



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2011-11-29

Diarienummer: 0647/05 (F IIa 5061)

Alma Mesihovic

Telefon: 031-368 18 25

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

Detaljplan för Bostäder vid Flatås park inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Utställningsutlåtande

Handläggning

Den 17 april 2007 gav byggnadsnämnden i uppdrag till Stadsbyggnadskontoret att upprätta en detaljplan för kompletterande bostäder vid Flatås park. Uppdraget grundar sig på ett program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo som godkändes av byggnadsnämnden den 3 maj 2005.

Detaljplaneförslaget var ute på samråd från och med 14 maj 2008 och till och med 24 juni 2008. Under samrådet inkom ett mycket stort antal synpunkter som bland annat beskrev negativa konsekvenser att trafik fördes in i parkområdet. Som ett led i bearbetningen av planförslaget studerades nya lösningar för parkering och infart. Det resulterade i att ett tillägg till det ursprungliga detaljplaneförslaget togs fram. Parkeringar för de planerade bostäderna i den södra delen föreslogs i ett P-garage längs Nymilsgatan. Ovanpå P-garaget föreslogs en byggrätt för ca 80 små lägenheter. Samråd för tillägget av planförslaget genomfördes från och med 6 maj 2009 till och med 16 juni 2009.

Efter samråden bearbetades detaljplaneförslaget utifrån en avvägning av inkomna synpunkter. Byggnadsnämnden beslöt den 26 oktober 2010 att skicka detaljplaneförslaget till utställning. Planförslaget var utställt under tiden 24 november till 21 december 2010 (respektive 29 december 2010 för remissinstanser på grund av försenat elektronisk utskick).

Förslaget har under både samråd och utställning varit remitterat till berörda kommunala nämnder, styrelser och bolag samt till statliga verk och myndigheter samt sakägare. Handlingarna med bilagor under remisstiden fanns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, och i Biblioteket i Axelhuset, Axel Dahlströms torg 3. Handlingarna med bilagor var också tillgängliga på Göteborgs Stads hemsida <http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/>. Utställningen har varit annonserad i pressen.

Under utställningen inkom också igen ett stort antal yttranden. Alla inkomna synpunkter sammanfattas, sammanställs och kommenteras i detta utställningsutlåtande. Vissa synpunkter bedömdes vara av sådan art att detaljplaneförslaget måste revideras. Efter revideringen skickas planförslaget till byggnadsnämnden för antagande. Antagande annonseras i tidningen minst två veckor före och en vecka efter beslut. Om inga överklagande inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet. För att ha rätt att överklaga planen skall synpunkter just i den aktuella frågan ha inkommit skriftligt under samråds- eller utställningstiden.

Sammanfattning

Under utställningen inkom yttrande från 4 remissinstanser. Sent (efter utställningstiden) inkom synpunkter från ytterligare 3 remissinstanser: Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda- Högsbo, Park- och naturnämnden och Fastighetsnämnden.

Begärda yttranden har inte kommit in från 20 remissinstanser.

Synpunkterna från kommunala och statliga förvaltningar och nämnder är mestadels positiva. Synpunkter med anmärkning från remissinstanser berör frågor som handlar om planens genomförande och ekonomi, specifika förtydliganden i planbeskrivningen, plankartan med bestämmelserna och illustrationen. Alvarligaste synpunkten handlar om Stadsdelsnämndens invändning att igen titta efter en möjlig lösning att skapa utrymme för 11-manna fotbollsplan inom planförslagets område.

Från sakägarkretsen inkom drygt 250 yttranden. Några yttranden hade listor med många underskrifter. Invändningarna från sakägare kan delas i invändningar som berör politiskt beslut och de som berör planens innehåll. Invändningarna handlar om att de är generellt emot beslutet att området vid Flatås park bebyggs med nya bostäder. De anser att detta kommer att innebära en stor belastning på närmiljön där bland annat hälften av parkytan försvinner och nuvarande fotbollsplanen minskar så att den etablerade fotbollsklubben för barn riskerar att läggas ner. Utöver detta är sakägarna missnöjda med att trafikflödet kommer att öka längs Nymilsgatan och Svängrumsgatan vilket kommer att orsaka otrygghet, luftföroreningar och trafikbuller enligt sakägarna. Många upprepar också de synpunkter som kom in vid samrådet, även dessa som har beaktats efter samrådet som till exempel möjlighet för bilar att köra genom planområdet som idag är bilfritt. Denna möjlighet har tagits bort efter samrådet.

Synpunkter som berörde planfrågan kunde beaktas utan att ändringen ledde till en ny utställning. Synpunkter bedöms vara av sådan art att detaljplaneförslaget måste revideras, vilket innebär mindre förändringar/förtydligande som inte är av väsentlig innehållsmässig karaktär. Synpunkter som gäller missnöje på det politiska beslutet noteras. Grunder för politiska beslut förtydligas under följande rubrik ” Utgångspunkter för planering”.

Utgångspunkter för planering

Utgångspunkter för planering är Stadsbyggnadskontorets bedömning som grundas på övergripande politiska mål och riktlinjer samt de befintliga förhållandena inom den aktuella platsen som t ex områdets struktur, trafik, närliggande miljö, kultur m m.

Övergripande mål och riktlinjer

Göteborgs Stads översiktplan

Flatås ligger enligt översiktsplanen inom den så kallade mellanstaden och är markerat som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. I denna typ av områden ska tät bebyggelse bland annat närmast kollektivtrafikens stråk eftersträvas. Vid komplettering och nybyggnad ska beaktas att tillgången till och kvaliteterna i stadens grönområden bevaras och att grönområden i tillräcklig omfattning finns nära de nybyggda bostäderna. Där bör nya mötesplatser utvecklas. Väl placerade ytor för barns lek ska säkras i detaljplanerna. Borttagna naturvärden ska kompenseras, så att kvaliteten bibehålls. I arbetet med nya detaljplaner bör hänsyn tas till tidstypiska stadsplaner för att värna kulturhistoriska värden.

Göteborgs Stads budget för 2011

I Göteborgs stads budget för 2011 står det bland annat: ”Genom att i första hand kompletteringsbygga i redan existerande stadsdelar och centra så kan befintlig infrastruktur utnyttjas. Möjligheten blir större att nå miljöfördelar och minska klimatpåverkan genom att fler kan använda existerande kollektivtrafik. Tryggheten ökar också när fler befolkar stadsdelarna.”

Den politiska budgeten för Göteborgs Stad 2011 anger att barnperspektivet tidigt skall arbetas in i planprocessen och ständigt vara närvarande vid detaljplaneläggning. Budgeten tar även upp att det bör planeras för fler små hyreslägenheter för ungdomar, så att det blir lättare att få tag på den första egna bostaden. En stad med blandade upplåtelseformer ger en mer blandad och integrerad befolkningssammansättning. Vid nybyggnation ska de upplåtelseformer som är underrepresenterade i befintliga bostadsområden främjas.

Till den övergripande budgeten är ett mål- och inriktningsdokument för byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden kopplat. I detta dokument tas det upp att för att hålla en god framförhållning i bostadsförsörjningen ska det varje år färdigställas planer innehållande 3000 bostäder. För att nå en hållbar stadsutveckling ska det finnas god kollektivförsörjning, attraktiva cykel- och gångmöjligheter till de nybyggen som sker i kommunen. Ett mål är att miljön i Göteborg ska förbättras genom att biltrafiken minskar till förmån för resande med kollektivtrafik och cykel.

Implementering av övergripande politiska mål och riktlinjer

Flatås är ett av många områden inom Göteborg där kommunen har bedömt att det är möjligt att komplettera med ytterligare bostäder i enlighet med de politiska målen. Området ligger i direkt anslutning till spårväg och nära till hållplats samt nära det större cykelvägnätet. I övrigt utnyttjas befintlig infrastruktur.

Tanken med gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen är att den skall vävas ihop med den befintliga bebyggelsen och närmiljön. Det skapas möjlighet för både små och stora lägenheter och olika upplåtelseformer. Ny bostadsbebyggelse vid Nymilsgatan t ex tillför fler små hyreslägenheter för ungdomar som är välbehövliga i Göteborg.

Vid en bebyggelsekomplettering i ett befintligt område är det oundvikligt att närmiljön förändras för de boende som bor i området idag. Fler bostäder innebär lokalt en ökad belastning på närmiljön. Den totala miljöbelastningen blir dock mindre än om man etablerar nya områden i utkanten av staden eftersom man i stor utsträckning kan utnyttja befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.

Parkeytan minskar men kvaliteten på innehållet och gestaltningen höjs genom att skapa möjlighet för kreativ lek, vistelse, idrott och rekreation för alla åldrar. Minskning av parkeytan bedöms kunna kompenseras med upprustning av parken. På norra delen planeras en 9-manna fotbollsplan med konstgräs och belysning samt en mindre yta för

spontana aktiviteter. På södra delen av parkområdet planeras fria gräsytor, lektya, sittplatser och planteringar.

Med kompletteringen bedöms att ett större underlag för service i närområdet skapas.

Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att innebära att rekommenderade normer som finns avseende luft och trafikbuller överskrids.

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.

Göteborgs Energi AB: Den föreslagna byggnation kan erbjudas fjärrvärme, då befintligt nät är väl utbyggt inom området. U-området genom planområdet är väl avpassat för den befintliga fjärrvärmeledningen, vilken är en mycket viktig försörjningsledning ut mot Sisjön.

Kommentar: Noteras.

Göteborgs Energi Nät AB: Det behövs mer utrymme för transformatorstation för framtida behov.

Kommentar: Beaktas. Plats för transformatorstation utökas med en yta på 8 x 6 meter. Yttrande i sin helhet skickas till Fastighetskontoret för att se om vissa genomförande frågor behöver kompletteras i genomförandebeskrivningen.

Trafikkontoret: Trafikkontoret ser positivt på de föreslagna bostadskompletteringarna. Synpunkter som berör planfrågor: Den södra delen av området nås via en ny lokalgata i södra allén och vidare in på en angoringsgata på kvartersmark. Lokalgatan på allmän platsmark saknar i planförslaget vändmöjlighet, något som ska finnas för att undvika onödiga backrörelser. Nymilsgatan bör, i enlighet med det framtagna trafikförslaget, förses med en vändplats som medger vändning sopfordon utan backning. Det norra området föreslås angöras via Svängrumsgatan. Möjlighet måste dock ges att på allmänplats backvända med personbil. Vidare tycker Trafikkontoret att det är olyckligt att gatan regleras som "gångfartsområde", men att de delar ambitionen att lokalgatan bör vara en lågfartsgata. Trafikkontoret tycker att det är orimligt att marklov ska behövas för att genomföra planen och därför bör bestämmelsen n₁ och n₂ ses över igen. Enligt planbeskrivningen saknas det 10 parkeringsplatser. Trafikkontoret förutsätter att handlingen kompletteras med uppgift om hur detta parkeringsbehov kan tillgodoses inom planområdet. I planbeskrivningen nämns på flera ställen flytt av en klubbstuga från Distansgatan till det aktuella planområdet men byggrätt för en sådan finns dock inte redovisad på plankartan. Synpunkter som berör genomförandefrågor: Området är relativt väl försett med kollektivtrafik med 3 spårvagnslinjer och 2 busslinjer inom rimligt gångavstånd. Tillgängligheten till spårväghållplatsen är i dock dålig dagsläget och det är önskvärt att hitta en lösning där personer med nedsatt rörelseförmåga kan få tillgång till hållplatsen via det nya bostadshuset vid Nymilsgatan. Gång- och cykeltrafik: I nuläget kan man ta sig genom planområdet till fots eller med cykel. Trafikkontoret förutsätter att det i samband med beslut om detaljplanen även fattas beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som trafiknämnden ska förvalta. Synpunkter som huvudsakligen berör bygglovsfrågor:

Angöringstrafik till det södra området måste vidare ges en möjlighet att backvända inom kvarteret, något som inte går ifall planen genomförs enligt illustrationen. Även sopbilens tillgänglighet måste studeras vidare och sophus placeras på ett sådant sätt att de nås utan att sopbilarna behöver köra in på gårdarna och vända. Enligt Boverkets regelverk för byggande, BBR, ska en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon kunna ordnas inom 25 m gångavstånd från bostadsentré, detta måste säkerställas i samband med bygglovgivning. Även här måste sopbilens möjlighet att angöra bebyggelsen studeras noggrant vid bygglovgivningen.

Kommentar: Synpunkter som berör planfrågor: **Synpunkter som beaktas:** Plankarta med bestämmelser justeras i enlighet med Trafikkontorets underlag som avser mått på gatorna, vändplatsen på Nymilsgatan, infart i södra delen av området och korsning mellan Nymilsgatan och ny lokalgata. Bestämmelse n_1 och n_2 justeras så att marklov inte krävs för utförandet av gatukorsningar. Benämning Gångfartsområde ändras till Lokalgata. Ansvariga för sophantering har godkänt trafiklösningen att vända på kvartersmark i norra delen av planområdet. Uppgifter om klubbstugan korrigeras i planbeskrivningen.

Synpunkter som berör genomförandefrågor: Nuvarande tillgänglighetsituationen påverkas inte av planförslaget. Tillgängligheten kan förbättras på marken som ligger utanför planområdet. Detta är önskvärt redan idag. Enligt Fastighetskontoret åligger det Trafiknämnden att förvalta kommunens gator. I samband med beslut om den samordnade investeringsplanen ska Fastighetsnämnden redogöra för berörda nämnders driftkonsekvenser av investeringar som sker i samband med detaljplanläggning. Dessa kostnader får sedan inarbetas i respektive nämnds budgetskrivelse.

Synpunkter som berör bygglovsfrågor: Egenskapsgränser inom kvartersområde justeras så att vändning av bilar blir möjlig. Antal lägenheter regleras inte i en detaljplan, men en ungefärlig uppskattning kan göras och därmed antalet parkeringsplatser som behövs. I bygglovskedet kommer exakt antal lägenheter att redovisas och antal parkeringsplatser i enlighet med parkeringsnormen. Övriga synpunkter noteras.

Göteborg Vatten: I planens nordöstra del ligger en allmän dricksvattenledning samt servis som måste flyttas (enligt bilaga). Kostnaden för detta är beräknad till ca 0,26 Mkr och bekostas av exploatören. Planbestämmelse b_3 skall utökas med denna text: ”Innan arbeten påbörjas skall ägaren till berganläggningen kontaktas. Planbestämmelsen skall även gälla kvartersmarken för skola/idrott.”

Kommentar: Noteras. Detta regleras inte i detaljplaneskedet (enl. PBL) utan vid bygganmälan i samband med teknisksamråd. Bestämmelse b_3 justeras för att vara i enlighet med PBL. Yttrande i sin helhet skickas till Fastighetskontoret för att se om vissa genomförandefrågor behöver kompletteras i genomförandebeskrivningen

Lokalsekretariatet: Inget att tillägga i förhållande till tidigare yttrande.

Kommentar: Noteras.

Lokalförsörjningsförvaltningen: Synpunkter i tjänsteutlåtande daterat 2008-06-16 kvarstår förutom texten om kostnadsansvar för ändring av fönster i östra fasaden på MTG-byggnaderna. Synpunkterna grundar sig på detaljplan daterad 2008-05-06 i ärendet från Stadsbyggnadskontoret.

Kommentar: Gång- och cykelvägen kommer inte närmare skolans fasad än det är idag enligt planbestämmelserna. Den förblir på samma plats som den ligger idag. Det som visades på illustrationsritningen i utställningsförslaget är bara ett av många möjliga sätt hur området kan utformas. Illustrationen kommer att justeras så att det befintliga läget för gc-väg samt placering av de befintliga björkträden förblir som idag.

Miljöförvaltningen: Tillstyrker fortsatt planarbete.

Kommentar: Noteras.

Skanova: Inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

SENT INKOMNA YTTRANDEN:

Stadsdelsnämnden (inkom, 2011 -01-27):

Stadsdelsnämnden ställer sig positiv till detaljplanen för Bostäder vid Flatås park. Det är stor brist på bostäder i Göteborg. Det är därför angeläget att finna lämpliga lägen för att kunna erbjuda fler människor tillgång till staden. Det ensidiga bostadsutbudet med många små lägenheter gör det svårt för barnfamiljer att hitta en lämplig bostad i Högsbo. Bostadsbeståndet utgörs idag av mest två- och tre rumslägenheter (60 %) och endast 5 % är fyra och fem rum och kök. Större delen av lägenheterna saknar hiss. Lägenhetssammansättningen påverkar åldersstrukturen i stadsdelen. Barnfamiljer tenderar att flytta i brist på större bostäder. För att uppnå ökad trygghet i och runt Flatås park har de nya bostäderna placerats längs med viktiga stråk samt i anslutning till Nymilsgatans spårvagnshållplats.

Det skulle vara bra att flertalet av bostäderna blir tillgängliga med hiss. Det är angeläget att bostadsutbudet utökas med en hög andel stora lägenheter som kan bidra till att fler barnfamiljer både kan stanna kvar och flytta in i Högsbo. Stadsdelsförvaltningen anser att det är tvunget att föreslagen fotbollsplan blir större än planerad för att tillmötesgå Flatåsskolans och föreningarnas behov. Stadsdelsnämnden har i sitt yttrande i juni 2008 kompletterat förvaltningens tjänsteutlåtande med tilläggsförslag om att byggnadsnämnden ser över möjligheten att behålla fotbollsplan för elvamannalag inom Flatås parkområde. I samrådsredogörelsen från april 2009 saknas svar på frågan. Förvaltningen föreslår därför att stadsbyggnadskontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen bjuder in berörda fackförvaltningar, föreningar och verksamheter till ett nytt samtal.

Iordningställandet av parkytan ses som en kompensationsåtgärd. Förvaltningen tycker att det är bra att finansieringen för kompensationsåtgärden nu är upptagen i kommunens samordnade investeringsplan (SIV). Det är viktigt att byggproduktionen planeras för ett miljöanpassat genomförande och att byggnaderna är resurseffektiva.

Kommentar: Fråga kring utformningen och kapaciteten av norra delen av parkytan har kommunicerats under planprocessen med Idrotts- och föreningsförvaltningen. Förutsättningarna för fotbollsklubben har förändrats under planprocessens gång. Efter utställningen har en ny dialog förts med Idrotts- och föreningsförvaltningen. Idrottsytan är utökad till ett mått där en 9-manna fotbollsplan kan utföras. Detta kommer att ge möjlighet till fotbollsklubben att fortsätta med sin träningsverksamhet på Flatås park men vid de tillfällena då en 11-manna plan behövs (som vid sk hemmamatcher) skall en av de större fotbollsplanerna inom det närliggande området användas.

Park- och naturnämnden (yttrande kom in sent, 2011 -01-26 ansökte om uppskov 2010-12-28)):

Park- och naturförvaltningen ställer sig positiv till att parken upprustas på detta sätt så att det finns möjligheter till lek, idrott och rekreation för alla åldrar - flera sociotopvärden tillkommer med andra ord.

Park- och naturförvaltningen bedömer dock att allt som är illustrerat på förslaget inte ryms inom den uppskattade kostnaden. Framtida förvaltning av ytorna för allmän plats har inte studerats vidare och är fortfarande ottydligt beskrivet i planhandlingen. T ex

används ytorna närmast Flatåsskolan mycket av elever under raster och även på lektionstid och får en funktion som skolgård. Park- och naturförvaltningen, Lokalsekretariatet och Idrotts- och föreningsförvaltningen bör få i uppdrag att se över förvaltning och skötsel av ytorna intill Flatåsskolan.

Nya konfliktpunkter mellan gående/cyklande och biltrafik kan komma att uppstå vid bilinfarten till det norra området.

Kommentar: Noteras. Parkytan har minskats till förmån för idrottsyta efter utställningen och detta bedöms komma att minska de tidigare beräknade kostnaderna. Kostnadsfråga för iordningställande av parken regleras inte i en detaljplan. Vid projektering av parkytan skall hänsyn tas till den tidigare fastställda kostnadsramen.

Fastighetsnämnden (kom in sent, 2011-02-18):

Fastighetskontoret tillstyrker planförslaget. Fastighetsnämnden ser möjligheter till högre exploateringsgrad med bibehållen fördelning av upplåtelseformer och bibehållande av grönytor. Fastighetsnämnden godkänner att medel tas i anspråk för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar i enlighet med förslaget till detaljplan för bostäder vid Flatås park och ger fastighetskontoret i uppdrag att beställa projektering och utbyggnad av trafiknämnden, park- och naturnämnden, idrotts- och föreningsnämnden respektive nämnden för Göteborg Vatten.

Föreslaget iordningsställande av parkytan inom planområdet ses som en kompensationsåtgärd. Syftet är att höja kvaliteten på de ytor som inte bebyggs. Del av utgiften föreslås belasta fastighetsnämnden och del av utgiften föreslås belasta Park- och naturnämnden. Del av åtgärderna inom idrottsområdet förutsätts finansieras av Idrotts- och föreningsnämnden.

Fastighetsnämnden får utgifter till följd av detaljplanen för iordningställande av gatuaneläggningar (lokalgata vid Nymilsgatan respektive Svängrumsgatan) park- och idrottsytor (del av upprustningen av Flatåsparken), sanering, ledningsflytt och anordnande av nya parkeringsplatser för skolans behov. Fastighetsnämndens utgifter för dessa åtgärder bedöms uppgå till cirka 20 mkr totalt. Beloppet avser utbyggnad inklusive projektering, bygglösning samt erfarenhetsmässiga tillägg för diverse oförutsett.

Fastighetsnämndens investeringar finns upptagna i den samordnade investeringsplanen, belastande projekt B173. Utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna ska påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetskontoret ser det som mycket positivt att detaljplaneförslaget innehåller ett stort antal lägenheter, med en betydande andel hyresrätter, i ett attraktivt läge med goda kommunikationsmöjligheter. Det är rimligt att del av kostnaden för upprustning av park- och idrottsområdet belastar fastighetsnämnden eftersom del av befintlig park- och idrottsyta tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Kommentar: Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen har följande synpunkter: Av planbeskrivning framgår att det finns höga radonvärden i området och att byggnader där höga värden uppmäts måste byggas radonsäkert. På plankartan återfinns bara angående normalradonmark. För tydlighetens skull bör en bestämmelse angående radonsäkert byggande införas.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar: Beaktas.

Sakägare

Brf Verktum: Vi hänvisar till vår tidigare korrespondens i detta ärende och vill åter igen begära dialog med inblandade parter. Då vi är mycket intresserade av ett harmoniskt och bra område har vi lämnat två förslag på ett bättre upplägg av byggnationen. Den plan ni ställer ut med det planerade 10 våningar höga fastigheten kommer inom 4 meter från vår tomtgräns. Huset kommer att medföra konstant skugga på vår husgavel samt förvandla vår gård till en mörk korridor. Vi önskar även få en förklaring på den kommentar från Stadsbyggnadskontoret om att det är en kostsam sak att omarbeta planen, det måste vara mer kostsamt att få byggnation som inte fungerar ihop med det befintliga beståndet. Åter igen vill vi understryka att vi är endast intresserade av ett harmoniskt och bra bostadsområde, vi efterlyser därför en dialog med de personer som färdigställer den kommande detaljplanen som rör vårt närområde

Kommentar: Solstudierna visar att skuggningen av bostäder i närheten av det planerade höga huset är inom ramarna för Boverkets rekommendationer. Övrigt noteras.

BK LOBO lämnar in protest mot byggandet av Flatås fotbollsplan (namnlista på ca 140 föräldrar m fl). De anser att om planen genomförs kommer Flatås inte vara någon bra plats för barn och ungdomar som vill vara aktiva i någon bollsport. BK LOBO har 140 medlemmar som kommer att sluta spela fotboll eller tvingas gå till andra lag längre bort.

Kommentar: Se yttrande till Stadsdelsnämnden Askim-Högsbo-Frölunda.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Drygt 250 brev med synpunkter från boende har inkommit. Många brev är underskrivna av flera personer. I utställningsutlåtandet har innehållet av alla inkomna synpunkter sammanfattats. Inkomna yttranden är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret.

Många av de boende framhåller i sina skrivelser att de har valt att bo i ett lugnt och bilfritt område där man har bilarna parkerade utanför bostadskvarteren och de motsätter sig en så omfattande bostadskomplettering i Flatås park. Med fordonstrafik separerad från gårds- och närmiljön finns en god och trygg miljö för barn idag. Idag upplevs området som barnvänligt, tryggt och säkert. Det innebär att man väljer olägenheten att gå ett stycke till sin bil för att få fördelen med en bilfri närmiljö. Ingen genomfartstrafik är önskvärd. Flera uttrycker synpunkten att det är acceptabelt med förtätning inom området om de nytilkommande bostäderna inordnar sig i den bilfria strukturen. Många uttrycker missnöje att så stor yta av parken kommer att minska. Brev från de som har barn som tränar fotboll i BK LOBO har kommit in. De önskar att kunna fortsätta träna på en 11-manna fotbollsplan. BK LOBO anser att om fotbollsplanen minskar till 7-manna plan blir de tvungna att lägga ner stor del av sin verksamhet. Många som bor i norra delen av planområdet är missnöjda att ett hög hus i 10 våningar planeras så nära deras bostäder. De tycker att skuggningen som kommer från höghuset väsentligt försämra de nuvarande bostadskvaliteterna.

Synpunkter bedömdes kunna delas i två grupper: de som **berör politiskt beslut** och de som **berör planförslagets innehåll**.

Synpunkter som berör politiskt beslut:

1. Boende är generellt emot ny bostadsbebyggelse vid Flatås park.

I ca 200 yttranden anges denna synpunkt.

Kommentar: Att bygga nya bostäder vid Flatås park är ett politiskt beslut som grundar sig på de politiska målen och riktlinjerna. Under rubriken **Utgångspunkter för planering** beskrivs dessa mål och riktlinjer.

2. Boende är emot att parkens yta minskar kraftigt. De önskar att parkens nuvarande storlek bevaras och att parken upprustas samt aktivt underhålls framöver. Boende tycker att barn behöver parken i den befintliga storleken som den är idag och att hänsyn har inte tagits till detta.

I ca 200 yttranden anges denna synpunkt.

Kommentar: Ca hälften av den yta som idag är park och fotbollsplan kompletteras med bostäder. I samband med exploateringen skall övriga delar av park- och idrottsytor rustas upp och kompletteras med nya funktioner. Idag består parken av en grusad fotbollsplan, stora gräsytor, en kulle, en tennisbana och några gungor. Behovet av förnyelse är stort. I den föreslagna utformningen av Flatås park kommer det att finnas möjligheter till lek, idrott och rekreation för alla åldrar. På norra delen föreslås en yta för idrott (en 9-manna fotbollsplan med konstgräs och belysning) samt en yta för spontan rekreation/lek. Södra delen innehåller fria gräsytor, lekytor, sittplatser och planteringar. Minskning av parkytan bedöms inte betyda en försämrad miljö för barns och vuxnas vistelse och lek i parken. Det har studerats hur parkytan kan planeras för att förutsättningar för en god miljö för barn i alla åldrar (så väl som för vuxna) skall skapas. Minskning av parkytan kan ur trygghetsaspekt vara positiv för att på detta sätt skapas bättre åskådlighet över parkytan. I **Utgångspunkter för planering** beskrivs mål och riktlinjer som motiverar beslutet att göra parkytan mindre men bättre planerad och upprustad.

Synpunkter som berör planens innehåll:

1. Boende anser att hänsyn inte är tagen till tidstypiska planeringsprinciper/stil/arkitektur. Boende är emot genomfartstrafik genom området vilket bl a strider mot de planeringsprinciper på 1960-talet då man planerade nuvarande bostadsområde vid Flatås park. Flatås park önskas att förbli bilfrimiljö för bl a trygghet och hälsosam miljö. De är också emot den kraftiga trafikökningen på Nymilsgatan och Svängrumsgatan och anser att den kommer att bidra till luftföroreningar, trafikbuller och minskad trygghet (framförallt barn).

I ca 200 yttranden anges denna synpunkt.

Kommentar: Befintligt område vid Flatås park planerades på 1960- talet utifrån de förutsättningar och värderingar som rådde i samhället på den tiden. De kvaliteterna som anses aktuella även idag återfinns i det nya planförslaget. T ex bilfria delar av planområdet förblir bilfria, direkt anslutning till park och rekreationsytor kommer att finnas . Kraftig trafikökning vid Svängrumsgatan kommer troligtvis inte ske för att exploatören av norra planområdet kommer i första hand lösa parkering på befintlig parkeringsyta vid Distansgatan. Detta måste prövas i bygglov. Parkeringen för norra planområdet kan lösas under bostäder också. Inget av alternativen beräknas medföra överskridande av rekommenderade normer för buller och luftföroreningar.

2. Sakägare tycker att nuvarande fotbollsplanens storlek skall behållas för att fotbollsklubben skall kunna fortsätta med sin verksamhet.

I ca 100 yttranden anges denna synpunkt.

Kommentar: Se yttrande till Stadsdelsnämnden Askim-Högsbo-Frölunda.

3. Sakägare tycker att det planerade 10 våningar höga huset inte passar i den befintliga miljön samt att det skuggar värdefulla utomhusmiljöer och intilliggande bostäder.

I ca 50 yttranden anges denna synpunkt.

Kommentar: Ett hög hus bedöms inte vara ett främmande arkitektonisk inslag i området eftersom det finns lika stora volymer på Axel Dahlströms torg t ex. Ett landmärke för det kompletterade bostadsområdet vid Flatås park bedöms lämpligt. Beträffande skuggning se kommentar till yttrande från Brf Verkum.

4. Sakägare oroar sig för ökad trafik vid infarten på Svängrumsgatan om andra parkeringsalternativet väljs för norra delen av planområdet.

I ca 15 yttranden anges denna synpunkt.

Kommentar: Alternativet att anordna parkering för norra delen av planområdet på befintlig parkeringsyta vid Distansgatan måste prövas i bygglov. Den eventuella nya parkeringsbyggnaden får inte vara högre än de befintliga garagebyggnaderna enligt den gällande planen. Tanken är dessutom att högre krav ställs på arkitektonisk uttryck på den nya parkeringsbyggnaden. Parkeringen för norra planområdet kan lösas under bostäder inom norra planområdet också enligt planförslaget. Båda alternativen innebär trafikökning men den beräknas inte medföra överskridande av rekommenderade normer för buller och luftföroreningar.

5. Sakägare oroar sig för ökad insyn från de nya bostäderna och minskad värde av befintliga bostadsrätter.

I ca 10 yttranden anges denna synpunkt.

Kommentar: Noteras. Avståndet mellan den nya och den befintliga bebyggelsen kommer att vara ungefär lika stor som avståndet mellan de befintliga flerbostadshusen som ligger intill planområdet är idag. Viss insyn är oundviklig i bostäderna inom stadsmiljö.

Revidering

Synpunkter som berörde planfrågor har kunnat beaktas utan att det leder till en ny utställning. Synpunkterna bedöms vara av sådan art att detaljplaneförslaget måste revideras, vilket innebär mindre förändringar/förtydligande som inte är av väsentlig innehållsmässig karaktär.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen.

Revideringen innebär följande förtydliganden jämfört med utställningsförslaget:

Ändringar av användningsgränser:

- E- området (utrymme för transformatorstation) ökar 6x8 meter på parkmark
- Y- området (utrymme för fotbollsplan) ökar för att niomanna fotbollsplan skall kunna utföras.

Ändringar av egenskapsbestämmelser och egenskapsgränser:

- Bestämmelse för utnyttjandegrad kompletteras med bestämmelserna e_2 - *Största byggnadsarea. Parkeringsanläggning under mark eller planterbart och körbart bjälklag skall inte räknas in i byggnadsarea* och e_3 - *Största byggnadsarea per byggnad*. Detta för att planområdet skall kunna bebyggas i stort sett i enlighet med det illustrerade förslaget.
- Bestämmelserna p_1 och p_5 (placering, utformning, utförande) förtydligas men innebörden förändras inte.
- Onödig reglering tas bort från bestämmelserna n_1 , n_2 , b_3 . Bestämmelse b_2 (i utställningsförslaget) tas bort helt för den bedöms vara onödig eftersom detta regleras i bygglovskedet i samband med tekniskt samråd.
- Höjd på bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd i meter över kommunens nollplan samt totalhöjd i meter över kommunens nollplan. Detta är bara ett förtydligande, innebörden förändras inte.
- Bestämmelserna för området som är planerat för parkering i södra delen av planområdet förtydligas, innebörden förändras inte.
- Bestämmelse B_1 ändras till B , innebörden förändras inte.
- Benämning *Gångfartsgata* ändras till *Lokalgata* men ambitionen är att det blir en lågfartsgata.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen (i enlighet med bl a ändringarna av plankarta med bestämmelser)
- Redaktionella ändringar i genomförandebeskrivningen
- Redaktionella ändringar på illustrationskartan

Johan Altenius
Planchef

Alma Mesihovic
Planarkitekt