



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

PM till Samrådsredogörelse

Datum: 2017-10-24

Diarienummer: 1441/15

Stefan Rosén

Telefon: 031-368 18 04

E-post: stefan.rosen@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Ärlegatan nedre inom stadsdelen Majorna i Göteborg

PM till samrådsredogörelse

Detta PM är ett komplement till samrådsredogörelsen för *Detaljplan för Bostäder m.m. vid Ärlegatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg*, diarienummer 0378/12, och avser delområde B som efter att samrådsredogörelsen upprättades har brutits ut som ett separat ärende, *Detaljplan för bostäder vid Ärlegatan nedre inom stadsdelen Majorna i Göteborg*, med diarienummer 1441/15.

Tillsammans med detta PM gäller samrådsredogörelsen från ärende 0378/12 som samrådsredogörelse även för föreliggande detaljplan med diarienummer 1441/15. Ärende 0378/12 har vid upprättandet av detta PM vunnit laga kraft och berörs inte av detta PM.

Detta PM avser ändringar som skett efter att samrådsredogörelsen upprättades. Rubriker i detta PM följer rubrikerna i samrådsredogörelsen. Endast de rubriker där förändringar efter samrådet bedöms påverka synpunkter eller kommentarer har tagits med. De ändringar som bedöms vara av vikt för yttranden som inkom under samrådet förtydligas och kommenteras i detta PM. I övrigt kvarstår kommentarer i samrådsredogörelsen.

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 29 april 2014 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med diarienummer 0378/12. Samrådet genomfördes under tiden 21 maj till 1 juli 2014.

Efter samrådet, och efter att samrådsredogörelsen upprättades, beslöt byggnadsnämnden den 20 januari 2015 att ändra utformningen av föreslagen bebyggelse i delområde B, och att dela detaljplanen i två delar motsvarande delområden A och B enligt samrådshandlingarna.

Delområde B, den nedre (västra) delen av det tidigare planområdet har brutits ut och planläggs i en separat detaljplan med diarienummer 1441/15.

Kontoret bedömer att ändringarna inte är så omfattande att ett nytt samråd krävs.

Förändringar

Efter samrådet, och efter att samrådsredogörelsen upprättades, har planförslagets utformning ändrats i enlighet med byggnadsnämndens beslut, till att innehålla längsgående bebyggelse utmed Ärlegatan istället för tvärställda punkthus som i samrådsförslaget. Bostäderna föreslås inrymmas i ett längre och ett kortare lamellhus längs gatan, till skillnad från samrådsförslaget som innehöll tre punkthus med kortsidorna mot gatan. Antalet bostäder som möjliggörs är oförändrat. Kravet på lokaler i bottenvåningar är oförändrat. Det föreslagna bebyggelseområdets utsträckning från söder till norr är i princip oförändrat.

Som en konsekvens av den ändrade utformningen föreslås ytan mellan de båda huskropparna bli kvarartersmark för att möjliggöra en gemensam utemiljö samt avfallshantering och cykelparkering för de planerade husen. I samrådsförslaget var motsvarande yta naturmark. Förutom denna förändring är den ianspråktaga markens läge och omfattning i princip oförändrat.

Eftersom de föreslagna byggnaderna ligger längs med gatan kommer utsikt och sol vid naturmarken på berget att begränsas något mer än i samrådsförslaget. Även utblickar och utsikt från befintliga bostäder kommer att begränsas något mer jämfört med samrådsförslaget. Mellanrummet mellan de båda föreslagna byggnadskropparna ligger i samma läge som det norra mellanrummet i samrådsförslaget för att utsikten från en viktig utsiktsplats ska bevaras.

Det kortare huset har 1 meter lägre högsta nockhöjd än i samrådsförslaget, och det längre huset tillåts ha marginellt högre nockhöjder än i samrådsförslaget.

Den naturmark som tas i anspråk, och den sprängning som krävs, mellan bebyggelsen och berget, är vid det norra huset något mindre än i samrådsförslaget, och vid det södra huset oförändrad. Vid mellanrummet mellan husen tas mer naturmark i anspråk än i samrådsförslaget. Bergtekniska åtgärder föreslås för att bergskärningar ska kunna ha brant lutning för att minimera sprängning och intrång på naturmarken. Detta har studerats i ett bergtekniskt utlåtande som tagits fram efter samrådet.

Kommentarer till sammanfattning i samrådsredogörelse.

Den allvarligaste invändningen från remissinstanser var att bullerkraven inte klarades för alla bostäder i delområde B. Utformningen av bebyggelsen har ändrats vilket gör att bullerkraven kan klaras för alla bostäder. Reviderade bullerberäkningar redovisas i planbeskrivningen.

Kommentarer till sammanfattning av synpunkter och samlade kommentarer i samrådsredogörelse.

Rubriker nedan är samma som i samrådsredogörelsen.

Bebyggelsens utformning

Yttranden inkom om att ny bebyggelse måste placeras med hänsyn till naturen så att bostäderna smälter in i naturområdet. Några ansåg att ny bebyggelse kommer att förstöra

områdets enhetliga och sammanhållna karaktär, och kommer smälta in dåligt i den kulturhistoriska miljön. Om man överhuvudtaget måste bygga i området så bör det vara lägre hus om 3-4 våningar, som man tidigare sagt.

Förtydligande/kommentar:

Efter samrådet har föreslagen bebyggelse ändrats så att den orienteras längs med gatan, och därmed bättre ansluter till befintlig bebyggelse såväl vid nedre delen av Årlegatan som uppe på Gråberget, och även till kvartersbebyggelsen i Kungsladugård. Takens material och kulör regleras i planen.

Kontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen, efter förändringarna som gjorts efter samrådet, bättre överensstämmer med programmet, bättre knyter an till befintlig bebyggelse, och att påverkan på Gråbergets karaktär minskas jämfört med samrådsförslaget.

Principen för höjdsättning av de föreslagna byggnaderna är att de tillåts vara något högre än befintliga hus på andra sidan av nedre Årlegatan. Detta bedöms som en rimlig avvägning i relation till gaturum, terrängförhållanden, fördelar med tät bebyggelse ur ett hållbarhetsperspektiv, behovet av bostäder samt exploateringsekonomi.

De befintliga husen vid nedre Årlegatan är upp till 4 våningar eftersom gatan lutar (3-våningshus med förhöjd sockel/ källarvåning). De föreslagna husen varierar mellan 4 till 5 våningar enligt samma princip (inredd vind tillåts utöver detta) och trappar med gatans lutning på motsvarande sätt som den befintliga bebyggelsen.

Vistelseytor och utsikt

Många uttryckte att utsikten från bostäder och naturområden försvinner, att känslan av vild natur försvinner, att berget skuggas och utsiktsplatserna blir färre och sämre, och att ny bebyggelse måste hållas låg så att den inte skymmer utsikten.

Förtydligande/kommentar:

Föreslagen bebyggelse har ändrats så att den består av två längre huskroppar som ligger längs med Årlegatan. Det övre huset, som bedöms ha störst påverkan på utsikt från befintliga bostäder, får 1 meter lägre högsta nockhöjd än i samrådsförslaget. Den nedre byggnadskroppen trappar med gatans lutning och har marginellt högre nockhöjder än i samrådsförslaget. Mellanrummet mellan de två huskropparna ligger kvar på samma plats som i samrådsförslaget, nedanför den viktiga utsiktsplatsen.

I och med att byggnaderna ligger längs med gatan kommer utsikten från befintlig bebyggelse och naturmark att begränsas något mer än i samrådsförslaget. Den övre föreslagna huskroppen, som är något lägre än i samrådsförslaget, kommer på grund av dess förändrade orientering att ha en något större påverkan på utsikten från befintliga bostäder än i samrådsförslaget. Utsiktsstudier har gjorts och införts i planbeskrivningen. Boende i befintliga bostäder kommer fortsatt ha tillgång till utsiktvyer vid sidan av den planerade byggnaden. Det är det nedersta våningsplanet i bakomvarande hus som påverkas mest. Det nedre föreslagna huset bedöms bakomvarande boende se över, men utsikten mot kvarteren i Kungsladugård kommer begränsas.

Befintliga hus vid den nedre delen av Årlegatan kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen då utblickar mot naturområdet på berget kommer att begränsas av den nedre föreslagna byggnadskroppen.

Utsikten från naturmarken på berget kommer begränsas något mer än i samrådsförslaget, eftersom de föreslagna huskropparna upptar en större sträcka längs gatan.

Att förtäta staden och planera för mer bostäder är en politisk vilja och i programmet för Gråberget som genomfördes 2011 bedömdes platsen vara lämplig för bostadsbebyggelse. Översiktsplanen för Göteborg anger att planering i första hand ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar. Att utsikt begränsas vid förtätning bedöms vara acceptabelt i tät stadsbebyggelse.

Kontoret bedömer sammantaget att den olägenhet som uppstår inte är en betydande olägenhet.

Skuggning

Förtydligande/kommentar

Solstudier har tagits fram som visar att den föreslagna bebyggelsen skuggar befintliga bostadshus i liten omfattning under vinterhalvåret. Vid vårdagjämning, omkring 20 mars, skuggas små partier av intilliggande byggnaders fasader, dels omkring 9.00 på morgonen, dels omkring 18.00 på kvällen. De planerade byggnaderna kommer skugga delar av naturområdet på berget under eftermiddag och kväll.

Buller

Förtydligande/kommentar

Den förändrade orienteringen av byggrätterna ökar möjligheter att åstadkomma en ljuddämpad sida. Bullerberäkningar har gjorts som visar att alla planerade bostäder klarar bullerförordningens grundkrav alternativt kan få en ljuddämpad sida och därmed uppfylla kraven. Bullerberäkning visar att ekvivalent bullernivå vid befintliga hus vid nedre delen av Ärlegatan kommer öka med cirka 1-2 dBA, men fortsatt understiga 65 dBA och därmed understiga den av Naturvårdsverket rekommenderade nivån för när åtgärder ska övervägas.

Natur och djurliv

Synpunkter på vikten av bostadsnära grönområden och att ytor som planläggs inte är främst redan anspråkstagen mark, samt att den övre byggrätten skär av grönytor.

Förtydligande/kommentar:

I den nya strukturen där bebyggelsen läggs längs med Ärlegatan, och marken mellan byggrätterna planläggs som kvartersmark, kommer sammanlagt mer mark längs gatan ianspråkta för bebyggelse än vad som föreslogs i samrådsförslaget. Bakomvarande grönska bevaras fortfarande i ett sammanhängande stråk med naturmark mellan övre och nedre Ärlegatan (se även Länsstyrelsens yttrande). Genomförda naturinventeringar anger att planområdets naturvärden är måttliga, och att det inte finns några skyddsvärda träd inom planområdet. I övrigt kvarstår tidigare kommentar i samrådsredogörelsen.

Trygghet

Kommentar från samrådsredogörelse kvarstår. Se även förtydligande/kommentar angående trygghet under punkt 13 stadsdelen Majorna-Linné nedan.

Kommentarer till synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer i samrådshandling

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

10. Miljö- och klimatnämnden

Förtydligande/kommentar

Se rubrik "Buller" ovan.

13. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Stadsdelsnämnden beskrev i sitt yttrande att för en tryggare miljö är det av vikt med entréer, fönster och lokaler mot gatan särskilt i område B (denna detaljplan).

Förtydligande/kommentar:

Den nya orienteringen av byggnaderna längs med gatan och komplettering av planbestämmelser med krav på bostadsentréer mot gata, krav på lokaler samt möjlighet att bygga balkonger mot Ärlegatan kan bidra till ökad trygghet med fler utblickar och passager ut mot gatan.

14. Trafiknämnden

Förtydligande/kommentar:

Se rubrik "Buller" ovan.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

16. Länsstyrelsen

Område B klarar inte bullerkraven.

Det är önskvärt att bebyggelsen inom område B anpassas till de höga naturmässiga och sociala värden som finns här; med andra ord att de grövre träden och den lummiga parkkänslan värnas. Kontinuiteten i naturmiljön runt Gråberget påverkas inte negativt av detaljplanen.

Förtydligande/kommentar:

Beträffande buller, se rubrik "Buller" ovan.

Genomförda naturinventeringar anger att planområdets naturvärden är måttliga, och att det inte finns några skyddsvärda träd inom planområdet.

I övrigt se kommentar i samrådsredogörelsen.

Sakägare

Flertalet av synpunkterna har summerats tematiskt ovan och besvaras under rubriken "Sammanfattning av synpunkter och samlade kommentarer". I övrigt se kommentarer i samrådsredogörelsen.

Ändringar

Utöver de ändringar som beskrivs i samrådsredogörelsen föreslås följande ändringar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar, och utöver ändringar som beskrivs i samrådsredogörelsen, föreslås följande:

- Bebyggelsestrukturen ändras till längsgående huskroppar längs gatan
- Naturmarken mellan de två föreslagna husen planläggs som kvartersmark för att möjliggöra en gemensam utemiljö med plats för lek, cyklar m.m.

Karoline Rosgardt
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt