

Höghusets form avviker mot områdets ”liggande” lameller. Platsens lämplighet för ett höghus anses dåligt motiverat i planförslaget. Illustrerad gestaltning av fasader kritiserar för att vara fula och inte tillräckligt nyskapande, glas- och plåtfasader smälter inte in.

Byggnadernas placering upplevs vara för nära inpå befintlig bebyggelse. I kombination med högre byggnader framförs oro för att stadsdelens funkiskaraktär påverkas negativt.

Det påpekas att Lemansgatan idag fungerar som ett landmärke, men att det blir dolt av den nya bebyggelsen.

Illustrationerna upplevs vara missvisande vad gäller ny bebyggelses hushöjder i relation till omgivande befintlig bebyggelse.

Förslagets höjdskala, placering och utformning bedöms påverka och skada riksintresset för kulturmiljön – Johannebergs funkiskaraktär.

Utsikt blockeras av nya hus. Insyn ger vantrivsel och otrygghet.

Kommentar: Att förtäta staden i centrala lägen med god kollektivtrafik är ett politiskt mål för att minska trafikbelastningen och miljöpåverkan i staden och bidra till en hållbar utveckling. Den fysiska planeringen skall bidra till att uppnå dessa mål. Planområdet har ett centralt läge i staden med god kollektivtrafik och det ställs därmed krav på en förtätning i samband med att området omdanas. Planförslaget innebär därmed en stor förändring jämfört med nuvarande nyttjande av planområdet.

Det är inte kommunens ambition att förstöra den stadsbild som finns, tvärtom. I detta fall kan en analys leda till olika slutsatser. Stadsbyggnadskontoret har dragit den slutsatsen att Övre Johanneberg kan kompletteras med den bebyggelse som redovisas i planförslaget. Detta förslag innebär en stor förändring av Övre Johanneberg och stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret har haft underhandskontakter med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som har uppfattningen att detta förslag inte innebär "en påtaglig skada på riksintresset". Stadsbilden påverkas både på håll och i den nära miljön.

Påverkan på den nära miljön är stor. Ett projekt som detta ska vägas utifrån olika intressen. Man pratar ofta om "det stora Göteborg" och "det lilla Göteborg" och hur de ofta kommer i konflikt med varandra.

"Det stora Göteborg" handlar om stadens utveckling i stort. Stadens planerande instanser, inkl Stadsbyggnadskontoret, har ett övergripande politiskt krav/uppdrag som handlar om att planera för att tillskapa attraktiva boenden i attraktiva lägen/stadsdelar i vår stad som gör att staden kan utvecklas. Förtättningsprojekt finns i flera stadsdelar, inte enbart i centrala staden.

"Det lilla Göteborg" handlar om stadsdelen, gatan, den egna bostaden. Intressena som "Det stora Göteborg" har får inte tillgodoses på bekostnad av stora kvaliteter i "Det lilla Göteborg". Därmed inte sagt att inte "Det lilla Göteborg" kan/får förändras och utvecklas. Utveckling handlar om att tillföra kvaliteter.

Vägningen mellan intressena/konflikterna mellan "Det stora Göteborg" och "Det lilla Göteborg" liksom mellan allmänna och enskilda intressen görs i planeringsprocessen av Byggnadsnämnden och Kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret har studerat föreslagen bebyggelse genom olika volymstudier och redovisad bild stämmer volymmässigt.

När det gäller tillkommande, ny bebyggelse i Övre Johanneberg så måste det ställas så höga krav på denna att den, oavsett höjd mm, arkitektoniskt blir ett tillskott för stadsdelen. Denna fråga är av yttersta betydelse både för stadsdelen och för staden i stort. Det går att bygga nya hus med så hög arkitektonisk kvalitet att de blir detta tillskott och som inordnar sig i Övre Johannebergs funktionalistiska karaktär. Med "inordna" menar stadsbyggnadskontoret att de tar upp karaktärsdrag i den befintliga bebyggelsen så att de inte blir pastischer utan att de klart visar att de är ett nutida tillägg. De skisser som redovisas är just skisser som illustrerar en bebyggelse och som inte på något sätt är färdiga underlag för vare sig bygglov eller bygghandlingar.

Den vägning mellan olika intressen som måste göras är det till sist byggnadsnämnd och kommunfullmäktige som gör när de tar beslut.

Stadsbyggnadskontoret anser att byggrätterna i förslaget har fått en placering och volym som är väl anpassade till stadsdelen i stort.

Störningar

Framförs att fler boende i området ger mer trafik som ger störningar i form av buller och förorenad luft. Befintliga byggnaders ventilationssystem har behov att hålla fönster öppna tidvis, det innebär att buller når in i lägenheterna. Några yttranden är skeptiska till om planerade åtgärder är tillräckliga för att minska bullernivåerna.

Garageinfart ger buller för boende vid Lemansgatan.

Flera befarar störningar i samband med eventuell utbyggnad.

Kommentar: För befintlig bebyggelse finns ett kommunalt åtgärdsprogram där bostäder med högre ljudnivåer än 65 dBA ekvivalentvärde utomhus respektive 35 dBA inomhus kan få bullerreducerande åtgärder. Åtgärder utomhus för att sänka bullernivåerna i området kommer även befintlig bebyggelse tillgodo. Varuintaget vid Eklandagatan kommer att ligga ca 6 m lägre än Lemansgatan. Åtgärder, i form av skydd och planteringar i anslutning till Lemansgatan, kan minimera störningar för boende vid Lemansgatan.

Störningar i samband med utbyggnad regleras inte i detaljplanen. Störningar under byggtiden såsom transporter mm till byggarbetsplatsen redovisas i en arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen i samband med bygganmälan.

Minskat solljusinfall

Bebyggelsens höjd och placering minskar solljusinfall för lägenheter i byggnaderna närmast; Lemansgatan, von Gerdesgatan och Mackliersgatan. Flera lägenheter är enkelsidiga och påverkas därför särskilt. Brister påpekas i utförd solstudie.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån genomförda studier att största förändringen kommer att vara under de ljusa månaderna, dock påverkas naturligtvis förändrad utsikt och därmed upplevt solinfall under hela året.

Trafik, framkomlighet cykel

Bedömningen att trafiken i området inte kommer att öka ifrågasätts. Uppgifter saknas om den trafik som kontor, handel och renhållning kommer att tillföra området. Eklandagatan är redan hårt trafikerad. Korsningen Eklandagatan-Viktor Rydbergsgatan är besvärlig idag och befaras blir sämre. Framkomligheten för cyklister och kollektivtrafiken i korsningen Eklandagatan-Viktor Rydbergsgatan behöver utredas.

Kommentar: Planförslaget innebär fler trafikrörelser till och från området. Trafikökningen blir dock marginell i förhållande till de trafikmängder som går på Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan i dag. Inom området finns idag verksamheter som handel och kontor som genererar viss trafik. Renhållningsfordon förekommer även idag.

Föreslagen utformning av Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan har skett i samråd med Räddningstjänsten samt Västtrafik för att tillgodose deras önskemål. Framkomlighetskrav från kollektivtrafik och cyklister hanteras i samband med projektering inför utbyggnad.

Parkeringsproblem

Brist på parkering är ett stort problem i stadsdelen och i villaområdet intill. Negativt att parkeringsplatser vid Lemansgatan tas bort. Prisnivån för parkering i centralgaraget är idag hög och därmed inte ett attraktivt alternativ. Det behövs fler parkeringar. Beräkningen av nya lägenheters parkeringsbehov kritiseras för att vara för lågt räknad. Centralgaragets 160 platser uppges redan vara abonnerade.

Kommentar: Vid nybyggnad ska parkeringsbehovet lösas inom fastigheten, inom kvartersmark. Förslaget räknar med ca 1 plats per lägenhet vilket är högre än vad som dimensioneras för vid hyresrätter. Det exakta parkeringsantalet bestäms i samband med bygglovsprocessen. Att bygga i centrala lägen med god kollektivtrafik och nära service är ett politiskt mål eftersom det bidrar till en lägre trafikbelastning och miljöpåverkan i staden. Kollektivtrafiken ska fortsatt utvecklas i staden samtidigt som trafikmiljön för cyklister förbättras. Detta bidrar till att minska bilberoendet.

Handelns omfattning

Oro framförs om att livsmedelsbutiken blir ett alternativ till de större livsmedelsetableringar som finns på andra håll, t ex i Focushuset och vid Mölndalsvägen, och därmed attraherar kunder från ett större område än nuvarande butik.

Flera menar att platsen redan fungerar som ett mindre handelscentrum.

Kommentar: Avsikten med utvecklingen av handel inom området är att kunna svara upp till det behov som finns i stadsdelen och att utveckla den typ av livsmedelshandel som finns på platsen idag, behålla småskaligheten med småbutiker och restauranger. Storleken på föreslagen livsmedelshandel samt utbudet i butikerna skiljer sig stort från livsmedelsbutikerna vid Mölndalsvägen och konkurrerar därför inte med dessa. Parkeringen är med avsikt inte dimensionerad efter stormarknadshandel då handeln i detta läge i huvudsak riktar sig till boende i närområdet och stadsdelen, som med fördel kan gå eller cykla till butiken.

Nuvarande handel inom planområdet har inte stöd i gällande detaljplan.

Upplåtelseform, ekonomi, minskat värde på bostadsrättslägenheter

Fel att bygga dyra bostadsrätter då det råder brist på billiga hyresrätter i centrala staden,. Bostadsrätter leder till ökad segregation. Området är attraktivt för studentbostäder. Gör fler smålägenheter. Studenter och boende i smålägenheter har lägre bilnehav. Flera befarar att värdet på deras bostadsrättslägenheter minskar med en utformning enligt förslaget.

Kommentar: Det ekonomiska perspektivet är en del av en hållbar utveckling av Göteborg. Göteborgsregionen är en av tillväxtregionerna i Sverige. I enlighet med stadens budget ska nya bostäder byggas, stadsdelarna kompletteras så att man ska kunna välja olika typer av bostäder i sin egen stadsdel. Utbyggnad där det redan finns infrastruktur och service bidrar till den hållbara utvecklingen. Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplan.

Revidering

Efter utställningstiden har mindre ändringar gjorts i planhandlingarna. Planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser ändras i enlighet med kommentarerna till inkomna yttranden. Det handlar i huvudsak om förtydliganden och rättelser i text. Ändringarna är av mer redaktionell art än förändringar i sak. Ändringarna innebär att planhandlingarna förses med ett revideringsdatum. Revideringen föranleder inte en ny utställning av detaljplaneförslaget. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen innan antagande.

Revideringen innebär följande utöver mindre uppdateringar:

- Planbeskrivningens text om utrymning ändras i enlighet med Räddningstjänstens yttrande
- En planbestämmelse om parkeringsändamål P₁ införs i enlighet med Lantmäteriets yttrande
- En planbestämmelse om lägsta golvnivå för spillvattenanslutning med självfall införs i enlighet med yttrande från nämnden för Göteborg vatten
- Planbestämmelserna B₁C₁ och B₂C₂ som anger användning av kvartermark förtydligas avseende numrering av våningsplan (bottenvåning=våning 1, därefter våning två, tre osv)

Birgitta Lööf
Planchef

Åsa Askergren
Planarkitekt