Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande
Koncept 2015-11-27
Datum: 2015-12-15
Diarienummer: 0377/12

Anna Signal
Telefon: 031-368 15 53
E-post: anna.signal@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder m m vid Stortoppsgatan/Kabelgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 16 december 2014 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 19 augusti till 8 september 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 19 augusti till 8 september 2015. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Sammanlagt har det kommit in yttranden från 10 kommunala nämnder och bolag, 3 statliga och regionala myndigheter, 1 berörd fastighetsägare, 25 berörda boende samt 2 övriga.

Remissinstanserna tar upp frågor kring ledningar, återvinningsstation, dagvattenhantering samt buller mm. Länsstyrelsen anser att enbart upplysning på plankartan om lösa block inte räcker utan anser att åtgärder för säkring av lösa block måste säkerställas på ett godtagbart sätt innan planen kan antas.

Merparten av de boende som yttrat sig är negativ till tillåtna byggnadshöjder samt att teknikutrymmen medges utöver högsta tillåtna nockhöjd. Invändningar framförs även beträffande trafik och buller samt placering av återvinningsstationen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse är lämplig och att skälig hänsyn har tagits vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer

hållbar. Inom aktuellt område finns mark som har en potential att förtätas. På så sätt kan utbyggnaden bidra till att svara upp mot behovet av bostäder.

En sammanvägning har gjorts av behovet av nya bostäder i staden ställt mot platsens förutsättningar och konsekvenser av ett genomförande. Mindre justeringar och kompletteringar av redaktionell art föreslås i planbeskrivningen och plankartan.

Sammanfattning av synpunkter och samlade kommentarer

Inkomna yttranden från sakägare och övriga privatpersoner berör i stora delar samma frågor. Gemensamma frågeställningar tas därför upp och kommenteras samlat under teman nedan. Vid behov ges kommentarer även i anslutning till yttranden som redovisas under ”Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer”. Se även kommentarer i samrådsredogörelsen för ytterligare information.

Utformning av bebyggelsen

Merparten av de privatpersoner som yttrar sig är kritiska till föreslagna byggnadshöjder och önskar en lägre bebyggelse. Många boende framför att deras utsikt kommer förändras eller försvinna. Flera yttranden är kritiska mot att byggnadernas höjd tillåts öka från Kabelgatan och in i kvarteret. Kritik framförs även mot att tekniska anordningar och teknikrum tillåts överstiga angiven nockhöjd. Flera boende reagerar på att förslaget innehåller fler lägenheter och högre hus än med programförslaget.

Kommentar:

Vilken inriktning planering av staden ska ha bestäms i Översiksplan för Göteborg, antagen i kommunfullmäktige 2009-02-26. I denna anges bland annat att utbyggnad av bostäder i första hand ska ske genom komplettering av befintliga bostadsområden så att befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Möjligheterna blir bland annat större att nå miljöfördelar och minska klimatpåverkan genom att fler kan använda existerande kollektivtrafik. Med detta som bakgrund har en avvägning gjorts beträffande exploateringens omfattning och val av lämpliga byggnadshöjder. Inverkan på stadsbild, påverkan på befintlig bebyggelse, trafikförhållanden mm har vägts samman med önskan att utnyttja möjligheten att komplettera staden med fler bostäder i detta läge.

Efter genomfört programsamråd har platsens förutsättning studerats vidare och föreslagen utformning har bearbetats. Berörda har getts möjlighet att ta del av föreslagna förändringar vid samråd och granskning av detaljplanen. Föreslagen utformning innebär att byggnader uppförs i fyra våningar mot Kabelgatan. Härutöver medges en inredd vindsvåning mot Kabelgatan utformad med takkupor. In mot gården får ”vindsvåningen” ges full höjd, vilket innebär att byggnaderna utförs med fulla fem våningar på gårdssidan. Befintliga flerbostadshus utmed Kabelgatans västra sida har höjden fyra våningar och det har med hänsyn till stadsbilden bedömts som lämpligt att den nya bebyggelsen ska ha samma byggnadshöjd mot Kabelgatan. Mot Stortoppsgatan medges något högre bebyggelse och tillåtna höjder medger byggnader i fem våningar med en inredd sjätte takvåning.

Detaljplanen syftar inte till att i detalj reglera utformningen av den nya bebyggelsen utan lämnar möjlighet till att vid detaljprojektering närmare studera den slutliga utformningen och att vidareutveckla de idéskisser som tagits fram så här långt under planarbetet. Ramarna för hur bebyggelsen får utformas regleras bland annat med olika höjdbestämmelser i form att högsta tillåten byggnadshöjd och nockhöjd m.m. Syftet med bestämmelserna är att definiera den högsta höjd som bebyggelsen får ha. Begreppet nock-

höjd anger den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. I detaljplanen medges även att teknikrum får överstiga angiven nockhöjd. Teknikrum utgör en begränsad del av byggnaden och har en liten inverkan på stadsbilden och utsiktsförhållanden mm. Exakt placering av teknikrum avgörs först i samband med att slutlig planlösning läggs fast och det har inte bedömts som lämpligt att låsa läget redan i detaljplanen.

All förtätning av staden innebär att närmiljön påverkas i någon mån för angränsande bostäder. Markanvändningen förändras och utblickar från lägenheter påverkas. Föreslagen exploatering innebär en avvägning mellan stadens intresse att tillskapa fler bostäder och utnyttja befintlig infrastruktur mm samt vilka konsekvenser detta får för boende i omgivningen. I detta fall har stadens intresse att uppföra fler centralt belägna bostäder bedömts väga tyngre än kringboendes önskemål om mindre påverkan på utsikt. Minskad utsikt är till nackdel för de boende, men har inte bedömts medföra olägenheter av sådan omfattning att planförslaget bör justeras.

Syftet med ett planprogram är att i ett tidigt skede utreda lämplig markanvändning samt att behandla översiktliga frågor. I programskedet var det för aktuell tomt även aktuellt att ha förskola samt gemensam parkeringsanläggning för området. I bearbetningen av förslaget har bebyggelsens utbredning, höjd och utformning studerats mer ingående. Någon förskola är inte längre aktuellt och parkering har lösts på annat sätt. På så sätt har ytterligare byggnation av bostäder blivit möjligt, vilket är i linje med kommunens mål att skapa fler bostäder samtidigt som man nyttjar den tillgängliga marken på ett effektivt sätt.

Trafik

Flera yttranden tar upp problem med ökad trafik och buller. Bland annat befaras fler boende medföra utökad turtäthet för bussar och ökade olägenheter.

Kommentar:

Trafikökningen bedöms bli måttlig. Förtätning kan ge en något högre trafikmängd lokalt, men ur ett perspektiv för hela staden minskar transportbehovet och bilberoendet.

En bullerutredning (2015-07-02) har utförts för angränsande bostäder till planområdet. Hur bullersituationen kommer att förändras har beräknats för befintlig bebyggelse längs med Kabelgatan. Beräkningarna visar att de framtida ljudnivåerna endast kommer att påverkas marginellt för den övervägande delen av de beräknade punkterna. För 17,5 % av de beräknade punkterna kommer ljudnivån öka med mer än 1 dBA. I de fall där ljudnivån ökar med mer än 3 dBA kommer skillnaden vara tydligt, vilket utgör 2,5 % av totala antalet punkter. Vidare framgår att ljudmiljön kommer att uppfattas annorlunda för boende som vistas i området, dels på grund av ökat antal reflexioner mellan byggnader och dels på grund av ökad ljudnivå. Bullerutredningens slutsats är att uppförandet av nya byggnader inom detaljplaneområdet bidrar till förhöjda ljudnivåer från vägtrafik, framför allt på grund av ökat antal reflexioner. Dock bedöms förhållandet till ljudnivåer inomhus inte förändras från nuläget. Eventuellt förändrad turtäthet handhas av Västtrafik.

Parkering

I några yttranden påpekas att det finns brist på parkering i området.

Kommentar:

Den nya bebyggelsens parkeringsplatser ska förläggas på fastighetsägarens egna mark, så kallad kvartersmark. Boende i den nya bebyggelsen kommer inte att erbjudas boendekort för parkering på gatumark, dvs kommunens mark. Den nytillkommande bebyggelsen kommer därmed inte påverka belastningen av parkering på gatumark. Befintliga

parkeringsplatser på kommunens mark eller som upplåts med arrende, vilka tas i anspråk i samband med exploateringen, ersätts längs Stortoppsgatan, den nya lokalgatan, inom bostadsrättsföreningens område samt om överenskommelse sker även i det nya garaget under föreslagen bebyggelse. Under byggskedet kommer tillfälligt antalet tillgängliga parkeringsplatser att minska, men när utbyggnaden är klar kommer samma antal parkeringsplatser att finnas kvar som tidigare, se vidare i parkeringsutredningen.

Transformatorstation

Flera yttranden framför synpunkter beträffande transformatorstationen och föreslår att den ska flyttas till annat läge. Man är bland annat kritisk till att den hamnar nära befintliga bostäder samt tar grönyta i anspråk.

Kommentar:

Ett nytt läge för transformatorstationen har visat sig nödvändigt för att kunna nyttja marken inom föreslaget kvarter effektivt och kunna få till stånd fler bostäder. Transformatorstationen nyttjas av befintliga bostäder inom Brf Gråberget. I det nya läget ökas kapaciteten något så att även det nya kvarteret kan ansluta till denna. Vid prövning av den nya lokaliseringen har Göteborg Energi tagit hänsyn till gällande säkerhetsavstånd till bostad.

Återvinningsstation

Flera yttranden är negativ till återvinningsstationens placering. Bland annat framförs att den tar grönyta i anspråk vid äldreboendet, att placeringen utgör risk för trafikolyckor samt medför störningar.

Kommentar:

Nytt läge föråtervinningsstationen ingår inte i detaljplanen för Stortoppsgatan/Kabelgatan utan hanteras i en separat planärende för bostäder vid Ärlegatan. Studier har utförts av alternativa lägen för återvinningsstationen och föreslaget läge har bedömts vara det mest lämpliga. Trafikförhållandena kring station har stämts av med trafikkontoret, vilka bedömer att trafiksäkerheten kommer att vara tillfredsställande.

En studie av hela Gråberget har gjorts för att se var andra återvinningsplatser är lokaliserade, vilka som kan nyttja dem, att platsen är tillgänglig för fordon och var möjliga nya etableringsplatser kan skapas. Föreslagen plats är lämplig ur dessa avseenden.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Anser att det utställda förslaget till detaljplan kan tillstyrkas.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

2. Göteborg Energi

Anser att plats ska reserveras i detaljplanen för erforderliga ledningar samt tranformatorstation. Ledningsstråken för el ska placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer på elnätet. El kan inte uteslutas bli huvudsaklig värmekälla, därför behövs i detta fall en ny transformatorstation i området som exploatören upplåter lämplig mark för. För utrymmet krävs hänsyn till magnetfält, brandsäkerhet, höjdnivåer, tillgänglighet och personsäkerhet. Om gestaltningskrav finns för transformatorstationen ska detta tydliggöras i detaljplanen och tas fram tillsammans med Göteborg Energi. Göteborg Energi önskar delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede för utplacering av nätstationer och ledningsstråk. Då det redan vid byggstart behövs elström, är det synnerligen viktigt att stations- och ledningslägen kommer in i planeringen på ett så tidigt stadium som möjligt. Mer detaljerade uppgifter behövs om bostädernas uppvärmningsform för att kunna bedöma tillkommande belastning. Generellt ansvarar respektive byggherre för att initiera och bekosta nödvändiga åtgärder. Göteborg Energi önskar delta vid detaljplanens slutarbete.

Kommentar:

Nytt läge för transformatorstation anges på plankartan öster om Kabelgatan. Några särskilda krav på utformningen ställs inte. I den mån denna station inte kan tillgodose elförsörjningsbehovet inom det aktuella kvarteret medger detaljplanens utformning att en kompletterande transformatorstation för kvarterets eget behov kan uppföras. Placering och utformning regleras inte i detaljplanen, utan studeras närmare i samband med detaljprojektering. Uppvärmningsform är en projekteringsfråga och regleras inte i detaljplanen. Utrymme för allmänna ledningar reserveras inom allmän platsmark och regleras med avtal.

3. Göteborg Energi Gasnät

Anser att inget finns att erinra mot förslaget då man inte har några driftsatta ledningar i aktuellt område.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

4. Göteborg Energi GothNet

Anser att inget finns att erinra mot förslaget. GothNet meddelar också att de kan leverera bredband och IT-tjänster till området.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

5. Kretslopp och vatten

Anser att den nya ytan för återvinningsstation ska ingå i denna detaljplan istället för i detaljplan för Ärlegatan. ”Återvinningsplats” bör ändras till ”återvinningsstation” i handlingarna. Tillgängligheten och avstånd till angöringsplats bör beaktas vid det norra miljöhuset. Avstånd till angöring får inte överstiga 25 meter, men bör inte överstiga 10 meter. Det är viktigt att tillräcklig och lämplig yta för dagvattenfördröjning säkerställs inom kvartersmark i detaljplanen. Dagvattenutredning föreslår fördröjning inom kvartersmark. Men detaljplanen möjliggör att byggnader placeras nära fastighetsgräns mot gata respektive naturmark, dessutom kan del av kvartersmark underbyggas med garage. Detta sammantaget lämnas lite utrymme för anläggande av dagvattenfördröjning. Man vill också förtydliga att ledningar för dricks-, spill- och dagvatten finns utbyggda även i

Stortoppsgatan. Kretslopp och vatten vill förtydliga att ledningsrätt kommer krävas för utbyggnad av ny tryckstegringsstation i E-området samt för ledningar till denna.

Kommentar:

Befintlig återvinningsstation bedöms kunna finnas kvar inom kvarteret under byggskedet och flyttas till nytt läge när detaljplan för Ärlegatan har vunnit laga kraft. Fastighetskontoret bevakar frågan. Benämningen för återvinningsstation har justerats i planbeskrivningen. Utförd dagvattenutredning ger exempel på hur dagvatten kan hanteras inom kvartersmark. Annan utformning än vad utredningen föreslår är möjlig att välja. Val av lösning studeras närmare vid projektering.

6. Lokalförvaltningen

Anser att det är av vikt att samhällsservice tillgodoses avseende boende för både äldre och de som har behov av särskild service, till lika behovet av skola och förskola. Viktigt är också att ljud, luft och ljuskvalitet kan tillgodoses där dessa lokaliseras. Tidigare har inte förskola efterfrågats i planområdet, men då en stor utbyggnad planeras har förutsättningarna förändrats.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Önskemål om förskola inom planområdet är inte möjligt att utreda och eventuellt beakta så här sent i planprocessen utan stora tidsmässiga fördröjningar. Redovisad utformning bibehålls.

7. Majorna-Linnés stadsdelsnämnd

Anser att förslaget till detaljplan kan tillstyrkas. Behovet av trygghetsboende och bostäder med särskild service i gruppboendeform bedöms vara stort i stadsdelen och detta har beaktats i detaljplaneförslaget. Det är positivt att fler hyresrätter avses byggas i området, då kan förslaget bidra till att området blir mer blandat, framförallt befolkningsmässigt. Förvaltningen framförde i tidigare utlåtande behov av ekonomiskt och fysiskt tillgängliga bostäder. Helst bör samtliga bostäder utrustas med hiss och ha en högre tillgänglighetsstandard än den vanliga T-märkningen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

8. Miljöförvaltningen

Anser att det skulle behövas en tydligare satsning på cykeltrafiken i området. Den avvägning som gjorts i trafikutredningen till förmån för gångtrafik behöver tydligare beskrivas i handlingarna. Miljöförvaltningen anser också att staden fortsatt bör verka för en ökad turtäthet med kollektivtrafik på Gråberget. Framtagen bullerutredning visar på att tyst/ljuddämpad sida kan uppnås för nybyggnationen. Utredningen visar dock också att den tillkommande bebyggelsen innebär ökade bullernivåer vid befintlig bebyggelse. Även om den ökningen i de flesta fall är relativt liten riskerar den upplevda förändringen att bli större. Det finns dessutom delar där nivåerna ökar mer. Området är, för att vara så pass centralt beläget, relativt lite bullerutsatt. Miljöförvaltningens sammantagna bedömning är därför att planen kan tillstyrkas. Man vill dock poängtera att ovanstående arbete med att minimera reflektionen i gaturummet är en mycket viktig åtgärd att se över innan planförslaget slutligen antas.

Nya erfarenheter och kunskaper rörande dagvattenhanteringen i staden har framkommit sedan samrådet och processen ser därför annorlunda ut nu. Dagvattenanläggningar som hanterar annat vatten än endast takvatten är en anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. I anmälan till miljöförvaltningen ska beskrivas vilken föroreningsbelastning

som kan förväntas i dagvattnet. Anmälan ska också beskriva lämpliga lösningar för att eventuellt rena dagvattnet, vilken reningseffekt de kan antas ha samt en kostnadsbedömning kring anläggande och drift av detta. En komplettering av dagvattenutredningen bör därför ske innan planen antas för att säkerställa att nödvändiga anläggningar kan utföras. Miljöförvaltningen vill även informera om risken för förorenad mark då marken tidigare nyttjats för parkering. Det kommer sannolikt att krävas en översiktlig markundersökning innan byggnationen påbörjas.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. De förbättringar som föreslås i trafikförslaget till förmån för cykeltrafiken ingår i detaljplanen för Ärlegatan. Trafikförslaget togs fram gemensamt för de två detaljplanerna.

Förutsättningarna att minimera reflektioner i gaturummen får studeras närmare i projekteringsskedet. Utförd dagvattenutredning ger exempel på hur dagvatten kan hanteras inom kvartersmark. Annan utformning än vad utredningen föreslår är möjlig att välja. Val av lösning studeras närmare vid projektering.

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med miljöförvaltningen kommit fram till att komplettera planbeskrivningen och upplysningar på plankartan med följande: Dagvattenanläggningar som hanterar annat vatten än endast takvatten är en anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. I god tid innan anläggande av ny dagvattenanläggning ska en anmälan ske till miljöförvaltningen.

Eventuellt förorenad mark kommer att åtgärdas enligt gällande riktlinjer.

9. Park och naturförvaltningen

Förvaltningen är positiv till komplettering av bostäder och verksamheter i området och till de upprustningsåtgärder som föreslås. Generellt bör schakt inte ske närmare än fyra meter utanför trädkronornas droppzon. En zon på 10-15 m mellan byggrätt och skog bör vara kvartersmark för att undvika skuggkonflikter. Vägen till den nya pumpstationen bör byggas om. En antal grova träd kommer att tas ner i och med ombyggnaden av vägen. Park- och naturförvaltningen tar inte ansvar för det dagvatten som kommer från berget och rinner ner på kvartersmark utan detta ska tas omhand på kvartersmark.

Kommentar:

I detta fall har det inte varit möjligt att uppnå en bredare zon mellan byggrätt och skog. En zon skulle antingen minskat på byggrättens omfattning på ett ej önskvärt sätt eller inneburit motsvarande minskning av området för naturmark. Kostnaden för ombyggnad av väg till pumpstationen ingår i exploateringskalkylen. Planbeskrivningen förtydligas beträffande ombyggnad av vägen. Hantering av dagvatten har studerats i särskild dagvattenutredning.

10. Trafikkontoret

Anser att inget finns att erinra mot förslaget och har deltagit i processen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäteriet

Fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet upphör automatiskt att gälla vid ny detaljplan. Upplysning om vad som händer med de fastighetsindelningsbestämmelser

som berörs inom området är skrivna under punkt 7. Administrativa bestämmelser. Upplysningen om bestämmelserna bör stå under rubriken Upplysningar.

Kommentar:

Plankartan justeras.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut har i samrådsskedet påpekat att risken för bergras/blocknedfall från två block som bergtekniska utredningen har identifierats inom planområdet behöver åtgärdas. Dessa åtgärder ska säkerställas innan detaljplanen kan föras till antagande. Länsstyrelsen noterar att granskningshandlingar upplyser på plankarta att *Lösa block bör schaktas bort innan markarbeten påbörjas under dessa.* Länsstyrelsen anser att enbart en upplysning på plankarta kan inte anses som tillräckligt. Vid flera tillfällen i andra planförslag har Länsstyrelsen påpekat att frågor om geoteknik, vad gäller blocknedfall, ska hanteras på ett godtagbart sätt i planarbetet. Det vill säga åtgärder för säkring av lösa block måste säkerställas på ett godtagbarsätt innan planen kan antas.

Kommentar:

I slänten mot Kabelgatan finns två block vilka är stabila. Inga särskilda åtgärder krävs utifrån befintliga förhållanden. Säkring av blocken bör ske i samband med utbyggnad. Genomförandeavtal förtydligas och planbeskrivningens genomförandedel kompletteras.

13. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten hänvisar till sitt tidigare yttrande från samrådsskedet. Beroende på detaljprojektering i bygglovskedet kan konsekvenser som räddningsväg och uppställningsplats för stegfordon krävas.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

14. HSB Brf Gråberget

Anser att ändringarna i plankartan har negativ påverkan för HSB Brf Gråberget och bostadsområdet söder om Stortoppsgatan, de anser sig också blivit vilseledda av Stadsbyggnadskontoret gällande bland annat begrepp kring våningar respektive nockhöjder och att tekniska anläggningar får överskrida angiven nockhöjd. Brf Gråberget representerar en mycket stor andel boende på Gråberget och ser sig därför som en naturlig samtalspart i denna process. HSB Brf Gråberget konstaterar att Stadsbyggnadskontoret efter samråd inte utfört några studier eller utfört någon konsekvensbeskrivning från HSB Brf Gråbergets område och bostäder. Det är en väsentlig skillnad att se byggnaderna från gatunivå Kabelgatan respektive från HSB Brf Gråbergets mark och lägenheter. Härifrån kommer alltid byggnadernas högsta punkt vara avgörande. Föreningen uttrycker oro över hur tekniska anläggningar som exempelvis ventilationsdon ska anläggas och utformas på taket.

HSB Brf Gråberget yrkar att

- Plankarta - Granskning inte går till antagande
- Plankarta omarbetas så att verkliga högsta höjd inte påverkar HSB Brf Gråbergets siktlinjer mot hamninlopp
- Nockhöjd sänks till bakomvarande kulles höjd
- "Teknikrum får överstiga angiven nockhöjd" slopas

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

15. Boende på Kabelgatan 8

Motsätter sig varje form av planläggning eller annan sådan åtgärd som syftar till att medge nyexploatering eller annan förtätning på Gråberget. Bland annat på grund av inskränkande av naturområden, ökande trafik samt brist på parkering.

16. Boende på Kabelgatan 10

Anser att trafikökningen i området redan nu är besvärande. Anser det också helt barockt att riva Scoutstugan, en historisk byggnad som används regelbundet. Anser även att grönområdet bör bevaras som det är nu.

Kommentar:

Att bevara scoutgården har bedömts vara omöjligt för att åstadkomma den nya bostadsexploateringen. Byggnaden hyser inga starka arkitektoniska värden men dess verksamhet är viktig för området så förslag på ny lokal i stadsdelen diskuteras. Även kulturnämnden har bedöm att scoutgården inte anses omistlig, även om det är synd att den försvinner. Diskussion om ny lokalisering av scoutverksamheten pågår mellan föreningen, förvaltningen för Idrott och förening samt fastighetskontoret. Fyra alternativa lägen i närområdet har erbjudits av fastighetskontoret, som scoutföreningen kan ta ställning till.

17. Boende på Kabelgatan 12

Anser att byggnationen blir för hög och kompakt. Byggnationen befaras förändra karaktären på Gråberget. Anser att 4-5 våningshusen bör sänkas till 3 våningar.

18. Boende på Kabelgatan 12

Anser att bebyggelsen mot Kabelgatan är en våning för hög. Dels för att det först beskrevs tre våningshus som inte störde utsikten för särskilt många. Det anses innebära en stor ekonomisk förlust (i form av tappat värde/ flackare värdestigning på bostad) för de som blir av med utsikt.

19. Flera boende på Kabelgatan 14

De boende ifrågasätter fortfarande den totala höjden på de hus som ska byggas längs Kabelgatan och Stortoppsgatan, och då i första hand det sluttande taket med tillbyggnader. De vill att hela det nya huset håller den höjd och den form som planeras mot gatan, och att inte ett flertal meter läggs till i bakre delen av taket i form av en våning till. Det kanske inte syns mot gatan, men det syns för de boende. De boende föreslår ett grönt tak och eventuellt takterrass i stället för ett pulpettak. Det skulle passa bättre in i miljön på Gråberget. Transformatorstationen anses hamna för nära punkthuset vid Kabelgatan 14. De föreslår att transformatorstationen istället flyttas till den fria ytan mitt emot, till södra hörnet av korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan. Det är idag en asfalterad yta med parkeringsplatser, som tidigare använts till lastzon för före detta Konsumbutikens lastbrygga.

Vinsten för staden med detta förslag - förutom en starkt förbättrad boendemiljö för Kabelgatan 14, anses vara:

- Kortare sträcka att flytta transformatorstationen - lägre kostnad
- Man borde kunna slippa den påverkan på dricksvattenledning i Kabelgatan som anges
- Gbg Energi: "Öster om föreslagen transformatorstation vid Kabelgatan 14 är en fjärrvärmeledning förlagd, vilken kan påverkas av denna". Även detta bör man slippa med det här förslaget.
- Flytt av kablar tvärs över gatan kommer inte att påverka busstrafiken med uppgrävd gata, vilken det andra förslaget gör.

Kommentar: Området som föreslås för transformatorstationen i södra hörnet av Kabelgatan/Stortoppsgatan är privatägd vilket innebär att staden inte har rådighet över marken. Staden vet därmed inte om fastighetsägaren är villig att låta staden bygga en transformatorstation på denna plats samt vad fastighetsägaren begär i ersättning för detta.

20. Boende på Kabelgatan 14

Undrar över beslutsprocessen för ärendet och anser att det dröjt innan nytt material presenterats på Göteborgs stads hemsida.

Kommentar:

Arbetet med att ta fram granskningshandlingar blev mer tidskrävande än beräknat, bland annat i avvaktan på att kompletterande tekniska utredningar kunde färdigställas. Hemsidan uppdaterades när det blev aktuellt med att ställa ut planförslaget för granskning.

21. Boende på Kabelgatan 14

Vänder sig fortsatt mot den föreslagna höjden på det planerade nybygget. Särskilt huset i hörnet Kabelgatan/Stortoppsgatan. Anser att förslaget inte stämmer med tidigare information. Vidare anses att föreslagen ny plats för den flyttade transformatorstationen mellan Kabelgatan 14 och 16 hamnar väldigt nära befintliga bostäder och tar grönyta i anspråk. Stödjer också den gemensamma skrivelse som skickats in av boende på Kabelgatan 14.

22. Boende på Kabelgatan 14

Undrar om tanken funnits för alternativ användning av vattenreservoaren. Vatten reservoaren föreslås kunna användas för musik, akustiken uppges vara fantastisk. Det vore beklagligt om eventuella sprängningar skulle påverka vattenreservoaren.

Kommentar:

Detaljplanens bestämmelser anger att vattenreservoaren ska bevaras och inte får rivas. Bestämmelserna lämnar öppet för valfri användning under förutsättningar att användningen anpassas till byggnadens kulturvärden.

23. Boende på Kabelgatan 16

Positiva till förtätningen av Gråberget men är starkt kritiska till förändringarna i trafik/parkering situationen kring Kabelgatan 16. Kritiska till att Kabelgatan 16 får sämre tillgång till grönområde och blir mer trafikomringat. Det föreslås att gångvägen vid Vantgatan/Kabelgatan läggs närmare Kabelgatan 16 och att den anpassas även för cykeltrafik som avgränsas mot entréer och sovrumsområden.

Kommentar:

Detaljplanen ger möjlighet att inom kvartersmark anlägga ytterligare parkeringsplatser mellan Kabelgatan 14 och 16. Bostadsrättsföreningen avgör om möjligheten ska utnytt-

jas eller inte. För att ge möjlighet till fler parkeringsplatser föreslås gångvägen flyttats något närmare Kabelgatan 16 i förhållande till befintligt läge.

24. Boende på Kabelgatan 28

Anser att man bör återgå till ursprungsplanen med lägre bebyggelse som också värnade områdets karaktär bättre. Gråberget är nogsamt genomtänkt och planerat där alla lägenheter har siktlinjer och utsikt mot öppna ytor. Husen är byggda och vinklade med eftertanke och har setts som en helhet med bästa möjliga för mesta möjliga. Ser positivt på att fler får möjlighet att bo här och på bebyggelsen på tomterna men oroas över höjden på planerad bebyggelse. I material för granskning är husen (m.ö.h) 67,0 - 68,5 - 67,5 - 66,5 samt tekniska anordningar och teknikrum ovanför. Vid samrådet angavs (m.ö.h) 63,0 - 64,5 - 69,5 - 72,0 och inga tekniska anordningar och teknikrum ovanför. De 3,5 meter som skiljer mellan den forna högsta höjden och den höjd som nu anges som den högsta nockhöjden kan se bra ut på papper men riskerar att ätas upp av skrymmande teknikrum. De nya höjderna riskerar att ta bort eller kraftigt reducera utsikt för många befintliga lägenheter.

25. Boende på Kabelgatan 39

Önskar att gångvägen mellan Kabelgatan och Såggatan kompletteras så att det är möjligt att ta sig upp och ned såväl med cykel som med barnvagn. Detta för att göra det möjligt att gå till dagis, vänner och slottsskogen på ett enklare och snabbare sätt. Anser också att träden i direkt anslutning till gångvägen/trappan närmast Kabelgatan 39F bör ansas för att göra gångvägen säkrare. Höjden på träd i aktuellt område bör även ses över.

Kommentar:

Trappan mellan Såggatan och Kabelgatan rustas upp. Trappan kompletteras med ramp för att man ska kunna dra barnvagn och cykel denna väg. Räcken sätts upp längs trappan. Önskemål om träden vidarebefordras till park- och naturförvaltningen.

26. Boende på Kabelgatan 39

Anser att höjderna på ny byggnation bör hållas nere för att bevara utsikt. Anser också att trafiksituationen för oskyddade trafikanter inte belysts tillräckligt. På flera ställen längs Kabelgatan och Ärlegatan anses trafiksituationen osäker för cyklister. Det enda sättet att hantera trafiksituationen anses vara att minska antalet tillkommande lägenheter då det inte anses finns några tekniska lösningar som kan lösa situationen.

Kommentar:

Utformning av gator har studerats i en särskild trafikutredning. I denna föreslås förbättringar till förmån för gångtrafik.

27. Boende på Kabelgatan 39

Anser att ny bebyggelse invid Stortoppsgatan och Kabelgatan ej får överskrida Gråbergets äldreboende i höjd. Tekniska anläggningar här inräknade, detta bör ge ett maximum om tre våningar på de ytor som ligger högst i terrängen. Sänks inte de planerade hushöjderna tillfyllest, yrkas avslag på planen i sin helhet.

28. Boende på Vantgatan 1

Anser att förslaget passar illa in i bebyggelsen och att husen blir för höga. Bortsett från höghusen längs Kabelgatan, så har man hållit en lägre profil. Detta förstörs nu av det planerade bygget med 5 och 4 våningshus plus inredd vind. Dessutom läggs en del teknisk utrustning på toppen av våningarna. Detta kan inte accepteras.

29. Boende på Vantgatan 1

Anser att framtaget förslag inte överensstämmer med programmet eller den information om höjd på bebyggelse som givits. Motsätter sig således förslaget till byggnation på Kabelgatan och Stortorpsgatan. Främst på grund av höjden på byggnationen.

30. Boende på Vantgatan 1

Anser inte det vara relevant att det finns kooperativa förskolor i området. Kommunen är skyldig att erbjuda kommunala förskolor. Behovet kan förväntas öka med fler lägenheter i området. Anser också att varken Mariaplan eller Chapmans torg är nära och de är dessutom svårtillgängliga. Detta framförs också i den sociala konsekvensanalysen. Mer service och kvällsöppen restaurang önskas i området för att öka tryggheten.

Kommentar:

Någon förskola föreslås inte i kvarteret. Det är dock möjligt att ha lokaler för verksamheter i byggnaden som vetter mot Stortoppsgatan 1.

31. Boende på Vantgatan 2

I stort samma yttrande som från HSB Brf Gråberget.

Med följande yrkanden:

- Plankarta - Granskning inte går till antagande
- SBK ändrar plankartan till lika höjder och utformning som skrevs i programskede och ca 80 lägenheter enligt program och markanvisning.
- Plankarta omarbetas så att verkliga högsta höjd inte påverkar HSB Brf Gråbergets siktlinjer mot hamninlopp
- Nockhöjd sänks till bakomvarande kulles höjd
- "Teknikrum får överstiga angiven nockhöjd" slopas

32. Boende på Vantgatan 2 samt Kabelgatan 28

I stort samma yttrande som från HSB Brf Gråberget.

Med följande yrkanden:

- Plankarta - Granskning inte går till antagande
- SBK ändrar plankartan till lika höjder och utformning som skrevs i programskede och ca 80 lägenheter enligt program och markanvisning.
- Plankarta omarbetas så att verkliga högsta höjd inte påverkar HSB Brf Gråbergets sikt-linjer mot hamninlopp
- Nockhöjd sänks till bakomvarande kulles höjd
- "Teknikrum får överstiga angiven nockhöjd" slopas

33. Boende på Vantgatan 2 samt Kabelgatan 28

Anmärker på att Samrådsredogörelse inte redovisar alla invändningar som tagits upp.

Anmärker på att påpekande om högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd samt obegränsad höjd och utbredning av tekniska anordningar inte har beaktats utan har kommenterats respektive "viftats bort" på ett icke fackmannamässigt vis.

Kommentar:

I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet sammanfattas inkomna synpunkter. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

34. Boende på Ärlegatan 7

Anser den nya placeringen av återvinningsstation vara helt huvudlös! Att lägga en sådan verksamhet i en skarp kurva och gatukorsning, kommer att skapa en stor risk för olyckor. Den kommer även medföra stora störningar. På Ärlegatan finns redan fungerande återvinning. Eftersom återvinningen är tänkt att betjäna boende på Kabelgatan, bör den placeras i det området och inte ge oss mer störande trafik.

35. Boende på Ärlegatan 7

Anser att återvinningsstationen har en dåligt genomtänkt placering i detaljplan för Ärlegatan och bör ändras, så att den ligger inom denna detaljplan. Skälen till detta anses vara:

1. att man bör hitta alternativ placering närmare dem som ska utnyttja stationen
2. att det är en dålig placering intill de gamlas uteplats
3. att det är en farlig placering mitt i en korsning med skymd sikt
4. att det leder biltrafiken mot den smala, kurviga, backiga Ärlegatan
5. ökar trafiken i området
6. att vi på Ärlegatan har fullständig sopsortering

36. Boende på Ärlegatan 9

Anser att placeringen av återvinningsstationen behöver motiveras och förklaras. Ärlegatan 7-11 har egen sopsortering och vill absolut inte ha Kabelgatan, Märlspiksgatan och övriga boendes återvinning utanför vårt boende.

1. att man bör hitta alternativ placering närmare dem som ska utnyttja stationen
2. att det är en dålig placering intill de gamlas uteplats
3. att det är en farlig placering mitt i en korsning med skymd sikt
4. att det leder biltrafiken mot den smala, kurviga, backiga Ärlegatan
5. ökar trafiken i området
6. att vi på Ärlegatan har fullständig sopsortering

37. Boende på Ärlegatan 9

Anser att parken med ekar vid Ärlegatan inte får förstöras. Anser också att en flytt av återvinningsstationen till de gamlas uteplats på Gråbergets sjukhem vore olämpligt.

38. Boende på Ärlegatan 9

Anser att återvinningsstationens placering och inskränkande av grönområdet vid äldreboendet båda visar anmärkningsvärt ointresse för de gamlas välbefinnande.

39. Boende på Ärlegatan 11

Protesterar mot den planerade och massiva exploateringen av Gråberget. Att bygga bostadsrätter för de redan besuttna på kommunens mark är en lönsam affär för byggherrarna men grönområden som förstörs kommer aldrig att kunna återställas. Grönskan behöver bevaras. Det är också svårt med parkeringsplatser, även med parkeringstillstånd för rörelsehindrad är det mycket svårt att hitta parkering efter kl 18. Anser att Göteborg behöver hyresrätter. Inte bostadsrätter som annekterar våra parker.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer. Aktuellt område är markanvisat för hyresrätter.

Övriga

40. Boende på Blåsutgatan 17

Anser att bussar redan i dag orsakar buller för boende vid Blåsutgatan 17-23. Ytterligare boende och ökad turtäthet skulle leda till ökade olägenheter för de redan boende.

41. Boende på Kustgatan 3

Anser att det är synd att våningsantalet justeras ner, i synnerlighet om det är en konsekvens av att äldre bebyggelse inte får förlora sin dominerande ställning/siluett. Bygg högt, bygg varierat och bygg framförallt mer så att fler kan bo. Anser i övrigt att hörnet på kvarteret i fråga bör slutas dels för att det blir mer yta för boende/verksamhet samt en mer stadsmässig karaktär för hörnet. Tillgängligheten för boende till och ifrån innergården kan på intet sätt försämras av att den eventuella passagen mot gatan i hörnet försvinner.

Revideringar

Planförslaget har reviderats.

- Tidigare administrativ bestämmelse om fastighetsindelning utgår och texten införs istället som upplysning.
- Genomförandeavtal förtydligas och planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om att säkring av två stenblock bör ske i samband med utbyggnad.
- Stadsbyggnadskontoret har i samråd med miljöförvaltningen kommit fram till att komplettera planbeskrivningen och upplysningar på plankartan med följande text. Dagvattenanläggningar som hanterar annat vatten än endast takvatten är en anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. I god tid innan anläggande av ny dagvattenanläggning ska en anmälan ske till miljöförvaltningen.
- Andra mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget krävs inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Anna Signal
Planarkitekt