



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Upprättat 2017-09-08

BN-datum: 2017-09-26

Diarienummer: 1602/15

Aktbeteckning: 2-5403

Maria Lejon

Telefon: 031-368 18 49

E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder i Högsbohöjd inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg en del av BoStad2021

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 23 maj 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 7 juni tom 28 juni 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 7 juni tom 28 juni 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak risk för markföroreningar, Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen önskar kompletterande markundersökningar innan planen kan antas. Länsstyrelsen lyfter även risk för luftkvalitet i den norra delen av planområdet samt buller. I övrigt har några frågor inkommit gällande planerad förskola och utformningen av dess gård samt synpunkter gällande ytterligare behov av förskola och skola.

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

Avtal

Fastighetsnämnden har 2016-01-18 beslutat om en markanvisning till bolaget inom del av planområdet. Markanvisningsavtal/föravtal har tecknats. En av förutsättningarna för markanvisningen var att en överenskommelse om fastighetsreglering skulle tecknas innan samråd, vilket också gjordes. Innan planen antas ska exploateringsavtal/genomförandeavtal tecknas. I avtalet regleras åtgärder som krävs för planens genomförande, bl.a. utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar.

Ekonomi

Byggaktören lämnar exploateringsbidrag som täcker kommunens kostnader för projektering och utbyggnad av allmän plats som behövs för områdets behov

Resultatet av pågående åtgärdsvalsstudie från trafikkontoret i samverkan med Trafikverket, ÅVS, kan komma att medföra att åtgärder behöver göras på såväl Högsboleden/Västerleden som på det kommunala gatunätet. Innan antagande ska dessa eventuella åtgärder så långt möjligt beskrivas och dess finansiering klargöras. Kostnader kan komma att belasta kommunen samt exploatören.

Fastighetsnämnden får utgifter till följd av detaljplanen för eventuell ledningsflytt (va) samt eventuell marksanering.

Projekteringen finansieras genom medel upptagna i kommunens budget, investeringsplan exploateringsinvesteringar, belastande projekt IB1055. Utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna kan komma att påbörjas innan detaljplanen har vunnit laga kraft som en del av genomförandeprocessen inom BoStad2021.

Överväganden

Detaljplanen stämmer överens med Översiktsplanen samt med utgångspunkter och rekommendationer i Program för Högsbohöjd, godkänd 2015-12-01.

Fastighetsnämnden får en inkomst från överföring av mark till byggaktören och utgifter för ledningsflytt och eventuell marksanering. Planekonomin bedöms som god.

Fastighetskontoret tillstyrker förslagen detaljplan för bostäder vid Högsbohöjd. Detaljplaneförslaget bidrar starkt till att uppnå det bostadspolitiska målet, att möjliggöra fler bostäder i centrala lägen.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborgs Stads Parkering AB

Utöver våra generella ståndpunkter nedan, har Parkeringsbolaget inga synpunkter på rubricerat ärende.

Parkeringsbolagets generella ståndpunkter när det gäller parkering:

- Parkering kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna.
- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- Beakta tillgängligheten såväl till, från som inom ett område/stadsdel vid beräkning av behov av parkeringsplatser.

- Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.
- Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken och optimera nyttjandet.
- Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra och endel av stadsmiljön.

Kommentar:

Parkeringen inom planområdet uppfyller Stadens parkeringstal för bygglov. I vägledningen finns inga riktlinjer för parkering av till exempel motorcyklar och mopeder. Målsättningen är dock att ändå tillgodose tillfredställande parkeringsplatser för dessa typer av fordon.

Utgångspunkten i utformningen av parkeringsplatserna är att de ska utformas med hög gestaltning och uppfylla en hög säkerhet och trygghet.

Inga möjligheter finns att detaljreglera parkering i detaljplanen, synpunkterna noteras till det fortsatta arbetet med utformningen av området.

3. Göteborg Energi AB

Göteborg energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB äger flera anläggningar inom och i anslutning till området för detaljplanen, transformatorstationer, 10 kV kablar, 0,4 kV kablar samt styrkablar.

Detaljplanen kommer att innebära att några av de befintliga kablarna måste flyttas till nya lagen. Detaljplanen kommer också att innebära att flera nya ledningar och en ny transformatorstation måste byggas till och därför finns ett E-område reserverat i plankartan inom planområdet. E-området ska vara 6x8 meter stort och markområdet ska vara fritt från andra ledningar.

Det är mycket viktigt att ni i ert kommande planarbete tar hänsyn till Göteborg Energi Nät AB:s behov av utrymme för elledningsstråk för både befintliga och tillkommande elledningar samt plats för en ny transformatorstation.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Göteborg Energi önskar utökat u-område i plankartan enligt bifogad skiss nedan, se markeringar med röd färg.



Göteborg Energi GothNet AB

Ingen erinran.

Kommentar:

Göteborg energi Nät AB (GENAB)

E-området (E₂) på plankartan är 6x8 meter enligt önskemål från GENAB.

Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Göteborg Energi Fjärrvärme

I den östra delen, enligt bifogad illustration, finns redan ett u-område inlagt i plankartan. Ett u-område kompletteras därför inte i detta läge på plankartan.

Samtliga ledningar i anslutning till planerad kvartersgata läggs om i samband med markarbeten till område för kvartersgata, vilka kompletteras med u-område. Övriga u-områden i anslutning utgår från plankartan. U-område kvarstår för ledningar som ansluter till befintliga fastigheter kvarstår.

I övrigt noteras synpunkterna.

4. Stadsdelsförvaltningen Askim – Frölunda – Högsbo

Förvaltningen ställer sig positiv till Detaljplanen. Bostadsbristen är överhängande i Göteborg. Många människor saknar idag en egen bostad. Korttidskontrakt och svarta pengar samt sociala problem blir bland annat konsekvenser av bostadsbristen. Utifrån ett hållbarhetsperspektiv tas redan exploaterad mark i anspråk för komplettering med cirka 700 tillgängliga bostäder med hiss. Genom att förtäta i redan byggda områden kan befintlig teknisk och social infrastruktur utnyttjas.

I programsamrådet lämnade förvaltningen synpunkter på behovet av att förskoleplatser för ovanstående bostadsexploatering måste säkerställas i det fortsatta planarbetet. Förvaltningens synpunkter har beaktats. Detaljplanen möjliggör för en förskola med sex avdelningar i det östra kvarteret närmast Västerhedsskolan. Förskolan kommer inte att ha en egen traditionell förskolegård, utan gårdsmiljön kommer att användas av de boende i

kvarteret och förskoleverksamheten. Sex avdelningar förskola innebär att cirka 108 barn dagligen oavsett väder kommer att vistas på gården. Ur ett folkhälsoperspektiv är ökad utomhusvistelse för barn viktigt. Det ställer dock krav på att gestaltningen av gården stödjer barnens utomhusvistelse och främjar deras fysiska aktivitet. Träd och buskar, oregelbunden och kuperad naturterräng är viktiga inslag i utemiljön.

Många barn som leker medför stort slitage på planteringar och grönytor. Gräsmattor och rabatter kräver en helt annan skötsel vilket är viktigt att ta med i planering och gestaltning av ytorna. Det är inte helt oproblematiskt verksamhetsmässigt att gården ska samnyttjas med de boende även om det har sina fördelar med bland annat ett effektivt markutnyttjande. Förvaltningen har deltagit i möten med exploatören och framfört viktiga synpunkter om vad som krävs för att ett samnyttjande av gården ska fungera. En säkerhetsaspekt att beakta är en inhägnad förskolegård, en gård i bostadsgården. Förvaltningen deltar gärna fortsättningsvis i ytterligare planeringsmöten för att gestalta förskole/bostadsgården. Göteborgs Stads Ramprogram om minst 35 kvm/barn i utomhusyta uppfylls inte i planen. Närheten till Fyrkparken med promenadavstånd från förskolan bedöms kunna kompensera en mindre förskolegård.

Förvaltningen bedömer utifrån befolkningsprognosen att behovet av skolplatser kommer att vara tillgodosett då det pågår expansion av skolplatser på Skytteskolan och Björkåsskolan. Förvaltningen följer ständigt befolkningsprognosen när det gäller förändringar av antalet barn i förskolan och skolan i stadsdelen. En förstudie över en utbyggnad av Västerhedsskolan har startat. Förstudien omfattar en utökning av 200 utbildningsplatser för årskurserna F-3 samt utökning med 72 förskoleplatser.

I programsamrådet för Högsbohöjd lämnade förvaltningen synpunkter på nödvändiga förbättringar av Sjupundsgatan. Stadsdelsförvaltningen har initierat till möten med Trafikkontoret, Park- och naturförvaltningen samt Stadsbyggnadskontoret angående Sjupundsgatan.

Sjupundsgatan är söderut väldigt smal vilket medför att två fordon inte kan mötas i bredd på gatan. Under byggtiden av Västerhedsskolan har det varit nödvändigt att anlägga tillfälliga breddökningar för att transporter till och från den nya förskolan/skolan ska fungera. Delar av Sjupundsgatan utgår i den här detaljplanen för att möjliggöra att Sjupundsgatan kan omgestaltas utifrån ett större perspektiv med koppling till skolan, en breddning av gatan och cykelbana mm. De delar av Sjupundsgatan som utgår tas med i kommande planläggning på östra sidan om gatan, för att skapa en bättre helhetsplanering.

Förvaltningen vill särskilt framhålla behovet av att en trafiksäker gång- och cykelbana anläggs längs hela Sjupundsgatan. Detta framförallt för barnen som går eller cyklar till skolan. Idag finns en gång/cykelbana som är mycket otydlig för barnen, då kantstenen som angränsar till bilvägen är i samma nivå och färg som gatan. I och med ny skola och att nya flerbostadshus har färdigställts, ytterligare bostäder samt fler förskole/utbildningsplatser planeras i området medför ett högre trafikflöde av fordon liksom fler oskyddade barn.

Kommentar:

Stadsdelsförvaltningens synpunkter noteras till det fortsatta gestaltungsarbetet med förskolegårdens utformning samt kommande planläggning där del av Sjupundsgatan planeras att ingå.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten anser att utformning av räddningsväg bör beaktas vidare om maskinsteg är tänkt att användas vid utrymning. Maskinstegen når maximalt en höjd om 23 meter, uppställningsplats får placeras maximalt 9 meter från fönster/balkong som skall utrymmas. För mer information kring räddningsväg, se råd & anvisning nr: 110 på hemsida, www.rsgbg.se.

I övrigt har räddningstjänsten inget nytt att erinra mot vad som tidigare yttrats i samsrådsredogörelsen.

Kommentar:

Räddningstjänstens synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet med detaljutformningen och projekteringen av området.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen avstyrker de delar av planförslaget där MKN för luft överskrids. I övrigt tillstyrker förvaltningen fortsatt planarbete under förutsättning att våra synpunkter nedan beaktas.

Luftmiljö

Det har framkommit av den fördjupade spridningsberäkningen (COWI maj 2017 rapport A096520) att MKN för NO₂ överskrids närmast Högsboleden för både dygns- och timmedelvärde. Det är därmed inte lämpligt att bygga bostäder i det s.k. Norra kvarteret.

Ljudmiljö

Ur bullersynpunkt kan riktvärdena i bullerförordningen klaras med den nya utformningen med små lägenheter förutsatt att bullerdämpande åtgärder utreds vidare i kommande exploateringskedje (ljudisolerande fasadmateriell och fönster, gröna tak och väggar). Formuleringen angående störningar i plankartan bör ses över eftersom det tolkas som att ljuddämpad sida ska klaras även för de små lägenheterna under 35 kvm, vilket inte klaras på den norra tomten.

Buller under byggtiden

Buller från bergschaktarbeten och andra bullrande arbeten under byggskedet är inte reglerat i processen enligt plan- och bygglagen. Om olägenheter uppkommer för närboende, vilket är ganska vanligt förekommande vid byggprojekt som tar många år, är det miljöförvaltningen som får ingripa med stöd av miljöbalken och ställa krav på skyddsåtgärder eller tidsbegränsningar. Ett sådant ingripande sker när byggprocessen är i gång och riskerar att orsaka förseningar och extra kostnader för projektet. Detta kan undvikas om exploatören redan på ett tidigt stadium utreder och planerar utförandet så att bästa möjliga teknik utnyttjas och att bullret inte överstiger de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser.

Markmiljö

Inför granskningskedet har inte någon kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts, däremot har en översiktlig risk- och åtgärdsbedömning utförts där man anser att möjlighet till att åtgärda den förorenade marken är stor. Vi anser att behovet av kompletterande provtagning avseende föroreningar i mark och grundvatten inom området kvarstår, inte bara inom de delar som ska bebyggas utan även de delar som ska utgöras av lek- och grönytor. Med utgångspunkt i de uppgifter som finns om föroreningarna inom området idag anser vi inte att föroreningarna utgör ett hinder för att planen antas utan att de kan avgränsas och åtgärdas i samband med genomförandet. Ett förslag till

provtagningsplan för kompletterande miljöteknisk markundersökning ska lämnas in till oss i god tid innan markarbeten inför byggnation påbörjas. Markarbeten inom området är anmälningspliktiga i enlighet med 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Miljömål

Vår synpunkt kring beskrivningen av miljömål från samrådet kvarstår. Vi saknar en beskrivning av målkonflikten som finns avseende att fler kommer att bo där de långsiktiga målen för buller och exponering för luftföroreningar inte klaras. Det saknas ett resonemang kring hur staden har vägt och värderat detta faktum mot övriga effekter av byggnationen. Det står under stycket om miljömål att riktvärden för luftkvalitet klaras i planområdet vilket inte stämmer där MKN för luft överstigs.

Kommentar:

Luftmiljö

En kompletterande luftmiljöutredning har tagits fram, Cowi 2017-09-20, som visar att årsmedelvärdet av NO₂ ej beräknas överskridas någonstans i området varken år 2020 eller år 2025. Utredningen visar även att MKN för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet av NO₂ riskerar att överskridas vid de nya husen närmst leden år 2020, och halten vid de övriga nya husen är då som högst 55 µg/m³. År 2025 beräknas halterna ha minskat så att inga överskridanden av MKN sker i området. Däremot kommer inte MKN för 98-percentilen av timmedelvärdet att överskridas vid någon byggnad varken år 2020 eller 2025.

Miljökvalitetsmålet för årsmedelvärdet år 2020 kommer däremot överskridas vid de nya husen närmast Högsboleden och även vid de nya byggnaderna belägna vid de idag befintliga husen. År 2025 överskrids miljökvalitetsmålet endast vid de nya husen närmast leden. Miljökvalitetsmålet för 98-percentilen av timmedelvärdet överskrids vid i stort sett alla nya byggnader både år 2020 och 2025. Halten vid de nya byggnaderna är som högst mellan 70 och under 90 µg/m³ år 2020. År 2025 har de högsta halterna vid de nya byggnaderna sjunkit till mellan 60 och 80 µg/m³.

Med anledning av utredningens resultat, ovan, bedöms bostadsändamål inte vara olämpligt och bibehålls därför i planens norra del.

Plankartan kompletteras med bestämmelser för den norra bygggrätten som reglerar att luftintag och bostadsentré inte får ske i ytterfasad mot Högsboleden. Bestämmelsen syftar till att säkra en god boendemiljö de första åren efter byggnaden uppförts, om den uppförs redan år 2021.

Ljudmiljö

För kommentar se kommentar till yttrande nummer 11.

Synpunkter gällande byggbuller är förmedlade till exploatören och beaktas i det kommande byggarbetet.

Markmiljö

Noteras. Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som villkorar startbesked.

Miljömål

Under rubriken Genomförande och konsekvenser i planbeskrivningen beskrivs en sammanvägd bedömning av det planen medger.

7. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna

- Under rubriken *Avfall* i planbeskrivningen byt ut ordet *hushållsavfall* till restavfall i styckets första meningen. I andra meningen lagg till pappersförpackningar.
- Under rubriken Vatten och avlopp på sidan 36 i planbeskrivningen står det "Även ledningen som korsar den norra tomten mot Högsboleden kommer behöva flyttas i samband med kommande byggnation." Denna flytt bedöms inte längre nödvändig efter granskning av tänkt exploatering. u-område kravs för denna ledning.
- Under samma rubrik står det "Göteborg Vatten". Detta ska ändras till Kretslopp och vatten.

Utöver ovanstående är följande information viktig att beakta i planarbetet

Avfall

Kretslopp och vatten ser inga ytterligare behov av ändringar i planhandlingarna vad gäller avfall men vill skicka med några viktiga synpunkter att beakta vid genomförandet av detaljplanen. För att föreslagen byggnad i norra delen av byggrätten mellan Högsboleden och Sjupundsgatan ska få en fungerande avfallshantering behöver miljörum för förpackningar och tidningar placeras i västra delen av byggrätten där angoringsmöjlighet för avfallsfordon kan ordnas. Samtliga miljörum i detaljplanen ska placeras så att dragvägen för avfallskärl blir max 25 meter från avfallsrummets mitt till bakre delen av soppilen.

Till bygglovets ska exploatören redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat-, och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen. Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatören beaktar de kommentarer som framkom under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida. Praktiska tips och goda exempel på hur avfall kan förebyggas hittas också på stadens hemsida i skriften *Förebygg avfall i flerbostadshus*. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

VA

Kretslopp och vatten ser inte behov av ytterligare ändringar i planhandlingarna. I illustrationer finns det fortfarande ett antal nya träd som placerats närmare än 4 meter från befintlig ledning. Skulle detta kvarstå ska dessa ledningar flyttas och arbete betalas av den part som initierat trädplanteringen.

Kommentar:

Planhandlingarna justeras efter Kretslopp- och vattens synpunkter.

Illustrationskartan justeras så att träd inte hamnar i konflikt med ledningar, kartan är dock inte bindande utan visar på ett förslag som kommer vidarestuderas i fortsatt projektering.

Plankartan kompletteras med ett mindre u-område i planens norra del i anslutning till byggrätten som minskas.

Övriga synpunkter noteras i det fortsatta arbetet med utformning, gestaltning och bygglov.

8. Lokalförvaltningen

Lokalnämnde genom lokalförvaltningen har följande synpunkter på rubricerade detaljplan. Lokalförvaltningen är ej, som det redovisas i samrådsredogörelsen en del av lokalsekretariatet eller samma sak som lokalsekretariatet.

Förskolegården som enligt förslaget till detaljplan ska delas mellan förskolan och annan verksamhet och de boende i kvarteret utgör för liten yta. Om hela ytan används endast av förskolan blir det 26 m² per barn och med en annan användning enligt föreliggande förslag blir det mindre yta kvar per barn.

All forskning i ämnet visar på att förslaget har för liten yta till förskolegården för en förskola om 6 avdelningar. Därför avslår lokalnämnden att förskola planeras i föreslagen detaljplan med aktuell utformning av detaljplanen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret ber om ursäkt för den felaktiga rubriceringen av Lokalnämndens yttrande i samrådet som lades in som Lokalsekretariatet.

Detaljplanen möjliggör för förskola men reglerar inte hur stor denna ska vara. Efter avstämning med Lokalförvaltningen kompletteras resonemanget i planbeskrivningen kring förskolans storlek och gårdsyta per barn samt möjligheten att använda Fyrkparken som ett komplement till gårdsytan.

9. Park- och naturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen ser mycket positivt på att bostadsbristen byggs bort genom att redan ianspråktaga, hårdgjorda ytor bebyggs, vilket skapar förutsättningar för en både tät och grön stad.

Viktigaste synpunkterna på förslaget utifrån våra styrdokument

Ersätt borttagna träd längs Sjupundsgatan för att värna och stärka det gröna stråket som kopplar ihop två stadsdelar och utgör en viktig länk i Göteborgs grönstruktur.

I planförslaget föreslås en breddning av Sjupundsgatan vilket medför fällning av 5-10 befintliga träd. Träden är inte biotopskyddade men har stor betydelse för närmiljön. Förvaltningen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring ersättning av dessa träd, då Sjupundsgatan utgör ett grönt stråk mellan stadsdelar som bör värnas och förstärkas.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Inga särskilda synpunkter.

Medskick till den fortsatta processen

En utredning bör initieras kring det större närområdets behov av en stadsdelslekplats. Varken Torpadammen eller Fyrkgångsparken innehåller idag någon stadsdelslekplats, och den genom planen föreslagna utvecklingen av Fyrkgångsparkens lekplats innebär inte att en stadsdelslekplats tillskapas. Med en ökad befolkning på närmare 1500-2000 personer finns det anledning att utreda tålighet och behov av ytterligare utveckling av allmänna ytor i närområdet.

Konsekvensbedömningar

Barnperspektivet

Befintlig bebyggelsestruktur erbjuder bilfria rum mellan gårdarna, vilket förbättrar barns förutsättningar för fri lek och ger ökad rörelsefrihet. Även om planförslaget innebär att merparten av parkeringarna förläggs i garage under mark innehåller förslaget

markparkeringar som kommer att alstra söktrafik omkring bostadshusen, vilket beslagtar ytor där barn kommer att leka och röra sig till och från kompisar, den bostadsnära parken, torget och skolan, vilket försämrar tryggheten för barn i området. En ökad användning av samtliga av närområdets allmänna ytor bidrar till minskad tillgång på allmänna lektytor för barn.

Jämställdhetsperspektivet

Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Ökad variation av upplåtelseformer kan medverka till att olika socioekonomiska grupper integreras. Nya lägenheter med hiss underlättar för människor med funktionsvariationer att bo i området.

Området mellan föreslagna och befintliga bostäder har potential att utformas till en plats som upplevs tillhöra alla – där nya och gamla invånare kan mötas – vilket därmed skulle medverka till en mer sammanhållen stad. Enligt illustrationsritningen förefaller området istället utformas som en trafikall yta avsedd för bilar snarare än människor, vilket skapar en barriär mellan ny och befintlig bebyggelse.

Miljöperspektivet

Genom att i huvudsak bygga på markparkeringar skapas förutsättningar för förtätning samtidigt som gröna kvaliteter kan värnas och utvecklas.

Omvärldsperspektivet

Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Kommentar:

I det fortsatta arbetet med utformning, gestaltning och projektering av området utreds frågan om trädplanteringar längs Sjupundsgatans förlängning. Flertalet ledningar finns i och i gatan som påverkar möjligheterna till trädplantering. Se även kommentar till yttrandenummer 7.

I övrigt noteras synpunkterna.

10. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig i huvudsak positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, med följande synpunkter.

Tillgänglighet

Det är positivt att Växelmyntsgatan och Sjupundsgatan förses med gång- och cykelväg. Tillgängligheten i området för gående och cyklister är dock i allmänhet låg med många gator som har en lutning som överstiger 5 %.

Det finns idag brister i trafikmiljön för gående och cyklister, inte minst i anslutning till gång- och cykeltunneln under Högsboleden där nuvarande utformning innebär att tunneln ligger i en "gryta" med branta partier i anslutning till tunnelmynningarna. Då gång- och cykeltunneln under Högsboleden är en del av det övergripande cykelstråket mellan Frölunda och Majorna är det angeläget att standarden förbättras. En fördel med en eventuell framtida omdaning av leden till stadsgata är att lutningsförhållandena på gång- och cykelvägen kan förbättras om tunneln ersatts med en passage i samma plan. Det finns

dock en risk att detaljplanen låser nuvarande utformning av Sjupundsgatan då garageut-farter placeras utmed gatan i ost-västlig riktning vilket gör det svårt att arbeta med lös-ningar som ger en mer tillgänglig utformning av gång- och cykelnätet.

Det kan även konstateras att angöringsvägarna till och från Sjupundsgatans hållplats inte är tillgänglighetsanpassade. Arbetet med att göra miljön tillgängligare är viktiga och bör inte hänskjutas till framtiden. Det är bra om det finns möjligheter inom ramen för detaljplanens bestämmelser att få en bra tillgänglighet till Sjupundsgatans hållplats.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är bra utbyggd i riktning mot Marklandsgatan, Sahlgrenska och city medan kopplingarna västerut mot Kungssten är sämre. I slutet av 2016 gjordes en linje-omläggning som innebar att busstrafiken mellan Högsbohöjd och Kungssten drogs in under kvällar och helger. Det har inom planarbetet påtalats att det finns ett behov av att låta linje 16 stanna vid Sjupundsgatan. Det är av stor vikt att linje 16 stannar vid håll-platsen så att kollektivresandet främjas när Högsbohöjd förtätas. Stopp vid Sjupundsga-tan bör inte vara uteslutet endast på grund av att vissa bussar är för långa för att stanna vid hållplatsen.

Parkering

Det förekommer inte någon kantstensparkerings inom området och det finns inte några planer från Trafikkontorets sida att tillåta korttidsparkering på gatumark. Det behöver därför motiveras i planbeskrivningen varför korttidsparkering ska tillåtas på gatumark. Inom kvartersmark finns ett stort antal parkeringsplatser längs kvartersgatorna vilket bi-drar till en mindre attraktiv boendemiljö. Med mobilitetsåtgärder bör antalet parkerings-platser kunna reduceras. Exploatören behöver se över var angöringsparkeringen placeras för att undvika trafikfarliga situationer då lösningar som inte är bra ur trafiksäkerhets-synpunkt kan nekas i bygglovsskedet.

Ekonomi

Kostnaden för att bygga ut gator och trafikmark inom planområdet enligt planförslaget uppgår till drygt 14 miljoner kronor där exploatören står för kostnaderna.

Kostnaderna för drift och underhåll för det utökade trafikområdet förväntas öka med ca 100 000 kr per år.

Kommentar:

Tillgänglighet

Efter en avstämning med Trafikkontoret så ligger inte en förändring av gång- och cykel-tunneln nära i tid eller i kommande planering. I detaljplanen finns ingen bestämmelse som reglerar markhöjderna, möjligheten finns därför enligt planen att utforma gatan för att på olika sätt anpassas till de förändringar av cykelgatan/tunneln som Trafikkontoret nämner. Men eftersom ingen snar ombyggnation planeras för gång- och cykeltunneln så är det oklart hur väl en anpassning kan ske eftersom utbyggnaden enligt planen troligt-vis redan kommer att vara genomförd.

Inför antagandet av detaljplanen finns inga möjligheter att utöka planområdet att om-fatta en ombyggnation av busshållplatsen. En ombyggnation kan genomföras enligt gäl-lande detaljplan vilket innebär att en utökning med hållplatsen inte heller är nödvändig i denna detaljplan.

Parkering

Bilparkering längs allmän plats gata, 12 platser, avses bara tillåtas längs Sjupundsgatan mellan det östra och norra kvarteret inom detaljplanen endast för att göra eventuella mindre verksamheter tillgängliga. I övrigt föreslås endast parkeringar på kvarteretsmark. Planområdet kommer att vidarestuderas mer i detalj i bygglovskedet. Ingen justering sker därför i planbeskrivningen.

I övrigt noteras synpunkterna.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Rikspolisstyrelsen kommer att skadas påtagligt med avseende på E6.20 Västerleden.
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft inte följs.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor med avseende på förorenad mark och buller.

Rikspolisstyrelsen för kommunikation- E6.20 Västerleden

Det är av stor vikt att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs och att åtgärder föreslagna genom denna genomförs och följs upp. Det är att föredra att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen har inte fått kännedom om att arbetet med ÅVS Södra Mellanstaden går framåt och genomförs. På grund av detta måste den aktuella detaljplanen redovisa och hantera eventuell påverkan på E6.20 Västerleden. Se vidare i Trafikverkets yttrande 2017-06-22, som bifogas.

MKN luft

Länsstyrelsen bedömer att det inte är säkerställt att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras inom hela planområdet vid den tidpunkt då människor ska flytta in. Planrådets norra delar angränsar till Högsboleden, vilket gör området mycket utsatt för bl.a. luftföroreningar från trafiken. Luftkvalitetsutredningen visar att halterna av kvävedioxid i dagsläget överskrider miljö kvalitetsnormens dygns- och timvärden i planrådets norra delar där bl.a. bostäder planeras. Ett genomförande av planen enligt nuvarande utformning riskerar att öka människors exponering för skadliga halter av luftföroreningar i nivåer högre än miljö kvalitetsnormen.

Norra kvarteret (hus F, G)

Utifrån nuvarande kunskap gör Länsstyrelsen bedömningen att det inte är lämpligt med bostäder i det kvarter som är närmast Högsboleden. För att det norra kvarteret ska kunna användas som centrumverksamhet, kontor, vård (korttidsbesök) eller liknande måste planen säkerställa att entréer, vistelseytor, öppningsbara fönster, vädringsfönster, balkonger och ventilationsintag etc är placerade åt söder och inte på den sida av husen som vetter mot Högsboleden.

Västra kvarteret (hus A, B samt huset mellan A och B) samt Östra kvarteret (hus D, E samt huset mellan D och E)

Vid dessa fasader beräknas halterna av kvävedioxid vara i nivå med miljö kvalitetsnormens dygnsvärde idag. Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormen klaras om 18 år (2035). Om inte trafiken på vägarna ökar är det troligt att halterna av kvävedioxid kommer att vara något lägre vid inflyttning än i dagsläget. Länsstyrelsen gör bedömningen att under förutsättning att åtgärder vidtas för att inte människor ska exponeras för de höga halterna vid husens norra fasader kan bostäder accepteras i kvarteren. Med åtgärder menar Länsstyrelsen att det i planen fastställs att entréer, vistelseytor, öppningsbara fönster, vädringsfönster, balkonger och ventilationsintag etc. är placerade på fasader mot innergårdarna och inte på de sidor av husen som vetter mot Högsboleden.

Buller

Norra kvarteret F och G

Av den kompletterande bullerberäkningen framgår att entréer i hus G avses placeras på den norra sidan av huset. Som framgår av bedömning för luftkvalitet ovan är det olämpligt att husets entréer placeras på den sida av huset som vetter mot Högsboleden. Husets utformning behöver hantera både luft och bullerfrågan.

Västra kvarteret (hus A, B samt huset mellan A och B) samt Östra kvarteret (hus D, E samt huset mellan D och E)

För hörnlägenheterna redovisas koncept över planlösning med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot gården som är den ljuddämpande sidan. Det är oklart om denna planlösning öppnar upp mellan husen, vilket behöver tydliggöras i handlingarna. Om det är öppet mellan husen behöver det redovisas om trafikbullerförordningens värden uppfylls på den ljuddämpade sidan eftersom detta inte är en förutsättning för de genomförda bullerberäkningarna.

Med det föreslagna konceptet ser det ut som att hörnlägenheter kommer att ha dörrar och fönster mot en smalare loftgång, med väggar på 2-3 sidor. Länsstyrelsen befarar att det relativt begränsade och instängda utrymmet utanför dörrar och fönster försämrar kvalitén på luftgenomströmningen och därmed vädringens kvalitet. Som jämförelse anser Länsstyrelsen inte att en inglasning på 75 % eller helt inglasade ljusgårdar är godtagbara alternativ.

Förordningen uttrycker att riktvärdet 55 dBA ska klaras vid fasad och inte vid enstaka punkter innanför ett instängt utrymme. Länsstyrelsen anser att ventilationen även vid dessa lägenheter behöver hålla en god kvalitet. Hur detta ska lösas behöver beskrivas. Det behöver också beskrivas hur många lägenheter inom beståndet som kommer att ha den här lösningen. Länsstyrelsen anser det inte kan accepteras att mer än 5 % av lägenheterna har en sådan lösning.

Av planbestämmelsen liksom av trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) framgår att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Länsstyrelsen vill påpeka att med bostadsrum avses sovrum eller vardagsrum, inte kök. Konceptlösningen för trerumslägenheterna behöver därmed justeras.

Förorenad mark

Kompletterande undersökningar har inte utförts enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande. Av planbeskrivningen och av plankartan framgår att kompletterande undersökningar behöver utföras. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Föroreningssituationen är inte klarlagd i tillräcklig omfattning för att kunna bedöma vilka risker som finns och vilka

saneringsåtgärder som är nödvändiga. Innan planen antas behöver därför kompletterande undersökningar och en riskbedömning enligt samråds-yttrandet genomföras samt nödvändiga saneringsåtgärder med avseende på omfattning och genomförande beskrivas.

För att säkerställa att saneringsåtgärder genomförs ska en planbestämmelse införas på plankartan som anger att saneringsåtgärder ska genomföras till nivå för planerad markanvändning, bostadsändamål, i enlighet med 4 kap. 14 § punkten 4 PBL.

Övrigt

Hantering av skyfall

Den västra delen av ytan närmast Högsboleden föreslår Göteborgs Stad att luta söderut och eventuellt förse med kantsten för att undvika att vatten rinner ut på Högsboleden vid ett skyfall. Länsstyrelsen anser att Göteborgs Stad bör ha med sig dessa åtgärder i det kommande arbetet.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Riksintresse för kommunikation- E6.20 Västerleden

Efter granskningen har staden sett över och bearbetat de tidigare trafikberäkningarna. Inför antagandet redovisas trafikstring och åtgärder istället på en mer detaljerad nivå för respektive plan.

För detaljplan bostäder vid Högsbohöjd visar trafikberäkningarna att den nya bebyggelsen skulle bidra med totalt cirka 1 500 fordon per dygn till och från området, antaget dagens bilanvändning. Analyserna visar att 48 % (720 fordon per dygn) belastar Västerleden via Högsboleden och Kungsstensmotet. Knappt 10 % (145 fordon per dygn) fortsätter söderut på Västerleden mot Gnistängstunneln. Resterande 90 % (575 fordon per dygn) fortsätter norrut. Av dessa går 60 % (345 fordon per dygn) på Oscarsleden och 40 % (230 fordon per dygn) på Älvsborgsbron.

Under högtrafik innebär detta ett tillskott på maximalt 15 fordon per timme på Västerleden och i Gnistängstunneln, maximalt 35 fordon per timme på Oscarsleden och maximalt 25 fordon per timme på Älvsborgsbron. På övriga tider blir det lägre tillskott av trafik på lederna från den nya bebyggelsen.

Staden planerar för att bilanvändandet successivt ska minska i Göteborg. På sikt innebär det ett minskat bidrag av biltrafik på Västerleden, Oscarsleden och Älvsborgsbron från det aktuella planområdet. Exploateringen i Högsbohöjd är relativt omfattande, men mindre än hälften av biltrafiken kommer att belasta det statliga vägnätet, eftersom resterande trafik har ärende österut via stadens gatunät. Stadens bedömning är att planen ger en begränsad påverkan på trafiksituationen på statens leder, och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

I aktuellt planarbete har en mobilitetsstudie tagits fram i syfte att ge goda förutsättningar för att bryta invanda rese mönster i samband med en inflyttning till området. Efter det att inflyttning skett bör mobilitetsåtgärderna fokusera på att öka andelen hållbara resor, dvs minska andelen bilresor till och från området. Genom att erbjuda attraktiva alternativ till egen bil kan dels en minskning av antalet parkeringsplatser inom detaljplanen möjliggöras, dels minskas belastningen på det kringliggande trafiksystemet. Några av de lösningar som planen medger och som föreslås är:

- Anläggande av gång- och cykelbana inom planområdet, enligt detaljplanen.
- En möjlig förlängning av hållplatsen vid Högsboleden så att samtliga bussar kan stanna, inryms inom gällande detaljplan.
- Prova på kampanjer för kollektivtrafik.
- Högt standard och gott utbud av cykelparkeringar.
- Cykelrum för de boende att nyttja för service av cyklar.
- Cykelpool med möjlighet att låna olika typer av cyklar tex med flak.
- Bilpool
- Samnyttjande av parkeringsplatser mellan olika verksamheter.
- Kommunikationsinsatser med välkomstpaket.

Framdriften av detaljplaner inom Södra Mellanstanen pågår parallellt med ÅVS-arbetet. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Åtgärder som eventuellt är önskvärda och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i ÅVS:en. Avsiktsförklaringar kommer inte tas fram för de enskilda detaljplanerna. Staden kommer driva de pågående planerna som planerat för antagande med förtydligande kring vilken trafikstring de ger och hur fördelningen av den trafiken ser ut för att tydliggöra vilken andel trafik som kan förväntas belasta Västerleden. Staden anser inte att resultatet från ÅVS:en i tid och detaljeringsgrad kommer att ge oss det vi behöver för att kunna arbeta in åtgärder i de pågående detaljplanerna. Planbeskrivningen kompletteras i beskrivning av hur en utbyggnad enligt detaljplanen påverkar Västerleden.

MKN luft

Plankartan kompletteras med bestämmelser för den norra byggrätten som reglerar att luftintag och bostadsentré inte får ske i ytterfasad mot Högsboleden. Bestämmelsen syftar till att säkra en god boendemiljö de första åren efter byggnaden uppförts, om den uppförs redan år 2021. För fler kommentarer gällande luftkvaliteten se kommentar till yttrande nummer 6.

Buller

Planbeskrivningen uppdateras utefter den nya bullerförordningen som trädde ikraft 2017-07-01. Ingen risk för överskridande av riktvärden bedöms då kvarstå i det västra eller östra kvarteret. I den norra delen påverkas fortfarande ett mindre antal lägenheter, cirka 1,7% av det totala antalet bostäder som planeras att uppföras. Dessa lägenheter finns i det norra kvarteret mot den västra fasaden. Därmed underskrivs Länsstyrelsens riktvärde om att högst 5% av lägenheterna kräver tekniska åtgärder för att ge en god boendemiljö. För mer information se planbeskrivningen.

Norra kvarterets entréer planeras att placeras i söder och/eller öster, enligt framtagna skisser i planbeskrivningen. Vid byggnation av mindre bostäder avses entré till bostäder planeras mot norr alternativt väster för att klara bullerriktlinjer för bostäder. En föreslagen loftgång alternativ korridorlösning kan dock utformas för att skydda lägenhetsentréer. Att komplettera plankartan skulle därmed innebära svårigheter att uppföra bostäder och klara bullerriktvärden. En bestämmelse med entréförbud mot Högsboleden i norr kompletteras därför inte plankartan.

Förorenad mark

I samrådet har en översiktlig markundersökning gjorts för planområdet. Denna visade att marken var förorenad över KM i vissa punkter. Inför granskningen kompletterades därför rapporten med ett översiktligt riskbedömnings PM som bedömde att det finns goda möjligheter att sanera marken i området. De utförda utredningarna är även avstämde med miljöförvaltningen som inte ser att det ska finnas några problem att sanera

och sedan bygga enligt detaljplanen, men som gärna ser att kompletterande undersökningar görs i bygglovet. Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som villkorar startbesked. För fler kommentarer se kommentar till yttrande nummer 6.

Övrigt

Hantering av skyfall

Noteras.

12. Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivning

Fastighetsindelning

Sista stycket. Bra att det står att man avser avstycka de nya kvarteren. Önskvärt dock att det framgår ännu bättre att berörda fastigheter inte kommer vara lämpliga om avstyckning inte sker. Står det med i exploateringsavtalet att avstyckning måste ske? Som sagt är det väldigt viktigt att den nya planen inte gör så att befintliga (lämpliga) fastigheter blir olämpliga efter planläggning och att avstyckning därför är nödvändigt.

Ledningsrätt

Första stycket. Bör framgå att det enbart är inom u-område som ledningsrätt inom kvartersmark kan bildas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Bra utformat stycke med tydliga konsekvenser. Dock saknas det något om att nya ledningsrätter kan bildas inom utlagda u-områden. Vad är det för ändamål, ledningshavare samt placering på dessa nya ledningsrätter?

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör, 4 stycket. Är markarrendeaftalet man nämner i stycket det som ryms inom E₁ på plankartan? I så fall komplettera gärna med att hänvisa till E₁ på plankartan.

Plankarta

Varför används P₁? Finns det flera P-bestämmelser?

Lantmäterimyndigheten har (i övrigt) inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Fastighetsindelning

Det finns ingen möjlighet att styra detta i exploateringsavtalet. Då exploatören inte kan erhålla bygglov innan avstyckning enligt planen har skett bör det ligga i deras intresse att ansöka om sådan åtgärd.

Ledningsrätt

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Den ledningsrätt som kan komma att beröras beskrivs i detta avsnitt. I dagsläget är det inte klart med eventuellt nya ledningsrätter. Därför beskrivs detta mer generellt i avsnittet Ledningsrätt.

Avtal

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt.

Plankarta

P₁ bestämmelsen justeras till P.

13. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på staden genom planförslaget förbättrar framkomligheten för gång- och cykeltrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och på så vis nå mål om minskad biltrafik.

Trafikverket vill påtala att det fortfarande är av stor vikt för detaljplanerna inom Södra Mellanstaden att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs och att åtgärder föreslagna genom denna genomförs och följs upp. Trafikverket anser att detta bör göras innan planförslaget kan gå till antagande.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till den enskilda planens påverkan på E6.20 *Västerleden* behöver en bedömning om vilken trafikmängd som generas till leden redovisas. Om denna redovisning visar att påverkan inte är för stor, eller att tillräckliga åtgärder föreslås för att minimera påverkan, kan planen gå till antagande innan ÅVS Södra Mellanstaden. Åtgärdsvalstudien kommer dock behövas för att finna större åtgärder som ligger utanför detaljplaners avgränsningar.

Det anges att i väntan på att åtgärdsvalstudien blir färdigställd är inriktningen att varje detaljplan ska redovisa vad den bidrar med för att omställningen av trafiksystemet. Detta är goda ambitioner men det innebär inte att planförslaget inte kommer att bidra till en trafikökning på statliga vägar som i dagsläget redan är kraftigt belastade. Av denna anledning anser Trafikverket att en avsiktsförklaring, som säger att Staden åtar sig att genomföra åtgärderna som framkommer från ÅVS Södra Mellanstaden, ska skrivas under innan planen kan gå till antagande.

Kommentar:

För kommentar se kommentar till yttrande nummer 11.

Sakägare

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

14. Tomträttshavare, Järnbrott 119:15

Tycker det är mycket märkligt att behov av ytterligare skola inte överhuvudtaget berörs i detta underlag. Västerhedsskolan är visserligen nybyggd men är redan för liten för dagens behov, barn som bor på Växelmyntsgatan får inte plats och måste åka till andra delar av staden för att kunna gå i skolan. Med ytterligare 700 bostäder behövs givetvis planeras för skola också, inte bara förskola.

Vidare anser jag att bilvägen till Västerhedsskolan ska breddas, så att bilar kan mötas, hela vägen. Möjligen beskrivs detta planen men på ett otydligt sätt.

Jag tycker det är viktigt att bebyggelsen får ett positivt och attraktivt utseende när man kör upp på höjden. Idag ser det väldigt tråkigt ut med den gamla bensinmackstomten som står öde och trista parkeringsplatser.

Kommentar:

Skytteskolan nere vid Marklandsgatan kommer att byggas ut med drygt 600 platser. På längre sikt finns även möjlighet att bygga ut Västerhedsskolan på Högsbohöjd med cirka 200 platser. Kommunens Lokalsekretariat har, utefter ovanstående beskrivning, bedömt att det inte funnits något behov av skola inom planområdet.

Inför samrådet av detaljplanen var delar av Sjupundsgatan, upp mot Västerhedsskolan, med i planområdet. Många synpunkter kom in under samrådet gällande denna gatas förlängning och även breddning vilket inte kunde hanteras i ett helhetsgrepp inom ramen för denna detaljplan. För att kunna omgestalta gatan på ett optimalt sätt drogs därför stora delar av Sjupundsgatan ur detaljplanen. En helhetsplanering av Sjupundsgatans breddning mot Västerhedsskolan avses ske i en planläggning öster om gatan. Denna planläggning ligger lite längre fram i tiden än arbetet med denna detaljplan.

Ambitionen är att områdets nytillskott ska hålla en hög gestaltning, inte bara gällande de nya byggnaderna men även utformningen mellan byggnaderna så som exempelvis gårdar och gata. Detaljregleringar av gestaltningen är inte möjliga i plankartan, arbetet med detaljutformningen pågår fortsättningsvis.

15. Tomträttshavare, Järnbrott 119:34

Det är fantastiskt roligt att något görs åt platsen, bara bygg! Det ser hur bra ut som helst! Mängder av tummar upp!

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hit hör boende/verksamma inom fastigheter som finns med i fastighetsförteckningen. Det kan vara bostadsrättshavare, hyresgäster, inneboende eller familjemedlemmar. Det kan också vara arrendatorer, lokalhyresgäster och anställda.

16. Boende på Pennygången 33

Är rädd att området ändrar karaktär när man vill förtäta med så mycket som 500-700 bostäder. Det blir det dubbla mot var vi har idag på Pennygången. Jag tycker att man inte borde bygga till med riktigt så många bostäder. Vi har en fin sammansättning idag av unga, pensionärer, barnfamiljer, studenter, mm. Jag vill fortsätta ha den blandningen. Hur har ni tänkt göra för att främja det i det nybyggda? Ifall det blir dyra hyror vilket det ofta blir i nyproduktion, så kommer det bli ett mer likriktat område och det påverkar även befintlig bebyggelse och befintlig sammansättning av boende.

Här är fint med de grönytor som finns runt omkring husen och utsikten ut mot Svaleboskogen, Slottskogen och Guldheden. Jag är rädd att den utsikten kommer att försvinna för befintliga hyresgäster på Pennygången när det planeras att byggas nya hus på den sidan och med så långa huskroppar. Jag tycker dessutom att det planeras att byggas alltför tätt mellan nya och befintliga huskroppar. Det är viktigt att även ni som ska ta ställning till detta funderar på hur ni skulle tycka det kändes att få flera nya hus byggda just framför ert eget hus och att kanske plötsligt stå och titta in till en ny granne istället för att ha utsikt. Vad skulle du själv tycka om det?

Det känns också viktigt att man tänker på att det finns tillräckligt med luft mellan huskropparna så att man kan vädra bra (att vinden kommer åt) och att det inte blir för mycket asfaltsytor jämfört med grönytor. På sommaren är det redan väldigt varmt i våra befintliga hus på Pennygången vars fasader tyvärr är väldigt bra på att hålla kvar den solvärme de fått under dagen på sommardag.

Om man förlägger all eller mycket av den framtida parkeringen nere vid Högsboleden så måste man även planera för ställen med 30 min-parkering där man kan ställa sin bil för att lasta av den. Vi som bor i en av de hästskoformade gårdarna som ligger närmast Fyrkparken har redan idag långt att gå när vi ska tömma bilen från när man storhandlat eller när man varit på semester, så som parkeringsplatserna ligger idag. Det är tungt och bökigt när man går fram och tillbaka flera gånger. Flyttar ni på den parkeringen ännu längre bort så behöver det planeras för ytor där man tillfälligt kan ställa bilen då man lastar av den, tex vid Fyrktorget, nära pizzerian och på Sjudundsgatan nära den bom som finns mitt emot scoutstugan.

Det kommer att behövas mer än en ny förskola samt mer skolbyggnader. Redan förra skolåret fick inte alla barn i årskurs 0 plats i Västerhedsskolan utan behövde skjutsas ner till Skytteskolan, som ligger nere vid Marklandsgatan. Det är inget rimligt skolavstånd för lågstadieskolor och föräldrar som behöver följa sina barn till skolan.

Det är även långt för barnen som börjar i 4:an som bor i Högsbohöjd att ta sig till Flåtåsskolan själva. Lösning: Bygg ut Västerhedsskolan till en 0-6-skola med olika huskroppar för låg- respektive mellanstadie så man ändå kan behålla karaktären av en liten skola som det hittills varit. Och bygg flera nya förskolor i den tänkta nybyggnationen.

Det är viktigt att den gröna utemiljön finns kvar och att det är nära för barnen att komma ut och leka. Det bör finnas grönområden där barnen kan leka precis utanför huset, "på gården", även i det nybyggda området. Jag hoppas att ni planerar för det!

Kommentar:

Staden är i ett stort behov av att nya bostäder byggs då det råder en bostadsbrist. Detta arbete med detaljplanen ligger helt i linje med Stadens utbyggnadsstrategi och projektet BoStad2021. Planläggningen av området bedöms anpassat till områdets karaktär genom att den nya bebyggelsen följer samma bebyggelsestruktur som den befintliga bebyggelsen. I samband med byggnationen planeras även ytorna mellan byggnaderna att omformas med en högre gestaltning än i dagsläget. Avsikten är att de nya bostäderna ska uppföras med olika upplåtelseformer och storlekar för att främja en blandad befolkning i området med olika förutsättningar. I detaljplanen, enligt Plan- och bygglagen, finns dock inga möjligheter att reglera vilken typ av boendeform som ska byggas.

Eftersom de nya byggnaderna tillåts byggas högre än befintliga kommer utsikten att påverkas jämfört med i dagsläget för de bostäder som ligger närmast Högsboleden idag.

Gaturummet mellan byggnaderna blir minst 20-24 meter och bedöms inte påverka möjligheten att vädra eller få in luft mellan byggnaderna. En jämförelse kan ske mellan delar av befintlig bebyggelse är avståndet som minst ca 21 meter, mellan byggnader närmast Fyrkparken. De nya byggnaderna kommer även att förses med nya och moderna ventilationsanläggningar som ger bättre tillflöde av luft och temperaturreglering.

Synpunkten gällande parkering för avlastning tas med till det fortsatta projekteringsarbetet av området. I detaljplanen finns inga möjligheter, enligt Plan- och bygglagen, att reglera detta.

I detaljplanen finns en möjlighet till förskola i det östra kvarteret. För kommentarer gällande skola se kommentar till yttrande nummer 14.

Miljön mellan byggnaderna och de nya gårdarna planeras att ges en hög gestaltning, hur detta ska ske utreds i det fortsatta arbetet med gestaltningen och kan inte regleras i detaljplanen. I samband med ett genomförande av planen så kommer också Fyrkparken att rustas upp.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planen endast justerats i en mindre och redaktionell omfattning. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

- P₁ bestämmelsen justeras till P.
- Plankartan justeras så att u-områden för allmänna ledningar i anslutning till de två södra byggrätterna flyttas till område för gata.
- Planhandlingarna uppdateras efter en ny bullerförordning som trädde ikraft 2017-07-01.
- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som villkorar startbesked, med anledning av risk för markföroreningar.
- En kompletterande luftmiljöutredning pågår och kompletteras till planens antagande.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som reglerar placering av entré samt luftintag i planens norra kvarter.

Utöver de ändringar som föreslås som en följd av inkomna synpunkter, och mindre justeringar, föreslås även följande justeringar:

- Plankartan kompletteras med ett mindre u-område i planens norra del i anslutning till byggrätten som minskas. Ledningen är inte längre nödvändig att flytta.
- Plankartan revideras så att den generella bestämmelsen entréer övergår till bestämmelsen f₅, för att undanta punkthus där entréer blir på byggnadernas sidor.
- Byggrätten i planområdets norra kvarter längs Högsboleden har utökats med något mot gården i för att ge möjlighet till loftgång och fler former av boende samt vård.
- Plankartan har justerats så att reserveringen för gemensamhetsanläggning inte gäller hela planområdet utan delar av ytor för kvartersmark, kvartersgator, det västra kvarterets föreslagna punkthus samt för den norra tomten.

Bilaga 1: Lista över samrådskrets

Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande i sin helhet.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

Bilaga 1

Sändlista samrådsrets

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Västra Göteborg
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Askim-
Frölunda-Högsbo

STATLIGA MYNDIGHETER ETC

Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten
AB)
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplatschefen
Västrafik AB

SAKÄGARE

78 st enligt fastighetsförteckning

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE,
HYRESGÄSTER, BOENDE
Hyresgästfören. Region V Sverige

ÖVRIGA

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsfören. i Gbg
Swedegas
Tillgänglighetsrådgivare

Bilaga 2

Länsstyrelsens granskningsyttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Anna Hendén
Planarkitekt
010-224 43 65
anna.henden@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-06-28

Diarienummer
402-19561-2017

Sida
1(4)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder i Högsbohöjd inom stadsdelen Järnbrott, i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade maj 2017 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 inte kan accepteras och att den därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt med avseende på E6.20 Västerleden.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft inte följs.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor med avseende på förorenad mark och buller.

Riksintresse för kommunikation- E6.20 Västerleden

Det är av stor vikt att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs och att åtgärder föreslagna genom denna genomförs och följs upp. Det är att föredra att ÅVS Södra Mellanstaden genomförs innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen har inte fått kännedom om att arbetet med ÅVS Södra Mellanstaden går framåt och genomförs. På grund av detta måste det aktuella detaljplanen redovisa och hantera eventuell påverkan på E6.20 Västerleden. Se vidare i Trafikverkets yttrande 2017-06-22, som bifogas.

MKN luft

Länsstyrelsen bedömer att det inte är säkerställt att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras inom hela planområdet vid den tidpunkt då människor ska flytta in. Planområdets norra delar angränsar till Högsboleden, vilket gör området mycket utsatt för bl.a. luftföroreningar från trafiken. Luftkvalitetsutredningen visar att halterna av kvävedioxid i dagsläget överskrider miljökvalitetsnormens dygns- och timvärden i planområdets norra delar där bl.a. bostäder planeras. Ett genomförande av planen enligt nuvarande utformning

riskerar att öka människors exponering för skadliga halter av luftföroreningar i nivåer högre än miljökvalitetsnormen.

Norra kvarteret (hus F, G)

Utifrån nuvarande kunskap gör Länsstyrelsen bedömningen att det inte är lämpligt med bostäder i det kvarter som är närmast Högsboleden. För att det norra kvarteret ska kunna användas som centrumverksamhet, kontor, vård (korttidsbesök) eller liknande måste planen säkerställa att entréer, vistelseytor, öppningsbara fönster, vädringsfönster, balkonger och ventilationsintag etc är placerade åt söder och inte på den sida av husen som vetter mot Högsboleden.

Västra kvarteret (hus A, B samt huset mellan A och B) samt Östra kvarteret (hus D, E samt huset mellan D och E)

Vid dessa fasader beräknas halterna av kvävedioxid vara i nivå med miljökvalitetsnormens dygnsvärde idag. Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormen klaras om 18 år (2035). Om inte trafiken på vägarna ökar är det troligt att halterna av kvävedioxid kommer att vara något lägre vid inflyttning än i dagsläget. Länsstyrelsen gör bedömningen att under förutsättning att åtgärder vidtas för att inte människor ska exponeras för de höga halterna vid husens norra fasader kan bostäder accepteras i kvarteren. Med åtgärder menar Länsstyrelsen att det i planen fastställs att entréer, vistelseytor, öppningsbara fönster, vädringsfönster, balkonger och ventilationsintag etc. är placerade på fasader mot innergårdarna och inte på de sidor av husen som vetter mot Högsboleden.

Buller

Norra kvarteret F och G

Av den kompletterande bullerberäkningen framgår att entréer i hus G avses placeras på den norra sidan av huset. Som framgår av bedömning för luftkvalitet ovan är det olämpligt att husets entréer placeras på den sida av huset som vetter mot Högsboleden. Husens utformning behöver hantera både luft- och bullerfrågan.

Västra kvarteret (hus A, B samt huset mellan A och B) samt Östra kvarteret (hus D, E samt huset mellan D och E)

För hörnlägenheterna redovisas koncept över planlösning med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot gården som är den ljuddämpande sidan. Det är oklart om denna planlösning öppnar upp mellan husen, vilket behöver tydliggöras i handlingarna. Om det är öppet mellan husen behöver det redovisas om trafikbullerförordningens värden uppfylls på den ljuddämpade sidan eftersom detta inte är en förutsättning för de genomförda bullerberäkningarna.

Med det föreslagna konceptet ser det ut som att hörnlägenheter kommer att ha dörrar och fönster mot en smalare loftgång, med väggar på 2-3 sidor. Länsstyrelsen befarar att det relativt begränsade och instängda utrymmet utanför dörrar och fönster försämrar kvalitén på luftgenomströmningen och därmed vädringens kvalitet. Som jämförelse anser Länsstyrelsen inte att en inglasning på 75 % eller helt inglasade ljusgårdar är godtagbara alternativ.

Förordningen uttrycker att riktvärdet 55 dBA ska klaras vid fasad och inte vid enstaka punkter innanför ett instängt utrymme. Länsstyrelsen anser att ventilationen även vid dessa lägenheter behöver hålla en god kvalitet. Hur detta ska lösas behöver beskrivas. Det behöver också beskrivas hur många lägenheter inom beståndet som kommer att ha den här lösningen. Länsstyrelsen anser det inte kan accepteras att mer än 5 % av lägenheterna har en sådan lösning.

Av planbestämmelsen liksom av trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) framgår att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Länsstyrelsen vill påpeka att med bostadsrum avses sovrum eller vardagsrum, inte kök. Konceptlösningen för trerumslägenheterna behöver därmed justeras.

Förorenad mark

Kompletterande undersökningar har inte utförts enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande. Av planbeskrivningen och av plankartan framgår att kompletterande undersökningar behöver utföras. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Föroreningssituationen är inte klarlagd i tillräcklig omfattning för att kunna bedöma vilka risker som finns och vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga. Innan planen antas behöver därför kompletterande undersökningar och en riskbedömning enligt samråds-yttrandet genomföras samt nödvändiga saneringsåtgärder med avseende på omfattning och genomförande beskrivas.

För att säkerställa att saneringsåtgärder genomförs ska en planbestämmelse införas på plankartan som anger att saneringsåtgärder ska genomföras till nivå för planerad markanvändning, bostadsändamål, i enlighet med 4 kap. 14 § punkten 4 PBL.

Övrig

Hantering av skyfall

Den västra delen av ytan närmast Högsboleden föreslår Göteborgs Stad att luta söderut och eventuellt förse med kantsten för att undvika att vatten rinner ut på Högsboleden vid ett skyfall. Länsstyrelsen anser att Göteborgs Stad bör ha med sig dessa åtgärder i det kommande arbetet.



Detta beslut har fattats av utvecklingsledare Christina Gustafsson efter föredragning av Anna Hendén. I den slutliga handläggningen har även Patrik Jansson och Susann Lundman från Tvärgrupp Göteborg samt Mikael Adrian från vattenavdelningen medverkat.

Christina Gustafsson

Anna Hendén

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2017-06-22.

Kopia utan bilaga till:

Trafikverket Martin Ingvert;

Länsstyrelsen/ Miljöskyddsavdelningen Susann Lundman; Samhällsavdelningen Patrik Jansson; Vattenavdelningen Mikael Adrian