



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2018-03-28
Diarienummer: 1441/15
Aktbeteckning: 2-5458

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 24 oktober 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 8 november 2017 – 30 november 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 8 november 2017 – 30 november 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak brister i ärendets handläggning, brister i planhand-lingarna, bristande hänsyn till boende, påverkan på natur- och rekreationsvärden, påver-kan på befintlig boendemiljö, belastning på kommunal service, ekonomi och exploate-ringsgrad, upplåtelseformer och social hållbarhet, parkering, trafiksäkerhet, behov av u-område, störningar under byggtiden samt behov av reglering av geotekniska åtgärder. Synpunkter om att utöka kvartersmarken utifrån driftsperspektiv och skugghänsyn har också inkommit. Kvarstående erinringar finns från Park- och natur och från berörda bo-ende i området.

Kontoret har bedömt att den negativa påverkan på befintliga bostäder och rekreations-områden är av begränsad omfattning och inte innebär någon allvarlig olägenhet. Kon-toret har utifrån naturinventeringar och utlåtanden från förvaltningar och myndigheter bedömt att inga stora naturvärden påverkas.

Ändringar som gjorts utifrån synpunkter under granskningen är att ett u-område lagts till samt att texter och illustrationer i planbeskrivningen har justerats. I övrigt har mindre ändringar och förtydliganden gjorts. Kontoret har bedömt att efter dessa ändringar kan planen antas.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker planförslaget.

2. Trafiknämnden

Ställer sig positiva till rubricerat ärende. Påpekar att det innan antagande ska säkerställas att detaljplanen följer kommunens vägledning till parkeringstal.

Kommentar:

Antal parkeringsplatser som möjliggörs inom föreslagen kvartersmark följer kommunens parkeringstal. Efter granskningen har kommunen infört nya riktlinjer för mobilitet och parkering som innebär lägre krav på antal parkeringsplatser i denna detaljplan. Planförslaget uppfyller de nya kraven utan att någon ändring av plankartan behöver göras. En beskrivning av detta har lagts till i planbeskrivningen.

3. Kretslopp och vattennämnden

Anger behov av att ändra upplysningstext på plankartan och texter i planbeskrivningen. Upplyser om att ny dricksvattenledning behöver anläggas vilket innebär en hög kostnad för förvaltningen. Uppmanar till att avfallshantering och angöring anordnas enligt förvaltningens krav och rekommendationer.

Kommentar:

Texter i planbeskrivningen och upplysning på plankartan har ändrats enligt förvaltningens synpunkter. Synpunkter om ny dricksvattenledning har vidarebefordrats till Fastighetskontoret och beskrivning av detta har lagts till i planbeskrivningens avsnitt om ekonomiska konsekvenser. Synpunkter om avfallshantering har vidarebefordrats till Trafikkontoret och exploatören.

4. Park och naturnämnden

Är positiva till föreslagen kompletteringsbebyggelse, trots föreslagen bergssprängning. Anser att föreslagen bergssprängning är utformad enligt förvaltningens önskemål. Anser, utifrån driftsperspektiv och skugghänsyn, att gränsen för kvartersmark bör utökas mot naturmarken.

Upplyser om att trappans närhet till fastighetsgränsen gör att skötselansvaret för trappan tillfaller fastighetsägaren. Anger rekommendationer för utformning av trappa och gångväg. Påpekar att förvaltningen inte kommer att anlägga någon anslutande gångväg till en eventuell trappa på kvartersmark som illustreras i planförslaget, eftersom det varken finns ekonomi eller behov av det. Konstaterar att friktan för lek är liten.

Påpekar att det är brist på förskolor i stadsdelen och att det är viktigt att detta beaktas. Anser att förslaget är bra ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom det ger fler ”ögon” längs med gatan vilket kan leda till ökad trygghet. Anser att detaljplanen innebär ökning av biltrafik och koldioxidutsläpp i området, men att inga riktvärden eller miljökvalitetsnormer kommer överskridas.

Kommentar:

Naturmarken i planförslaget är en smal remsa mellan den blivande kvartersmarken och en befintlig bostadsfastighet. Att flytta gränsen för kvartersmark mot naturmarken skulle innebära att den allmänna naturmarken skärs av. Kontoret bedömer därför att det inte är lämpligt att flytta denna gräns enligt förvaltningens önskemål. Att schaktkrön och stängsel ska rymmas inom kvartersmark har inarbetats i planförslaget efter samrådet. Kontoret bedömer utifrån bergsläntens orientering att risken för skuggkonflikter är liten. Vegetationen kommer inte att begränsa eftermiddags- och kvällssol för de föreslagna bostäderna.

Synpunkten om skötselansvar för trappa har noterats och vidarebefordrats till Fastighetskontoret. Detta regleras vid behov i avtal mellan kommunen och den privata fastighetsägaren.

Programmet för Gråberget föreslår att cirka 300 bostäder och 6 förskoleavdelningar tillskapas. De 6 förskoleavdelningarna är avsedda att både tillgodose behovet för tillkommande bostäder och bidra till att avhjälpa befintlig brist i stadsdelen. För några av programmets delområden har föreslagen markanvändning senare bedömts vara svåra att genomföra och det som är känt idag är att sammanlagt cirka 200 bostäder planläggs i de detaljplaner som har startats eller planeras att starta inom programområdet. En förskola med 2 avdelningar har tillkommit vid äldreboendet på Stortoppsgatan efter att programmet gjordes, och bedöms täcka förskolebehovet för de hittills planerade 200 bostäderna. Därmed så har kommunen tillgodosett förskolebehovet för tillkommande bostäder utifrån de förhållanden som är kända idag. Kontoret bedömer därför att den hittills planerade utbyggnaden inom programområdet inte innebär någon ökad belastning på stadsdelens befintliga förskolor, även om stadsdelens brist på förskolor ännu inte har avhjälpits.

5. Miljönämnden

Tillstyrker fortsatt planarbete. Uppmanar exploatören att i tidigt skede planera genomförandet så att bullerstörningar under byggtiden minimeras och riktvärden underskrids.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatören.

6. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Tillstyrker planförslaget. Anser att stora lägenheter behövs för att bidra till en socialt varierad stadsdel. Anser att tillgänglighetsfrågorna fortsatt behöver beaktas. Anser att Ärlegatan, mellan bebyggelsen på övre respektive nedre delen av gatan, behöver utredas fortsatt ur trygghets- och trafiksäkerhetssynpunkt.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till Trafikkontoret respektive till Exploatören.

7. Göteborgs Stads Parkerings AB

Har inga synpunkter förutom generella ståndpunkter.

8. Idrott och föreningsnämnden

Har inga synpunkter på ärendet.

9. Lokalnämnden

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Meddelar att Räddningstjänstens synpunkter i samrådsskedet gäller, med tillägget att vissa råd och anvisningar också ska följas. Anser att det till exempel kan komma att krävas särskilda uppställningsplatser, om räddningstjänstens fordon avses att användas för utrymning.

Kommentar:

Planförslaget har stämts av med Räddningstjänsten mellan samråd och granskning. Trafikkontoret har meddelat att Räddningstjänsten kan stå på gatan vid utryckning.

11. Göteborg Energi Nät AB

Bedömer att föreslagen exploatering, vid uppvärmning med fjärrvärme, kan försörjas från befintligt elnät med viss förstärkning. Anser att befintlig transformatorstation kan behöva byggas om. Anser att u-område ska reserveras i planen för befintliga kablar i gångväg nordöst om transformatorstationen. Påpekar att kablarna måste flyttas om gångvägen förändras eller flyttas.

Kommentar:

Efter granskningen har ett u-område införts på plankartan och utformningen av detta har stämts av med Göteborg Energi. Vid avstämning med Göteborg Energi har framkommit att E-området för transformatorstationen har en placering och en storlek som är lämplig för transformatorstationen även om denna kommer att byggas om.

12. Göteborg Energi Fjärrvärme

Upplyser om att fjärrvärme finns i omedelbar närhet av området och att Göteborg Energi bör kontaktas i samband med projekteringen av byggnationen.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatören.

13. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Har inget att erinra eftersom man inte har några driftsatta ledningar i området.

14. Göteborg Energi GothNet AB

Har inget att erinra.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Länsstyrelsen

Bedömer att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

16. Statens geotekniska institut

Ifrågasätter om de geotekniska åtgärder som rekommenderas i planhandlingarna är tillräckligt säkerställda i planen.

Kommentar:

Geotekniska åtgärder regleras i avtal mellan kommunen och exploatören, och behöver därför inte regleras på plankartan. Exploatören har ansvaret för att erforderliga åtgärder utförs.

17. Lantmäterimyndigheten

Har inga synpunkter

18. Vattenfall Eldistribution

Har inget att erinra eftersom man inte har några anläggningar i området.

19. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra. Har inte några ledningar i aktuellt område. Önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet om inte planområdet förändras.

20. Västtrafik

Ställer sig positiva till planförslaget eftersom det tillför fler boende nära god kollektivtrafik. Påtalar vikten av trygga gångvägar till hållplatser. Påtalar behovet av god tillgänglighet med cykel vilket är ett viktigt komplement till kollektivtrafiken.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

21. Hyresgästföreningen Västra Göteborg, Lokala Hyresgästföreningen Slottsälven

Har ett antal synpunkter som även återfinns i yttrande 22. Anser att informationen i ärendet varit bristfällig och att handlingarna är bristfälliga. Anser att vissa bilder är direkt missvisande. Anser att förslaget är oacceptabelt utifrån bland annat ekonomi och upplåtelseformer. Ifrågasätter de planerade parkeringsdäcken och ifrågasätter hur det rimmar med stadens miljöpolicy. Anger som sin främsta invändning den utökning av planerad byggnation som skett. Anser att berget och det viktiga grönområdet blir helt förstört. Påpekar att stadens budget anger att det ska finnas grönområden nära bostäder. Är oroliga för de kommande sprängningarnas påverkan på befintlig bebyggelse. Anser att dagvatten- och skyfallsfrågor är dåligt utredda, och att borttagandet av berg och vegetation riskerar större avrinning.

Anser att ärendet bör återvisas till tjänstemännen och revideras för att ta större hänsyn till opinionen bland de boende i området. Påpekar att det samlades in över 1800 namn mot byggnationen i samrådsskedet. Anser att förslaget bör möjliggöra hyresrätter, behöver ta större miljöhänsyn och harmonisera bättre med omgivande bebyggelse, vegetation och berg. Anser att områdets bergsformationer är unika.

Kommentar:

Kontoret har svårt att bemöta synpunkten om missvisande bilder eftersom det inte anges vilka bilder som avses. Kontoret kan dock nämna att vy nummer 2 på sidan 17 i planbeskrivningen har justerats efter granskningen efter synpunkter om att denna bild var missvisande. Bildens beskärning har ändrats så att även den södra huskroppen nu syns i bilden.

Kontoret bedömer att området även efter ett genomförande av planförslaget kommer vara ett område präglad av grönområden nära bostäderna.

Dagvatten- och skyfallsfrågor har utretts i den dagvattenutredning som har tagits fram och är bilaga till planhandlingarna. Förslag på specifik utformning av dagvattenlösningar utifrån det reviderade planförslaget har tagits fram i samverkan med Kretslopp och vatten och redovisas i planbeskrivningen.

Beträffande risker för befintliga byggnader vid sprängning hänvisar kontoret till de geotekniska utredningar som tagits fram och som bland annat tar upp vibrationsalstrande arbeten och skonsam sprängning, och anger att det inte finns någon risk för sättningar.

Exploatören har ansvaret för att arbeten inte skadar omgivningen, och detta kommer regleras inför genomförandet. Det kommer bland annat ställas krav på att kontrollprogram upprättas som innefattar dokumentation, mätning och arbetsmetoder. Synpunkterna har vidarebefordrats till Fastighetskontoret.

Kontoret har svårt att bemöta påståendet om unika bergsformationer eftersom det inte anges någon bakgrund till detta påstående.

I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

22. En skrivelse med sammanlagt 23 underskrifter varav 22 boende på Ärlegatan 7-11 och 1 boende på Märbspiksgatan 2C

Synpunkterna återges här i sin helhet:

Efter flera bordläggningar och återremiss av ärendet 2015-01-20 är nu närmare tre år senare detaljplanen föremål för granskning. Att det tagit tre år för att utforma den nya planen finner vi anmärkningsvärt. Det har också inneburit att många berörda inte nåtts av det nya förslaget till detaljplan. Information om planen har satts upp av fastighetsägaren men enbart i några av intilliggande fastigheter och i flera fall efter att granskningsperioden påbörjats.

Vi tycker också att förslaget har brister; vi saknar skalenliga ritningar och ritningar som visar hur långt byggnaderna går in i naturområdet. Terrasser, balkonger och förgårdsmark omnämns men visas inte i ritningar. Detta sammantaget är allvarligt ur demokratisk synvinkel.

Vi har tidigare i otaliga skrivelser argumenterat för områdets betydelse ur olika aspekter; för hälsa, rekreation, klimat, ekologisk balans, kulturhistoria. Vi har hänvisat till forskning och kommunens egna planer, t.ex. Grönplan Göteborg om bostadsnära grönområden m.m. I detta yttrande har vi koncentrerat oss på följande:

- Hur förhåller sig den nya versionen till de riktlinjer som ligger till grund för planprogrammet för Gråberget; *”att bevara grönstråket runt berget och att bygga på redan ianspråktagen mark”*
- Hur beaktar den nya versionen av detaljplanen de yttranden som politikerna i Bn gjort vid två bordläggningar och vid återremissen: *att återremittera område B (väster) och Ärlegården för att utforma detaljplanen mer i enlighet med planprogrammet med lameller i cirka fyra våningar längs med gatan. Det är viktigt att bevara utsiktspunkterna från berget. Lägre P-tal ska prövas för att minska behovet av sprängning. Bestämmelser om verksamheter i bottenvåning bör finnas kvar.*

Naturmark

Det går knappast längre att hävda att man bygger på *”redan ianspråktagen mark”*. De föreslagna lamellhusen tar en större del naturmark i anspråk än det ursprungliga förslaget. Huskropparna stänger av tillgången till berget från Ärlegatan. Berget syns endast mellan de båda husen. Detta mellanrum planläggs som *”kvartersmark”* dvs görs till privat område, *Planhandlingen sid 13 ”Gemensam utemiljö”*.

På Gråberget saknas privata gårdar. Naturmarken mellan byggnaderna fungerar som gemensam vistelse- och rekreationsyta. Endast bostadsrättsinnehavarna kommer i fortsättningen att kunna ta sig upp på berget mellan husen via en privat trappa. *Planhandlingen sid 14 ”Tillgång till naturmarken”*: *”Vid den gemensamma gårdsmiljön mellan husen kan det bli en ny passagemöjlighet med en trappa som en smitväg från gatan till naturmarken i berget. Detta kan bidra till en känsla av att kunna ta sig upp på berget från olika håll. Allmänhetens tillgång till denna eventuella passagemöjlighet föreslås dock inte formellt säkerställd, eftersom tillgängligheten till berget finns från flera andra håll, via befintliga trappor och informella smitvägar”*.

Nytt i förslaget är att man föreslår ett område om 1,5 meter längs med husen som man kallar "förgårdsmark". Detta tillsammans med vad som verkar vara terrasser mot naturområdet gör att den föreslagna byggnationen troligtvis går lika djupt in i området som tidigare förslag. Det kommer att medföra stora sprängningar. Vilket skulle undvikas genom det nya förslaget. *"Husen i område B bör inte sprängas in i föreslagen omfattning utan volymen bör reduceras in mot berget."* Mp 2014-04-29

Det andra kriteriet för Gråberget *"att bevara grönstråket runt berget"* har i det antikvariska planeringsunderlaget framhållits. Det ger Gråberget sin karaktär där "växtligheten och bergets branta stup fungerar som en medeltida mur. Husen som sticker upp ur grönskan förstärker intrycket." Det nya förslaget förändrar stadsbilden. Kvar blir en smal remsa mellan de nya huskropparna och befintliga hus uppe på höjden.

Vikten av att bevara utsiktspunkterna från berget, framhölls i återremissen. *Sid 16-18 i Planhandlingen* visar med all tydlighet hur utsikten kommer att påverkas av de gigantiska huskropparna. *"Även om planen framhäver fortsatta möjligheter med goda kvarvarande vistelseytor på berget, finns farhågor om att just den fria, tillgängliga och orörda naturen med sitt magnifika utsiktsläge kommer att gå förlorad."* V 2014-04-29

Husens höjd och graden av exploatering

I Planförslaget för området föreslogs cirka 30 bostäder. Detta har utökats till 40-45 bostäder plus lokaler. Hänsyn till vad området tål av exploatering har genom hela hanteringen fått stå tillbaka med hänsyn till byggherrens ekonomi. - *"Områdets karaktär medför en högre produktionskostnad än normalt. Om exploateringsgraden minskar, kommer ekonomin att bli sämre och det uppstår en högre ekonomisk risk för byggherren vilket kan medföra att bebyggelsen inte uppförs. Den exploateringsgrad som är föreslagen bedöms av fastighetskontoret vara acceptabel ur en ekonomisk synvinkel."* (Tjänsteutlåtande, 2014-04-29).

Slutsatsen borde i stället vara att erkänna att planerna på byggnation i bergsbranten var feltänkt. Den bryter mot uppställda mål och riktlinjer och är inte försvarbar ur ett ekonomiskt perspektiv.

Återremissens förslag om "lameller i cirka fyra våningar" har med de nya husen blivit 4-5 våningar. Dessutom med förhöjd sockel plus inredd vind, dvs i realiteten upp till sex våningar. I *Planhandlingen; sid 7* står direkta felaktigheter. Befintliga hus på Årlegatan är idag 3-våningshus. Därmed blir också följande påstående oriktigt, *sid 11 i Planhandlingen* "Föreslagna höjder innebär att de nya byggnaderna blir i princip 1 våning högre än de befintliga husen vid nedre delen av Årlegatan". Omfattningen av byggnationen och antalet våningar har avgörande inflytande på utsikt och skuggbildning. Det nya förslaget innebär en försämring i förhållande till det ursprungliga förslaget i dessa avseenden. Återremissen har inte medfört några förbättringar.

P-tal

Lägre P-tal ska prövas för att minska behovet av sprängning

Någon prövning har inte skett trots direktiv i återremissen.

All parkering under hus fördyrar lägenheterna avsevärt. Även om det finns en parkeringsutredning gjord förslår vi att man noggrant undersöker möjligheterna att tillgodose parkering på annat sätt än med parkeringsgarage under husen. Det gäller i första hand de nybyggda lägenheterna. Fp 2014-04-29

I stället för lägre p-tal innebär det nya detaljplaneförslaget en hög p-norm 0,8. Hur rimmar det med motiven för förtätning. *"För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss och spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen."* Till Mariaplan tar det två minuter.

De insprängda parkeringsgaragen ska ha utfarter vid de två gavlarna på den nedre byggnaden. Det innebär en än farligare trafikmiljö för gående och cyklister längs den smala, branta Ärlegatan med skymd sikt. Vi håller med om att det behöver byggas bostäder i Göteborg, framförallt hyresrätter och billiga sådana. Den ökning av antalet bostäder på Gråberget till 125 hyresrätter vid enbart Stortoppsgatan/Kabelgatan mot planförslaget 80 gör att Gråberget redan fyllt sin kvot. Därtill kommer planerade cirka 1000 hyresrätter vid Fixfabriken kommande år och påbörjad byggnation vid Majstångsgatan. Denna förtätning ger Majorna ett stort tillskott av bostäder som sker på redan "hårdgjord" yta, vilket är positivt. Med förtätning är det därför viktigt att se till att det finns grönområden. Att offra ett grönområde med ett för Majorna och hela Göteborg magnifika utsiktsläge för 40 dyra bostadsrätter känns som mycket dålig stadsplanering. Att dessutom tillåta den överexploatering som förslaget innebär enbart i syfte att tillgodose en enskild byggherres lönsamhet på bekostnad av det gemensamma bästa är inte endast dålig stadsplanering utan feltänkt. Med detta sagt anser vi att detaljplanen bör avisas i sin helhet. Om den ska accepteras anser vi:

- att man ska hålla sig till det ursprungliga förslaget på cirka 30 bostäder, att man bör anpassa våningshöjden till omgivande hus dvs tre till fyra våningar. Detta för att minska intrånget i grönområdet och påverkan på utsikt från berget och skuggbildning.
- Förslaget om förgårdsmark bör tas bort; det medför mer sprängning och ett större ingrepp i naturområdet och det bryter det för området tidstypiska draget med en boende- och gatumiljö med trottoar direkt utanför porten.
- Lägre p-tal bör prövas enligt direktiv i återremiss. Insprängda garage slopas till förmån för närliggande kollektivtrafik.

Kommentar:

Handläggning, planprocess, planhandlingar

Kontoret anser att den förflutna tiden mellan samråd och granskning inte påverkar berörda möjligheter att ta del av och lämna synpunkter på förslaget. Kommuninvånarna anses vara informerade i och med att ärendet vid granskningstidens start annonseras i dagspressen, läggs ut på stadens hemsida, ställs ut på stadsbyggnadskontoret samt anslås på kommunens anslagstavla på stadsbyggnadskontoret. Kommunen bedömer vilka fastigheter som är närmast berörda och ska betraktas som sakägare. Dessa fastigheter framgår av fastighetsförteckningen som är en bilaga till de fysiska handlingarna som ställs ut på stadsbyggnadskontoret under remisstiden. Dessa sakägare informeras per brev och uppmanas av kommunen att informera hyresgäster och bostadsrättshavare. I detta fall har kontoret även haft direktkontakt med Familjebostäder, som äger de flesta men inte alla bostadsfastigheter i det berörda området, och särskilt uppmanat dem att informera de boende. Ett starkt skäl till att denna fastighetsägare kontaktats har varit att de äger samtliga befintliga bostadshus vid övre delen av Ärlegatan, vilka är de som bedöms påverkas mest beträffande utsikt. Kontoret har fått besked från Familjebostäder att boende i deras fastigheter på Ärlegatan informerats genom anslag i trapphusen vid granskningstidens start.

Skalenligt kartor har funnits utställda på stadsbyggnadskontoret under granskningstiden. Digitala kartor på stadens hemsida har skalangivelse för att möjliggöra mätning och är anpassade för att kunna skrivas ut skalenligt. Balkonger och uteplatser möjliggörs i planen och exempel på hur de kan utformas visas i principsektioner och andra illustrationer i planbeskrivningen.

Byggnadsnämndens hantering

De citat från politiska partier som återges i synpunkterna är hämtade från yttranden som lades i byggnadsnämnden inför nämndens beslut 2014-04-29, när en majoritet i nämnden beslutade att genomföra samråd om det dåvarande detaljplaneförslaget. Dessa yttranden ska inte kopplas till beslutet om återremiss efter samrådet, vilket fattades av byggnadsnämnden 2015-01-20. Kontoret har tagit del av samtliga yttranden i ärendet men måste arbeta utifrån byggnadsnämndens beslut. Byggnadsnämndens beslut beträffande återremissen var: *"att återremittera område B (Väster) och Årlegården för att utforma detaljplanen mer i enlighet med planprogrammet med lameller i cirka fyra våningar längs med gatan. Det är viktigt att bevara utsiktspunkterna från berget. Lägre P-tal ska prövas för att minska behovet av sprängning. Bestämmelser om verksamheter i bottenvåning bör finnas kvar."* Kontoret anser att beslutet om återremiss har följts i utformningen av granskningsförslaget, vilket har legat till grund för byggnadsnämndens granskningsbeslut.

Natur- och rekreationsvärden

Kontoret anser att planförslaget följer programmets inriktningar. Programmet, som utgår från översiktsplanens inriktningar, anger bland annat att man ska bygga nära kollektivtrafik och i första hand på redan ianspråktagen mark, och att funktioner och värden som går förlorade ska ersättas eller kompenseras så att förlusten minimeras. Det aktuella planområdet beskrivs i programmet som delvis ianspråktagen mark, delvis grönytor. Programmet anger också att de sammanhängande grönstråken ska bevaras.

Kontoret delar uppfattningen att planområdet endast till en mindre del består av redan ianspråktagen mark. Kontoret delar också uppfattningarna att mer naturmark ianspråkats än i samrådsförslaget, och att tillgängligheten till berget och naturen stängs på en längre sträcka längs Årlegatan än vad som var fallet i samrådsförslaget.

Kontoret delar uppfattningen att det är viktigt att värna grönområden vid förtätning, men delar inte uppfattningen att grönområdet och utsiktsläget i planområdet offras helt. Planförslaget innebär att fler bostäder byggs nära kollektivtrafik och att en del av ett område med natur- och rekreationsvärden påverkas och ianspråkats. Planförslaget innebär att naturmarken minskas, men den kommer fortfarande vara sammanhängande. Kompensationsåtgärder planeras på Gråberget och redovisas i planbeskrivningen. Utsiktslägen kommer inskränkas, men bebyggelsen har utformats för att utsikt från den viktigaste utsiktsplatsen ska bibehållas.

Kontoret håller inte med om att befintlig bebyggelse på Gråberget helt saknar privatägd mark för gemensam utevistelse. Även om det inte finns stora eller tydligt definierade innergårdar så har befintliga bostadsfastigheter på Gråberget, till exempel vid övre delen av Årlegatan, kvartersmark runt husen som kan användas till avfallshantering, angöring och utevistelse. Detta är jämförbart med markytan mellan planförslagets båda huskroppar, där sådana funktioner föreslås inrymmas eftersom de knappast kan anordnas på de smala ytorna mellan husen och berget.

Kontoret vill påpeka att det är ett missförstånd att endast de boende i de nya husen kommer kunna ta sig upp på berget. Naturmarken kommer fortfarande kunna nås från andra håll, framförallt via befintlig gångväg och trappor som förbinder övre och nedre delen av Årlegatan. Gångvägen och trapporna kommer förbättras och vegetationen kommer gallras, med syfte att förbättra tillgängligheten till naturmarken och utsiktsplatsen. Detta beskrivs i planbeskrivningen.

Stadsbild

Kontoret bedömer att planläggningen innebär en viss visuell förändring av Gråberget sett på långt håll västerifrån, eftersom den tydliga avskildheten med branta stup och grönska delvis kommer luckras upp och överbryggas av kompletteringsbebyggelsen.

Kontoret bedömer dock att förändringen av föreslagen bebyggelsestruktur efter samrådet inte innebär några stora förändringar ur denna aspekt, eftersom den längre av de föreslagna huskropparna till stor del kommer att skymmas av befintlig bebyggelse. Grönska kommer fortfarande sticka upp mellan de nya husen och de befintliga längre upp på berget. Sammantaget bedömer kontoret att förslagets förändring efter samrådet är positiv ur stadsbildssynpunkt, vilket beskrivs i PM till Samrådsredogörelse.

Exploateringsgrad, antal bostäder, hushöjder, våningsantal

Att tillskapa många bostäder är högt prioriterat för kommunen, och är inte enbart en angelägenhet för privata vinstintressen. Inom detaljplanen har avvägningar gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Kontoret delar inte uppfattningen att byggherrens ekonomi genomgående skulle ha prioriterats högre än vad området tål i. Exploateringsekonomi behöver vägas in i de avvägningar som görs eftersom den föreslagna exploateringen måste vara realistisk så att detaljplanen verkligen genomförs, därav formuleringen i tjänsteutlåtandet som återges i synpunkterna.

Kontoret delar inte uppfattningarna att föreslagen exploatering skulle vara feltänt, bryta mot uppställda mål och riktlinjer eller inte vara försvarbar ur ett ekonomiskt perspektiv.

Det är riktigt att det föreslagna antalet bostäder har ökat från program till detaljplan inom de 3 detaljplaner som hittills startas utifrån programmet. Kontoret bedömer dock att det saknas grund för påståendet att området redan ”fyllt sin kvot” av bostäder utifrån programmet. Programmet föreslår en ungefärlig exploatering vars lämplighet sedan ska prövas i detaljplan. Inom de färdiga och pågående detaljplanerna har kontoret bedömt att den föreslagna bebyggelsen är lämplig för platsen och att den inte innebär någon överexploatering. Programmet föreslår sammanlagt cirka 300 bostäder inom programområdet på och kring Gråberget. Det som är känt idag är att cirka 200 bostäder planläggs inom de detaljplaner som startats eller är planerade att starta utifrån programmet.

Det är riktigt att det behövs fler hyreslägenheter på Gråberget, vilket också beskrivs i programmet. Genom de hittills startade detaljplanerna utifrån programmet så tillkommer sammanlagt cirka 120 nya hyreslägenheter och cirka 70 nya bostadsrätter på Gråberget. Det är alltså en stor majoritet hyresrätter som tillkommer. Upplåtelseform regleras inte i detaljplanen utan i avtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

Kontoret bedömer att föreslagna hushöjder följer byggnadsnämndens direktiv om cirka 4 våningar. Byggrätternas höjdbegränsningar har utformats så att husen kan byggas i 4-5 våningar beroende på läge i sluttningen. På liknande sätt består befintlig bebyggelse vid Ärlegatans nedre del av 3-våningshus som är 4 våningar höga i ena änden på grund av gatans sluttning. Inredning av vind möjliggörs i detaljplanen men innebär inte att husen blir högre. Kontoret anser därför, även om den förhöjda sockelns höjd kan variera, att det är en rimlig beskrivning att tillkommande hus i 4-5 våningar i princip är en våning högre än befintliga hus som är 3-4 våningar.

Kontoret anser att formuleringen att befintliga lamellhus i området är 3-4 våningar höga är en korrekt beskrivning. Befintliga lamellhus vid övre delen av Ärlegatan är 3 våningar plus förhöjd källarvåning, och vid Kabelgatan finns exempel på befintliga lamellhus som är 4 fulla våningar varav en nedersta våning med entréer och garage.

Utsikt

Kontoret bedömer att vyerna på sid 16-18 i planbeskrivningen tydligt visar att utsikten från ett antal befintliga bostäder, som idag har en vidsträckt utsikt mot sydväst, kommer

påverkas negativt genom att utsikten över framförallt älven och hamninloppet begränsas, men att dessa bostäder fortfarande kommer ha kvar större delen av sin utsikt. Kontoret har utifrån detta bedömt att den förlust av utsikt som är en konsekvens av planförslaget är av begränsad omfattning och inte en betydande olägenhet.

Kontoret bedömer att föreslagen kompletteringsbebyggelse, som är cirka 1 våning högre än befintliga hus, är anpassad till den befintliga bebyggelsens skala. Den längsta av de två föreslagna huskropparna är kortare än de närmaste befintliga byggnadskropparna, och det föreslagna mellanrummet mellan husen är betydligt större än mellanrummet mellan befintliga hus vid övre delen av Årlegatan. Utifrån detta bedömer kontoret att föreslagna nya byggnader är anpassade till befintlig bebyggelse, och att den inte är att betrakta som avvikande i skala, oproportionerligt stor, eller ”gigantisk”, i förhållande till omgivningen.

Kontoret håller med om synpunkten att återremissen och planförslagets förändring inte har medfört förbättringar beträffande utsikt och skuggning, utan istället medfört försämring utifrån dessa aspekter. Byggnadsnämndens beslut till återremiss anger att det är viktigt att bevara utsiktsplatserna på berget, men anger inte att skälet till återremissen skulle vara att minska konsekvenserna för utsikt och skuggning.

Förgårdsmark

Förgårdsmarken innebär ingen förskjutning av huskropparna in mot berget, utan innebär endast att marken närmast gatufasaderna kommer ägas och skötas av den privatägda bostadsfastigheten. Även om förgårdsmark inte hade varit nödvändigt av praktiska skäl, och det istället hade bedömts som lämpligt att ha allmän platsmark ända fram till fasad, så hade det inte varit lämpligt att minska gaturummets bredd genom att flytta de tillkommande byggnaderna längre från berget, eftersom gaturummet då skulle blivit för smalt och nya och befintliga bostadshus då skulle hamnat för nära varandra. Med föreslagen utformning av planförslaget blir gaturummets bredd cirka 11,5 meter, mätt från fasad till fasad, vilket ungefär motsvarar den vanliga gatubredden 12 meter i äldre bebyggelse med motsvarande byggnadshöjder. Avsikten med förgårdsmarkens gestaltning är att den ska upplevas som en del av gaturummet, med hårdgjord trottoar eller till exempel gräsplantering med en låg upphöjning liknande äldre förträdgårdsmark vid till exempel Mariagatan. På plankartan finns bestämmelser som ska hindra att staket eller privata uteplatser anläggs på förgårdsmarken, och kontoret bedömer att detta är en lämplig avvägning mellan dels fastighetsägarens behov och dels upplevelsen av ett samlat gaturum. Förgårdsmarkens läge visas i plankarta och illustrationsritning som en smal obebyggd markremsa längs byggnadernas gatufasader.

Trafik, parkering, P-tal

Efter granskningen har nya riktlinjer om mobilitet och parkering införts i Göteborg och p-talet för den föreslagna bebyggelsen har därmed sänkts avsevärt. Det nya p-talet har beräknats till 0,45 parkeringsplatser per bostad inklusive besöksplatser. Det finns möjlighet att sänka p-talet ytterligare med mobilitetsåtgärder vilket enligt riktlinjerna är frivilligt. Detta redovisas i planbeskrivningen.

Parkeringstalen som redovisades i granskningsskedet var beräknat efter kommunens riktlinjer som gällde vid tiden för granskningsförslagets upprättande och som i den aktuella delen av Göteborg angav cirka 0,7 exklusive besöksplatser och cirka 0,8 inklusive besöksplatser.

Kontoret håller inte med om att återremissens direktiv om lägre p-tal inte prövades inför granskningsskedet. Byggnadsnämndens beslut beträffande p-tal var att ”lägre p-tal ska provas för att minska behovet av sprängning”. Kontoret tolkade inte detta som ett direktiv att sänka p-talet oavsett om det minskar behovet av sprängning eller ej. Kontoret har bedömt att det även med ett kraftigt sänkt p-tal ändå behövs minst ett garageplan i eller

under byggnaden eftersom det inte finns tillräckliga markytor för att ordna markparkering inom kvartersmark. Byggnaden och garaget kräver lika stor plats mellan gatan och berget även om garaget minskas till ett våningsplan, och man skulle därför i princip inte kunna minska behovet av sprängning. Kontoret har redovisat denna bedömning för byggnadsnämnden inför granskningsbeslutet samt sammanfattat den i planbeskrivningen (sid 19).

Trafiklösningarna har utformats i samverkan med Trafikkontoret som ansvarar för trafiksäkerhetsfrågor. Synpunkterna om utfarter och trafiksäkerhet har vidarebefordrats till Trafikkontoret.

23. Boende på Ärlegatan 7C

Föreslår en alternativ planutformning samt bifogar illustration av detta. Anser bland annat att verksamhetslokaler i bottenvåningarna ligger för långt från Slottsskogsgatan. Föreslår ytterligare upprustningsåtgärder för ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Kommentar:

Kontoret bedömer att synpunkterna innehåller intressanta förslag men också nackdelar i form av ökade kostnader. Programmet som har föregått detaljplanen har beaktat möjligheterna till kompletteringsbebyggelse inom ett stort område och utifrån många olika förutsättningar. Planförslagets markanvändning bedöms utifrån programmet och utifrån planprocessen vara den mest lämpliga för platsen.

Synpunkterna om upprustningsåtgärder har vidarebefordrats till Trafikkontoret och Park- och Naturförvaltningen.

24. Boende på Ärlegatan 9D

Anser att känslan av öppenhet går förlorad, att Gråberget redan har uppfyllt programets intentioner om exploatering, att det blir trängsel och vandalisering av naturvärden och ett apart tillskott i områdets karaktär. Ifrågasätter det försvarliga i att planera bostadsrätter. Ogillar Stadsbyggnadskontorets inställsamma attityd i kommunikation med byggherren.

Kommentar:

Planförslaget innebär att nedre delen av Ärlegatan delvis får karaktär av ett slutet gaturum, med liknande mått och proportioner som många gator i äldre kvartersbebyggelse. Det är dock endast på en begränsad sträcka av Ärlegatan som det föreslås bli hus på båda sidor av gatan, och kontoret bedömer att gaturummet inte kommer få karaktär av instängdhet. Beträffande kontorets kommunikation med exploatören, se kommentar till yttrande 26. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

25. 2 skrivelser från boende på Ärlegatan 11A

Protesterar mot byggplanerna. Upplyser om att befintlig bebyggelse har fått stora skador av pågående byggnation, och bifogar foto på detta. Anser att ytterligare störningar på Gråberget resulterar i kaos, att trafik- och parkeringssituationen redan är hårt pressad, och att man vill ha kvar berget och grönskan.

Kommentar:

Synpunkter om uppkomna skador har vidarebefordrats till Fastighetskontoret. Beträffande pågående störningar hänvisas till de exploatörer som för närvarande bygger i området. Beträffande risker vid sprängning i det föreliggande detaljplaneförslaget, se kommentar till yttrande 21. Beträffande parkeringssituationen se kommentar till yttrande 26. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

26. Boende på Ärlegatan 9D

Anser att det nya förslaget är en katastrofal försämring trots förväntade förbättringar efter återremissen. Uttrycker stor besvikelse och att de boende inte fått gehör för sina synpunkter.

Anser att det är fel beskrivet att antalet bostäder är oförändrat eftersom det tidigare föreslagits cirka 30 lägenheter.

Ifrågasätter vad som menas med att befintliga boende kommer ha utsikt vid sidan av den planerade byggnaden. Anser att befintliga bostadshus vid nedre delen av Ärlegatan kommer ha obefintliga utblickar mot grönområdet på berget.

Anser att de boende i området förlorar alla parkeringsplatser.

Anser att exploateringen bör minskas, och att förgårdsmarken ska tas bort för att reducera ingrepp i berget. Påpekar att befintliga hus vid nedre Ärlegatan är 3-våningshus eftersom ingen bor i källarplanet. Anser att bedömningen att det inte blir någon betydande olägenhet är en total nonchalans mot de boende. Har också synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Bifogar citat och utdrag ur Stadsbyggnadskontorets kommunikation med exploatören, och anser att exploatören tillåtit vara styrande.

Kommentar:

Påståendet att antalet bostäder är oförändrat syftar på att antalet inte förändrats mellan samråd och granskning. Påståendet syftar inte på antalet bostäder som föreslogs i programmet vilket var cirka 30. Inga befintliga parkeringsplatser försvinner, alla ska ersättas inom planområdet eller på annan plats i närområdet. Med utsikt vid sidan av den planerade byggnaden menas att utsikten från övre delen av Ärlegatan försvinner åt det håll där den nya byggnaden placeras men att man från ett fönster eller från en balkong vid de befintliga bostäder som påverkas mest fortfarande kommer ha utsikt åt söder, sydväst och nordost. Boende vid nedre delen av Ärlegatan förlorar utblickar mot berget där den nya byggnaden placeras men detta är inte längs hela gatan. Kontoret anser att det är korrekt att beskriva befintliga hus vid nedre Ärlegatan som upp till 4 våningar höga även om ingen bor i det nedersta våningsplanet. Bedömningen om betydande eller inte betydande olägenhet är en formell bedömning som görs i samråd med jurist. Även om planförslaget kan innebära försämringar som kan upplevas som olägenheter så bedöms dessa olägenheter inte vara betydande i formell mening. Bedömningen betydande olägenhet kan vara aktuell till exempel om befintliga bostäder förlorar all sol eller utsikt vilket inte är fallet i detta planförslag.

Bifogade utdrag ur kommunikation med exploatören rör bearbetningen av förslaget efter återremissen. Principer för bebyggelsens utformning, höjdregring och anpassning till befintlig bebyggelse diskuteras. Kontorets formuleringar om lägenhetsantal relaterar till uppdraget från byggnadsnämnden att bibehålla ungefär samma antal bostäder som i samrådsförslaget. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

27. Boende på Ärlegatan 7D

Påpekar särskilt naturvärden och konsekvenser för djur- och växtarter. Upplyser om att området är flitigt utnyttjat för rastning av hundar, och att det är långt till andra platser för detta. Har också ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

De inventeringar och bedömningar av natur- och rekreationsvärden som gjorts anger sammanfattningsvis att naturvärdet är måttligt, att det inte finns några skyddsvärda träd inom planområdet, och att grönstråket fortfarande kommer vara sammanhängande. Åtgärder planeras för att förbättra tillgängligheten till den naturmark som bevaras. All naturmark med direkt tillgång från gatan försvinner inte. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

28. Boende på Ärlegatan 6A

Har synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 22.

29. 2 skrivelser från boende på Ärlegatan 7A

Anser att planförslagets förändring har gjort att föreslagna byggnader nu ligger närmare befintligt bostadshus på Ärlegatan 7, och att bebyggelsen går längre in i berget. Uttrycker oro för att det ska bli mörkt i befintliga bostäder. Har också ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

Föreslagna nya byggnader i det aktuella planförslaget ligger som närmast cirka 22 meter från befintliga hus vid övre delen av Ärlegatan, vilket är flera meter längre ifrån än vad som var fallet i samrådsförslaget. De tillkommande husen ligger mycket lägre än befintliga bostäder vid övre Ärlegatan. Kontoret bedömer att det inte kommer bli några problem med dagsljus till befintliga bostäder vid övre delen av Ärlegatan.

Förutom att marken mellan de föreslagna husen tas i anspråk, vilket inte var fallet i samrådsförslaget, så går bebyggelsen inte längre in i berget. Vid den norra huskroppen, nedanför Ärlegatan 7, så går intrånget tvärtom något mindre långt in i berget jämfört med samrådsförslaget. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

30. Boende på Ärlegatan 7A

Framhåller risker för störningar och begränsad framkomlighet till bostäder och sjukhem under byggtiden. Har också ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

Beträffande synpunkter om störningar från sprängningar se kommentar till yttrande 25. Synpunkter om framkomlighet under byggtiden har vidarebefordrats till Trafikkontoret. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

31. Boende på Ärlegatan 7B

Anser att solstudierna visar att planförslaget medför omfattande skuggning av berget vid vår- och höstdagjämning. Skuggning av större ytor på berget sker efter 14.00. Citerar ur ett yttrande från ett politiskt parti inför samrådsbeslut i byggnadsnämnden. Har också ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

Kontoret delar uppfattningen att föreslagen bebyggelse kommer skugga berget vid vår- och höstdagjämning. Solstudierna visar att det är främst på eftermiddagen efter 14.00 som några större ytor på berget kommer skuggas. Solstudierna visar också att det vid midsommartid blir mycket mindre skuggning under dagen, men att husen skuggar naturmarken på kvällen. Mellanrummet mellan de föreslagna huskropparna gör att delar av de viktiga utsiktslägena inte skuggas. Beträffande yttranden i byggnadsnämnden se kommentar till yttrande 22. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

32. Boende på Ärlegatan 7B

Anser att planförslaget kommer leda till segregation. Anser att det vore bättre att placera det längre huset högre upp eftersom det skulle störa mindre. Har ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

Kontoret har svårt att bemöta synpunkten om placeringen av det längre huset, eftersom det inte framgår på vilket sätt det skulle störa mindre om det låg längre upp. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

33. Boende på Ärlegatan 7B

Framhåller risker för störningar och begränsad framkomlighet till Gråberget under byggtiden. Påpekar att flytten av parkeringsplatser kan bli problematisk för äldre och funktionsnedsatta, eftersom gångvägen till parkering blir en brant gångbana på en meter. Har också ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

Beträffande synpunkter om störningar se kommentarer till yttrande 30. Flertalet befintliga parkeringsplatser kommer finnas kvar inom planområdet, och endast ett mindre antal kommer ersättas längre upp på Gråberget. Kontoret bedömer därför att det även fortsatt kommer finnas möjlighet för äldre och funktionsnedsatta att parkera nära sin bostad. Befintlig gångbana längs Ärlegatan kommer också att breddas för att förbättra tillgängligheten till Gråberget. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

Övriga

34. Boende på Märbspiksgatan 2C

Har ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22. Anser att Ärlegatan inte kan stängas av eftersom det är enda uppfarten för cyklar, barnvagnar och rörelsehindrade på denna sida av berget.

Kommentar:

Synpunkter om framkomlighet under byggtiden har vidarebefordrats till Trafikkontoret. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

35. Skrivelse utan angiven adress

Anser att det bor rådjur och andra djur i området och att dessa djurs hem försvinner till följd av planförslaget. Anser att planförslaget innebär värdeminskning på befintliga fastigheter eftersom ett överbyggt område inte värderas lika högt som ett område med grönområden. Anser att planförslaget ger mörka bostäder utan ljusinsläpp vilket människor inte mår bra av, och anser därför att planförslaget därför inte tar hänsyn till de boende. Anser att befintliga parkeringsplatser försvinner, och att 10-15 befintliga parkeringsplatser kommer delas av fler bostäder. Anser att det är sannolikt att även den föreslagna längsgående parkeringen försvinner, eftersom det är smalt och det kanske behövs en trottoar till det nya huset. Anser att förskola och annan kommunal service kommer belastas av tillkommande bostäder. Anser att trafiksäkerheten blir tveksam eftersom det blir bostäder på båda sidor av en smal gata där man kör i hög hastighet. Har också ett antal synpunkter som återfinns i yttrande 22.

Kommentar:

Beträffande växt- och djurarter se kommentar till yttrande 27. Beträffande fastighetsvärdering så bedömer kontoret att området fortfarande kommer vara ett område med grönområden och inte ett överexploaterat område. Beträffande dagsljus i bostäder se kommentarer till yttrande 29. Planområdet är ett delområde i programmet för Gråberget som behandlar kommunal service och antal bostäder. Beträffande belastning på förskolor i relation till antal bostäder se kommentarer till yttrande 4. Planförslaget innehåller förbättringar av trafiksäkerheten. En befintlig gångbana breddas för att ge en bättre och säkrare miljö för gående. Trafikförslaget som är kopplat till planen innehåller också ett

nytt farthinder med syfte att trafikanter ska hålla lägre hastighet längs gatan. Synpunkterna om trafiksäkerhet har vidarebefordrats till Trafikkontoret.

Inga befintliga parkeringsplatser försvinner. Det finns 26 befintliga parkeringsplatser inom planområdet och alla ska ersättas på gatumark inom planområdet eller på annan plats i närområdet. 22 av platserna föreslås ersättas inom planområdet och resterande 4 längre upp på Gråberget. Tillkommande bebyggelse ska lösa sitt parkeringsbehov inom sin egen fastighet och ska inte öka belastningen på befintligt antal parkeringsplatser på gatumark. Planförslaget innehåller en trottoar framför de nya husen och det är därför ingen risk att långsgående parkering försvinner på grund av behovet av trottoar. Den långsgående parkering som föreslås behövs för att ersätta befintliga parkeringsplatser och är en förutsättning för planläggningen. I övrigt se kommentarer till yttrande 22.

36. Skrivelse utan angiven adress

Har identiska synpunkter som yttrande 35.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 35.

37. Ellevio AB

Upplyser om att detaljplanen ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

Revideringar

Planförslaget har reviderats efter granskningen. Revideringar som gjorts utifrån inkomna synpunkter innebär att ett u-område har lagts till samt att texter och illustrationer i planbeskrivningen har justerats. Övriga ändringar som gjorts efter granskningen är att byggrätt för balkonger på gårdsfasader har förtydligats samt att nya beräkningar av parkeringstal har gjorts utifrån nya riktlinjer och redovisas i planbeskrivningen. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd
Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Majorna-Linné
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Svenska Kraftnät
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Ellevio
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsfören.i Gbg
Swedegas



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-224 47 84
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-11-27

Diarienummer
402-36974-2017

Sida
1(1)

Göteborgs Stad
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder vid Ärlegatan nedre inom stadsdelen Majorna, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-10-24 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Detta beslut har föredragits och fattats av planhandläggare Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, samhälls- och miljöskyddsavdelningen/Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen