



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Granskningsutlåtande

Datum: 2015-12-15

Diarienummer: 0589/11

Aktbeteckning: 2-5327

Hanna Kaplan

Telefon: 031-368 19 74

E-post: hanna.kaplan@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för Bostäder med mera vid Guldmyntsgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, <standard/enkelt> planförfarande

---

## Granskningsutlåtande

### Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med normalt planförfarande. Planförslaget har sänts för samråd under tiden 2013-06-09 – 2013-09-03 och för granskning under tiden 2015-09-09 – 2015-09-29. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1.

### Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller höjden på tillkommande bebyggelse och hur den påverkar omgivningen med avseende på skuggning och utsikt. Det finns även en oro från boende i området att trafikmängd och trafikbuller kommer öka i och med genomförandet av planen.

Kontoret har beaktat synpunkterna men fokus i planarbetet har varit att hålla en relativt hög exploatering i detta strategiska läge i staden och exploateringen ökade inför granskningen. Viss anpassning av förslaget har skett utifrån inkomna synpunkter men i huvudsak har små förändringar gjorts sedan samrådet.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre justeringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

# Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

## Kommunala nämnder och bolag m.fl.

### 1. Fastighetsnämnden, Anser att:

Förslaget till detaljplan för bostäder vid Guldmyntsgatan inom stadsdelen Järnbrott tillstyrks, under förutsättning att synpunkterna i tjänsteutlåtandet beaktas.

Fastighetsnämnden godkänner den sammanfattning av genomförandefrågor som redovisas i tjänsteutlåtandet avseende detaljplan för bostäder vid Guldmyntsgatan inom stadsdelen Järnbrott.

Trafikbullerberäkningar visar att åtgärder krävs för att reducera buller från intilliggande gator och spårvagn.

Anläggande av gc-bana längs Guldmyntsgatan har en positiv påverkan på en stor del av stadsdelen då den binder ihop Högsboleden med Axel Dahlströms torg. Även för den planerade exploateringen är det positivt.

Guldmyntsgatan är inget stråk för passerande som kan bära handel och även med de nya bostäderna bedöms underlaget för centrum- och handelsändamål vara svagt i detta läge. Om inte lokalernas innehåll samordnas med utvecklingen av torget riskerar det att försämra förutsättningarna för såväl torget som de nya lokalerna. Detta ställer stora krav på förvaltaren av de nya lokalerna. Aktuellt området är markanvisat till Riksbyggen som har planerat för bostadsrätter enligt deras seniorkoncept Bonum. De skärpta kraven på lokaler i bottenvåningen kan innebära svårigheter för Riksbyggen beträffande utförandet kopplat till seniorkonceptet och det är även tveksamt om det är en lämplig framtida förvaltare av lokaler. Förändringen innebär sannolikt också en försämrad planeekonomi.

Bestämmelserna bör därför ändras till att kräva lokaler för centrum- eller handelsändamål endast i den norra änden av området, korsningen Örtugsgatan/Guldmyntsgatan, och i övrigt tillåta lokaler eller "Bokaler" i bottenvåningen.

Kommentar: Göteborgs stad arbetar aktivt för att möjliggöra lokaler i bottenvåningar mot gator. Krav på lokaler mot gatan har införts för bebyggelse som möter Guldmyntsgatan. Lokalytan är avsedd för centrumändamål vilket t.ex. kan innebära; butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Då lokalerna inte nödvändigtvis kommer användas för handelsändamål bedöms risken att de påverkar det lokala torget i negativbemärkelse som liten. Kraven på lokalyta i den södra byggnaden minskas dock till hälften då denna byggnad har en svagare kontakt med gatan på grund av höjdskillnader. Bokaler är dessvärre ej lämpligt i detta läge på grund av bullersituationen. De 400 nya bostäderna i området kommer stärka den befintliga handeln vid det lokala torget.

## 2. Göteborg Energi AB

Den föreslagna bebyggelsen inom detta detaljplaneområde kan endast försörjas från fjärrvärmeledningen i Guldmyntsgatan, vilket innebär att matningsledningar måste förläggas i lokalator in i området. Göteborg Energi önskar erhålla ledningsrätter för de fjärrvärmeledningar som placeras i detaljplaneområdets lokalator. Eventuella flyttningar av befintliga fjärrvärmeledningar är endast aktuella i två fall. Det ena fallet gäller fjärrvärmeledningen i det nordöstra hörnet av detaljplaneområdet, samt i Guldmyntsgatan mitt för korsningen med Silvermyntsgatan.

Kommentar: Synpunkt noteras. Inom planen finns plats för aktuell flytt av fjärrvärmeledningar. Efter kontakt med Göteborg Energi fjärrvärme framgår att de kontaktar byggherrarna för att komma överens om lämplig utbyggnad, som grund för fastighetsrättslig reglering.

## 3. Göteborg Energi Nät

Vårt skriftliga svar från 2013-06-26 gäller nu också, vill åter igen understryka följande: För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar: Synpunkt noteras. Efter kontakt med Göteborg Energi Nät framgår att de kontaktar byggherrarna för att komma överens om lämplig utbyggnad, som grund för fastighetsrättslig reglering.

## 4. Lokalförvaltningen

Enligt tidigare yttrande kvarstår behovet av yta på gården för förskolan.

Gångvägen avgränsande mellan förskolegården och intilliggande park är ej önskvärd på grund av säkerhetsskäl för barnen. En fråga som behöver belysas är hur planförfattaren säkerställer möjligheten för förskolan att använda intilliggande park även i framtiden.

Kommentar: Förskolegårdens utemiljö kompletteras med möjligheten att nyttja intilliggande park. Parken är och förblir kommunal mark, förskolan får samma rättigheter som allmänheten till att nyttja parken. Gångvägen genom området i nordsydlig riktning är av största vikt för området i stort då den möjliggör en tillgänglig förbindelse på den gäendes villkor mellan grönområdet i söder med parken i norr.

## 5. Park- och naturnämnden, Förvaltningens överväganden:

Park- och naturförvaltningen anser att parkmark ska undvikas att inhägnas för att upplevas som tillgänglig.

Placering av dagvatten och spillvattenledningar bör ses över i det fortsatta planarbetet för att inte konkurrera med framtida trädplantering på parkmark. Utjämna negativ påverkan av förlusten av träd genom att återskapa värdet genom återplantering i närområdet.

### **Planförslagets påverkan på befintliga värden/förvaltningens planering:**

*Grönstruktur grönstrategi:* Då området förtätas med fler bostäder ökar trycket och behovet av bostadsnära parker i området. Det är av stor vikt att parkmarken inom planområdet upplevs som allmänt tillgänglig. I samrådshandlingen framgår att förskolegården för den planerade förskolan inom planområdet är för liten och att förskolan därför kommer att nyttja parkområdet intill. Park- och naturförvaltningen välkomnar förskolan att använda parken men poängterar att platsen är till för alla eftersom den är ”allmän plats”. Parkmarken ska därför undvikas att inhägnas för att upplevas som tillgänglig för alla.

*Natur, Kultur och Sociotop:* Stora uppväxta tallar i parkområdet i söder samt ett antal träd inom det före detta skolgårdsområdet kommer att försvinna i samband med exploateringen. Inga sociotopvärden försvinner eller tillkommer då samma funktioner och därmed användarvärden behålls i det lilla parkområdet i norr och i det större i söder.

*Trädpolicy:* Enligt trädpolicy ska träd medvetet användas som stadsbyggnadselement. Naturmark och grönska inpå husen är utmärkande för den här delen av Högsbo och därför viktig att behålla eller återskapa vilket samrådshandlingen och detaljplanens kvalitetsprogram uppger. Man bör därför spara så mycket av befintliga uppväxta träd som möjligt samt återplantera där träd har avverkats för att återskapa miljön.

Enligt dagvattenutredningen kommer dagvatten och spillvattenledningar dras genom det triangulära parkområdet i planens södra del vilket gör att det hamnar i konflikt med parkytan och möjligheten att återplantera träd här. Förslag på förändringar i planförslaget: Utjämna negativ påverkan av förlusten av träd genom att återskapa värdet genom återplantering i närområdet.

### **Konsekvensbedömningar**

Barnperspektivet: Den planerade bebyggelsen är väl placerad intill park med planerad lekplats vilket kommer ge barn i området en trygg bostadsnära park.

Jämställdhetsperspektivet: Förtätning med bostäder kan komma att skapa trygghet i området.

Mångfaldsperspektivet: Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet: Förutsatt att många träd kan behållas och/eller återplanteras bedöms planen medföra ringa negativ påverkan på befintliga naturvärden och övriga miljövärden.

Omvärldsperspektivet: Ny markanvändning i form av bostadsbebyggelse kommer att ha positiv inverkan på området och stadsdelen Järnbrott.

Kommentar: Utformning av parkytan för samordning med förskolans behov av lekytor förutsätts ske i samverkan mellan park och naturförvaltningen och lokalförvaltningen, för att åstadkomma en parkyta som är trygg för barnen och välkomnande för allmänheten.

Vid exploateringen av nya bostäder kommer en stor del av den befintliga grönskan att tas bort i de delar som ska bebyggas. Detaljplanen reglerar inte ersättning av de gröna miljöerna men avsikten att behålla det som går och att plantera nytt framgår av Kvalitetsprogram och planbeskrivning. Inom den allmänna plats som utgörs av gång-/gc-väg finns också utrymme för nyplantering, som utförs av trafik- respektive park- och naturförvaltningen.

Den triangulära ytan ger utrymme för att lägga gång/gc-väg på skrå på ett tillgängligt sätt. Ledningar förläggs då i vägen. Övrig yta inom triangeln kan och bör bevaras eller återplanteras, så som framgår av illustrationen. Park och natur förvaltningen kommer att förvalta marken.

## **6. Kretslopp och vattennämnden**

Utöver tidigare samrådsyttrande daterat 2013-09-02 har kretslopp och vatten följande synpunkter:

Enligt program för miljöanpassat byggande ska det finnas möjligheter till sortering när det byggs på kommunal mark, så i planbeskrivningen under rubriken *Avfall* vore det bra att ändra innebörden från *bör* till *ska* gällande återvinning inom fastigheterna. Det vore även bra att i planbeskrivningen skriva att avfallshanteringen ska placeras mot gata där avfallsfordon kan angöra, vilket är viktigt då det inte kommer gå att komma intill husen på alla sidor.

Kretslopp och vatten vill ha en fortsatt dialog kring vilken planbestämmelse som ska användas för återvinningsstationen. Vi är fortsatt tveksamma till att placera ut den som en utformning inom parkmarken.

För att underlätta vid tömning av återvinningsstationen (och även vid lämning av material för privatpersoner som kommer med bil) vore det lämpligt med en angoringsficka vid återvinningsstationen då vägen är relativt smal.

Inför byggnation av den nya återvinningsstationen och borttagande av den gamla ska kontakt tas med kretslopp och vatten. Vi har kontakt med Förpacknings- och tidningsinsamlingen som behöver söka bygglov för den nya placeringen i god tid samt informera på den gamla inför borttagandet.

Framför förskolan undrar vi om mark behöver prickas? Skulle den kunna korsmarkeras i fall de vill bygga komplementbyggnad för avfallshantering i stället för att inkorporera den i huvudbyggnaden?

VA: Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggningen och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas.

Dricksvatten: Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i antingen Guldmyntsgatan, Örtugsgatan, Riksdalersgatan eller Rubelgatan. För att ansluta planområdets centrala delar krävs ledningsutbyggnad på ca 50 meter, med anslutning i Riksdalergatan.

Spillvatten: Avloppsnetet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i antingen Guldmyntsgatan, Örtugsgatan, Riksdalersgatan eller Rubelgatan. För att ansluta planområdets centrala delar till Rubelgatan krävs utbyggnad av ledningsnätet med ca 140 meter i planerad GC-gata.

Dagvatten: Dag- och dräneringsvatten skall fördröjas i magasin innan avledning till allmän dagvattenledning. Avledning kan ske till Guldmyntsgatan, Örtugsgatan, Riksdalersgatan eller Rubelgatan. Om fastigheterna i planområdets centrala del skall få var sin förbindelsepunkt krävs utbyggnad av ledningsnätet med ca 140 meter mot Rubelgatan.

Ledningsnätet i Guldmyntsgatan kan behöva dimensioneras upp, utredning pågår.

Utformning och magasinvolym kan ske enligt VA-utredning.

Kommentar: Synpunkter på planbeskrivning ändras enligt yttrande. Boverkets rekommendation är att placera återvinningsstationen på allmän plats. Vald plats för återvinningsstationen bedöms vara den mest lämpliga, ytan förstoras något för att ge större flexibilitet i genomförandet. På grund av höjdskillnaden är det inte möjligt att bredda vägen för att anlägga parkeringsficka vid platsen för återvinningsstationen men korta stopp är möjliga på gatan. Marken vid förskolan prickas för att inte tillåta komplementbyggnader i detta läge då det här är viktigt att spara de stora träd som växer längs gatan.

Tillåtande av komplementbyggnad i detta läge skulle konkurrera med avsikten att bevara träden. Övriga synpunkter noteras och tas i beaktande i det fortsatta arbetet.

## 7. Miljö- och klimatnämnden

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättningar att våra synpunkter nedan beaktas.

Miljöförvaltningens tidigare synpunkter angående kompensation av grönområden, biotopskydd och placering av återvinningsplatsen kvarstår. Vi bedömer att de kommentarer som gjorts i samrådsredogörelsen angående synpunkterna inte är tillräckliga. Vi önskar att SBK kompletterar förslaget med tydligare beskrivningar av:

- *Hur arealen trädbevuxen grönyta, så långt som möjligt, kan behållas inom planområdet och om det finns behov av kompensation. Vi önskar ett mer utvecklat resonemang kring kompensation av planområdets grönytor och rekreativa värden.*
- *Om det behövs dispens från biotopskyddet för eventuell allé. Vi anser att SBK bör samråda med länsstyrelsen för att klargöra huruvida trädallén omfattas av biotopskydd eller ej.*
- *En alternativ placering av återvinningsplats med mindre risk för störningar. Vi vill ta del av de alternativ som utreddes och resonemanget som fördes kring dessa.*

Trafikbuller: Miljöförvaltningen anser inte att planbestämmelsen gällande buller ska reglera ljudnivåer vid enskilda fönster. Istället bör man använda sig av de standardformuleringar som Stadsbyggnadskontoret har tagit fram i dokumentet ”Exempel på planbestämmelser vid trafikbuller intill bostäder”

Kommentar: Resonemanget kring planens ambitioner angående kompensation av grönyta utvecklas i planbeskrivning.

Trädraden med oxlar utmed Örtugsgatan kan omfattas av biotopskydd för allé. Länsstyrelsen har inte lyft frågan i sina yttranden. Planen bedöms kunna genomföras även om trädraden bevaras med hänsyn till ev biotopskydd. Det är värdefullt att kunna spara så många träd som möjligt. Frågan hanteras i exploateringen.

Platsen för återvinningsstationen förstoras något för att ge större flexibilitet i genomförandet. Miljöförvaltningen har fått del av resonemanget bakom val av plats inför samrådet och inför antagande.

Bullerbestämmelse justeras för att överrensstämma med standardformuleringar.

## 8. Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo

Stadsdelsnämnden tillstyrkte 2013-09-03 Detaljplan för Bostäder mm. vid Guldmyntsgatan. Förvaltningen ser det som mycket positivt att möjligheten nu prövas i Högsbo att bygga prisvärda och yteffektiva hyresbostäder samt nya boendeformer. Stadsdelsförvaltningen är angelägen att service i form av förskola/skola ska finnas för att klara ovanstående bostadsutbyggnad.

Förvaltningen anser att det är nödvändigt att byggrätten utökas från 4 till 6 avdelningar förskola. Om förskolegården inte följer dagens riktlinjer i Ramprogrammet för förskole- och skolbyggnader kan utemiljön kompletteras med intilliggande park. Önskvärt är att parken planeras i dialog med förvaltningen och Lokalförvaltningen.

Betydelsen av säkra och trygga gångvägar för barn till och från spårvagnshållplatsen, Axel Dahlströms torg har tydligt framkommit.

Efter samrådet har höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan sänkts 1 meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har sänkts 6 meter vilket är bra. I övrigt hänvisas till det tidigare yttrandet i ärendet.

Kommentar: Planen ger utrymme för förskola med 6 avdelningar, där intilliggande parkmark kan nyttjas för lek. Parken kan planeras i samarbete med berörda aktörer för att få en funktionell park för både verksamhet och allmänhet under dagtid såväl som kvällstid.

## 9. Trafikkontoret

Trafikkontoret har varit i med i arbetsgruppen vid framtagande av detaljplanen och ställer sig bakom förslaget som principlösning.

**Buller:** De nya riktvärdena för buller som antagits av riksdagen gäller inte denna detaljplan i detaljplaneskedet, men de kan eventuellt tillämpas i bygglovsskedet (eftersom det saknas övergångsregler). Trafikkontoret vill därför att det i plankartan införs en bestämmelse om att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte får överskrida 65 dBA

**Parkering:** Med tillämpning av data i parkeringsutredningen behöver det förtydligas vilka avsteg som görs från stadens styrande dokument. De lösningar som redovisas i parkeringsutredningen som ger reduktion av parkeringstal kan inte användas som bassiffra. Det gäller till exempel resonemanget om att parkeringstalet för delar av området baseras på "centrumbebyggelse". Utgå från zon "Övriga Göteborg" för hela området, redovisa resultatet av beräkning från basnivån - därefter kan anspråk på reduktion redovisas. De reduktioner som önskas kräver att kompensation sker med omfattande mobilitetstjänster.

Trafikkontoret önskar att detaljplanen redovisar ett reservalternativ för hur parkeringen ska kunna lösas i området baserat på gällande parkeringstal utan reduktioner, som kan verkställas om problem skulle uppstå i framtiden. Det kan till exempel vara att i plankartan ge plats för garage under mark i g2 ytan längst i söder

**Höjdsättning och ytor för allmän platsmark:** Ett trafikförslag är beställt för att verifiera att tillräckligt utrymme avsatts till gång och cykelbana längs Guldmyntsgatan samt höjdsättning av gränserna mellan allmän plats PARK och kvartersmark. Under planarbetets gång har planförslaget kontrollerats principiellt och utformningen verifierats med sakkunniga inom Trafikkontoret. Resultaten av trafikförslaget utgör grund för exploatörernas detaljprojektering och ska inarbetas som villkor i genomförandeavtalen

**Synpunkter på plankartan:** I planhandlingen benämns funktionen för allmän platsstråket i nord-sydlig riktning mellan Rubelsgatan och Örtugsgatan som ett gång- och cykelstråk. På plankartan benämns det felaktigt som enbart gångväg. Trafikkontoret ställer sig tveksamma till bestämmelsen om att styra framtida bygglovshandläggning kopplat till en parkeringsutredning framtagen under detaljplaneskedet.

Kommentar: Bullerbestämmelse i plankartan ses över för att överensstämja med standardformuleringar. Planen justeras för att möjliggöra parkeringsgarage under mark i g2-anläggningen. Vad g2 skall innehålla avgörs av medlemmarna i gemensamhetsanläggningen. Avsikten med stråket i nord-sydlig riktning är att det skall trafikeras på de gåendes villkor, därav benämningen gångstråk. Att planhandlingarna överrensstämmer ses över.

Parkeringsutredningen justeras angående tillämpning av zon ”övriga Göteborg” för hela området. På grund av planens ambition att främja parkeringssnåla bostäder har en planbestämmelse bedömts som det lämpligaste sättet att säkra den tillämpningen i kommande bygglov.

## 10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänstens synpunkter i samrådet har beaktats.

Bedömning: Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

## 11. Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Göteborgslokaler ställer sig positiv till bygget av bostäder och ny förskola på planområdet.

Vi bedömer dock att det inte finns underlag för den utökning av handel som planeras genom att placera lokaler för handel och verksamheter i bottenplan på nyproduktionen. Detta kan i stället försämra förutsättningarna för handel vid torget. Göteborgslokaler anser att andelen lokaler på Guldmyntsgatan ska minskas kraftigt jämfört med detaljplanens förslag. Genom Axel Dahlströms Torgs placering finns den naturliga mötesplats som också utgör ett nav för offentlig service och handel för boende i närområdet. Genom att stärka torget finns bättre förutsättningar att stärka den nära handel som är miljövänlig och tidsbesparande för boende i området. Med den hårda konkurrens som finns runt Högsbo riskerar nya lokaler som ligger geografiskt spridda i området istället att undergräva befintlig service och ta bort den ekonomiska bärigheten för såväl existerande verksamheter som de nya verksamheter som tillförs.

Kommentar: Göteborgs stad arbetar aktivt för att möjliggöra lokaler i bottenvåningar mot gator. Krav på lokaler mot gatan har införts för bebyggelse som möter Guldmyntsgatan. Lokalytan är avsedd för centrumändamål vilket ger stor flexibilitet i användning och kan t.ex. innebära; butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Då lokalerna inte nödvändigtvis kommer användas för handelsändamål bedöms risken att de påverkar det lokala torget i negativbemärkelse som liten. Kraven på lokalyta i den södra byggnaden minskas dock till hälften då denna byggnad har en svagare kontakt med gatan på grund av höjdskillnader. De 400 nya bostäderna i området kommer stärka den befintliga handeln vid det lokala torget.

## 12. Göteborgs Stads Parkerings AB

Parkeringsbolaget noterar följande skrivning i parkeringsutredningen:

”En reservåtgärd för att täcka upp för parkering eller om behovet ändras är således p-köp respektive hyra (option). På P-bolagets hemsida menas det finnas ledig kapacitet i området ([http://www.p-bolaget.goteborg.se/sv/hyra\\_parkering/Sok-p-plats/](http://www.p-bolaget.goteborg.se/sv/hyra_parkering/Sok-p-plats/)). Andra aktörer som hyr ut platser i närområdet har inte undersökts närmare.

Gällande parkeringsköp/-hyra menas det i ”Vägledning till parkeringstal ...” (2011) att ”enligt PBL kan långvariga avtal (25 år) övervägas om servitut eller gemensamhetsanläggning inte är genomförbara. Avtalen ska följa äganderätten till fastigheten och gälla såväl nuvarande som framtida ägare”. Huruvida par-



keringsköp kan genomföras för att täcka upp parkeringsbehov behövs undersökas närmare av den/de aktörer som ser parkeringsköp som en möjlighet.”  
Här vill Parkeringsbolaget förtydliga att bolaget inte är fastighetsägare för de parkeringar som åsyftas, utan förvaltar bara parkeringen åt bostadsbolagen i området. Avtal om P-köp kan därför inte tecknas med Parkeringsbolaget, då vi inte har den långsiktiga rådigheten över parkeringsplatserna.

I övrigt har bolaget inga synpunkter på planen.

Kommentar: Parkeringsbolagets förtydligande förs in i parkeringsutredningen.

## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

### 13. Länsstyrelsen

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

**Motiv för bedömningen:** Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### **Synpunkter på förslagshandlingen:**

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Kommentar: Noteras. (Länsstyrelsens yttrande bifogas inte eftersom hela yttrandet återges i texten ovan).

### 14. Försvarsmakten Högkvarteret, HKV

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

### 15. Lantmäterimyndigheten

**Planbeskrivning, fastighetsrättsliga frågor:** I slutet av andra stycket under rubriken *servitut* bör texten omformuleras till: ”Kommunen skall ansöka om att inträtta officialservitut i samband med lantmäteriförrättningen där frågan får prövas. Alternativt kan parterna upprätta avtalsservitut mellan sig.”

Någon behöver äga marken under gemensamhetsanläggningarna därför behöver första meningen under rubriken *ansökan om lantmäteriförrättning* kompletteras med kvartersgator. Vanligast är att en markfällighet bildas, andra alternativ är en eller flera enskilda fastigheter eller kommunen.

**Plankartan:** Om inte tanken är att nya fastighetsgränser ska sammanfalla med gräns för markreservat g1 och g2 bör dessa markreservargränser följa planens byggrätter där det är möjligt.

Lantmäterimyndigheten förutsätter att huvuddelen av parkeringsplatserna inryms inom respektive fastighet.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Texten under rubriken *servitut* ändras enligt synpunkt. Övriga synpunkter tas i beaktande i fortsatt arbete.

## 16. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

## 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.

## Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

### 17. boende Plåtmyntsgatan 29, 414 79 Göteborg anser att:

- Valt läge för bostäder längs Guldmyntsgatan inte tar hänsyn till de boendes hälsa och miljö liksom till de värden som tidigare stadsbyggande skapat.
- För att tillvarata de boendes hälsa och miljö är det viktigt att inga fler höghus tillåts i området.
- Miljömålen som uppställts av regering och riksdag om bullernivå har inte beaktats i ärendet.
- En del spårvagnsförare tycker det är roligare ju mer buller de kan orsaka och därför kör så fort som möjligt i vändslangan.
- Att det på grund av buller inte är lämpligt med bostäder längs Guldmyntsgatans södra del.
- Byggplanen inte tar hänsyn till de stora ekonomiska konsekvenser planen får för existerande boende i området.
- Storstilat byggande av bostäder skapar sociala problem.
- Byggande av höghus längs Guldmyntsgatan får stora ekonomiska konsekvenser för boende i området i bostadsrättsföreningen Göteborgshus 16. Speciellt för boende med balkong mot Guldmyntsgatan, då dessa balkonger en vägg av höghus längs Guldmyntsgatan medför mindre ljus i lägenheterna samt ingen kvällsol. Detta medför att bostäderna sjunker avsevärt i värde.
- Byggplanen inte tar hänsyn till befintligt torg och affärer i området.
- Genom att bygga nya affärslokaler längs Guldmyntsgatan riskerar befintligt torg att slås ut. Därför bör inga affärslokaler tillåtas i byggnationen längs Guldmyntsgatan.

Kommentar: I planarbetet vägs enskilda och allmänna intressen för att få en så bra helhet som möjligt för så många som möjligt. Vid kompletteringar inom befintlig stadsmiljö påverkas befintliga boende av den tillkommande bebyggelsen på olika vis. Höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan har sänkts en meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har sänkts 6 m sedan samrådet. Nockhöjden på den nya bebyggelsen utmed Guldmyntsgatan är därmed som högst 57,5 i den norra delen, och nockhöjden på befintliga hus är 52 m. Det ger viss förbättring för boende på Plåtmyntsgatan avseende skuggning, jämfört med samrådsförslaget. Högre byggnader utmed Guldmyntsgatan föreslås endast i den södra delen, där avståndet till närmaste bebyggelse är större och skuggningen därmed mindre. Där är förhållandet 53,6 m i befintligt och 62 m i det nya. Observera att alla höjder anges i höjd över nollplanet, se grundkarta för referenser avseende höjd på befintliga gator.

Planens läge bedöms ej ha betydande påverkan på de boendes hälsa och miljö eller på omgivande stadsbyggnadskvaliteter. Bullervärden har beaktats i planarbetet, bullerutredningen bedöms som rimlig, men den upplevda störningen kan givetvis variera.

Göteborgs stad arbetar aktivt för att möjliggöra lokaler i bottenvåningar mot gator. Krav på lokaler mot gatan har införts för bebyggelse som möter Guldmyntsgatan. Lokalytan är avsedd för centrumändamål vilket t.ex. kan innebära; butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Då lokalerna inte nödvändigtvis kommer användas för handelsändamål bedöms risken att de påverkar det lokala torget i negativbemärkelse som liten. De 400 nya bostäderna i området kommer däremot stärka den befintliga handeln vid det lokala torget.

**18. boende Kopparmyntsgatan 9** anser att:

- Den aktuella tomten ska förbli skoltomt.
- Byggprocessen medför ett bullerproblem för de boende i området.
- Den ökade trafiken skulle medföra stora hälsoproblem för boende i området.
- Projektet är överdimensionerat, sett i förhållande till nuvarande bebyggelse.
- De höghus som planeras kommer skymma utsikten och påverka upplevelsen på den egna balkongen.
- Boende skall ersättas för att bo på annan plats under byggtiden samt ersättas för förlust av ostört boende.

Kommentar: Skolan är riven enligt särskilt beslut och planarbetet är en följd av att tomt inte längre behövdes för skolverksamhet.

Området planeras för bebyggelse med ett lågt bilinnehav. Befintliga gator klarar tillskottet av bebyggelse både med avseende på buller och luftkvalitet. Buller under byggprocessen ses ej som en olägenhet som kräver kompensation för de boende i området.

Det nya området kommer att uppföras tätare än omgivande bebyggelse, eftersom det finns stort behov av bostäder i sådana goda lägen med kollektivtrafik och service. Skalan på bebyggelsen utmed de befintliga gatorna samspelar med höjderna på omgivande byggnader, som utgörs av både 4-våningshus och högre punkthus. Vid kompletteringar inom befintlig stadsmiljö påverkas befintliga boende i olika grad av den tillkommande bebyggelsen, detta är nödvändigt för att staden skall kunna växa och utvecklas.

**19. boende på Silvermyntsgatan 8** lämnar följande synpunkt:

Ers skisser visar hus i gatunivå utmed Guldmyntsgatan. Ska ni jämna hela kullen, dvs spränga bort berget under? Annars visar ni en felaktig bild och husen blir då avsevärt högre än de befintliga i vårt bostadsområde (Guldmyntsgatan). Det ser också trångt och gytrigt ut med alla de husen. Bygg inga hus som blir högre än de i vårt område.

Kommentar: Husen längs Guldmyntsgatan får en souterränglösning, delar av kullen kommer sprängas bort för att möjliggöra garage under tillkommande bebyggelse. Höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan har sänkts en meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har sänkts 6 m sedan samrådet. Nockhöjden på den nya bebyggelsen utmed Guldmyntsgatan är därmed som högst 57,5 i den norra delen, och nockhöjden på befintliga hus är 52 m. Det ger viss förbättring för boende på Plåtmyntsgatan avseende skuggning, jämfört med samrådsförslaget. Högre byggnader utmed Guldmyntsgatan föreslås endast i den södra delen, där avståndet till närmaste bebyggelse är större och skuggningen därmed mindre. Där är förhållandet 53,6 m i befintligt och 62 m i det nya. Observera att alla höjder anges i höjd över nollplanet, se grundkarta för referenser avseende höjd på befintliga gator.

Det nya området kommer att uppföras tätare än omgivande bebyggelse, eftersom det finns stort behov av bostäder i sådana goda lägen med kollektivtrafik och service. Skalan på bebyggelsen utmed de befintliga gatorna samspelar med höjderna på omgivande byggnader, som utgörs av både 4-våningshus och högre punkthus.

**20. boende på Plåtmyntsgatan 17** yttrande:

- Är positivt inställd till byggandet och att det verkar rikta sig till folk i olika samhällsskikt.
- Höjden på de nya husen mot Guldmyntsgatan tycker jag skall hålla samma höjd som de på motsatt sida, och inte byggas 5 våningar högt. Längre in på området får det gärna byggas högre hus om man är orolig för att det blir för få lägenheter.
- På bilden där man ser förslaget på huset längs Guldmyntsgatan känns det väldigt ”livlöst” eftersom det saknas grönska. Det är fina träd längs hela vägen i dagsläget och genom att bygga ett par meter längre in borde man kunna spara åtminstone några av träderna.
- Sen tycker jag att det skall byggas en mindre plastgräs-fotbollsplan alternativt en öppen gräsyta där man kan antingen spela fotboll eller annan aktivitet för att få mer liv i området. Detta kan ju vara i anknytning till förskolan så den blir välanvänd.
- Angående infarter till parkering/parkeringsgarage tycker jag att det skall finnas minst 2 infarter, så inte all trafik måste köra till mitten av gatan för att köra in på området. Det är rent personligen eftersom vi bor där, och trafiken kommer öka väldigt mycket om alla skall köra in på samma ställe.

Kommentar: Husen längs Guldmyntsgatan får en souterränglösning där höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan har sänkts en meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har sänkts 6 m sedan samrådet. Nockhöjden på den nya bebyggelsen utmed Guldmyntsgatan är därmed som högst 57,5 i den norra delen, och nockhöjden på befintliga hus är 52 m. Det ger viss förbättring för boende på Plåtmyntsgatan avseende skuggning, jämfört med samrådsförslaget. Högre byggnader utmed Guldmyntsgatan föreslås endast i den södra delen, där avståndet till närmaste bebyggelse är större och skuggningen därmed mindre. Där är förhållandet 53,6 m i befintligt och 62 m i det nya. Skalan på bebyggelsen utmed de befintliga gatorna samspelar med höjderna på omgivande byggnader, som utgörs av både 4-våningshus och högre punkthus. Observera att alla höjder anges i höjd över nollplanet, se grundkarta för referenser avseende höjd på befintliga gator. Bilden som visar bebyggelsen längs Guldmyntsgatan är en enkel visualisering som visar bebyggelsens principer. För att ge förutsättningar för en livfullare gata planeras det för lokaler i bottenvåningar mot Guldmyntsgatan. Då det är viktigt att bebyggelsen och lokalerna får ett aktivt möte med gatan är det inte möjligt att skjuta tillbaka bebyggelsen. Den norra parkens utformning bör planeras i samarbete med förskolan för att få en funktionell park med bra förutsättningar för lek under både dag- och kvällstid. Den befintliga bollplanen är inte särskilt använd och har därför inte bedömts behöva ersättas. Istället tillkommer en ny lekplats vid Rubelgatan. Tre parkeringsgarage kommer finnas under bebyggelsen längs Guldmyntsgatan. Respektive garage har egen in/utfart, detta delar upp trafiken så all trafik inte kör på samma ställe. I övrigt planeras området för ett lågt bilinnehav för att minimera trafiken i området

## **21. boende i Brf Göteborgshus 16, yttrande:**

- Jag är positiv till byggnationen i sin helhet.
- Behovet av stora lägenheter i Högsbo är stort. I er detaljplan verkar planen vara att endast bygga små lägenheter. Många som bildar familj vill kunna bo kvar i Högsbo men bristen på större lägenheter hindrar dom.
- Som boende och styrelsemedlem i ovan nämnda BRF är jag också orolig över hur markarbeten i er byggnation kommer att påverka våra huskroppar. Jag vet att skador kan uppstå på närliggande byggnader och undrar hur ni

har tänkt att lösa sådana eventuella problem? Jag tänker på sättningskador och sprickbildningar med mera.

- Jag är också oroad över den ökade trafiken med både bil och spårvagn. Hur ska ni hantera det bullret som kommer att uppstå? Vi har redan i dagsläget problem med gnissel från vändhållplatsen för spårvagnen.
- På den bild som publicerats för planen ser byggnationen ut att vara på gatunivå. Är tanken att spränga bort hela berget som finns där i dagsläget? Om detta inte är tanken kommer byggnadshöjden på huskropparna skugga befintlig byggnation på Plåtmyntsgatan, Silvermyntsgatan och Kopparmyntsgatan?

Kommentar: Detaljplanen innebär att drygt 400 tillgängliga bostäder tillkommer i området. Bostäderna är av varierande storlek och vänder sig till olika målgrupper, t.ex. billiga bostäder, seniorboende, bo-gemenskap, bygg-gemenskap samt radhus. Många är små men ambitionen är att genom ett brett utbud av boendeformer rikta sig till en varierande befolkning. Om bebyggelsen uppförs som planerat, med stor andel små lägenheter och bo-/bygggemenskaper, har parkeringsbehovet och trafikökningen bedömts som liten. Bullersituationen i planen bedöms som rimlig, men den upplevda störningen kan förstås variera.

Risken för sättningskador på omgivande bebyggelse hanteras när byggnationen ska ske och hanteras inte i detaljplanen.

Husen längs Guldmyntsgatan får en souterränglösning, delar av kullen kommer sprängas bort för att möjliggöra garage under tillkommande bebyggelse. Höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan har sänkts en meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har sänkts 6 m sedan samrådet. Nockhöjden på den nya bebyggelsen utmed Guldmyntsgatan är därmed som högst 57,5 i den norra delen, och nockhöjden på befintliga hus är 52 m. Det ger viss förbättring för boende på Plåtmyntsgatan avseende skuggning, jämfört med samrådsförslaget. Högre byggnader utmed Guldmyntsgatan föreslås endast i den södra delen, där avståndet till närmaste bebyggelse är större och skuggningen därmed mindre. Där är förhållandet 53,6 m i befintligt och 62 m i det nya. Observera att alla höjder anges i höjd över nollplanet, se grundkarta för referenser avseende höjd på befintliga gator.

## **22. boende Silvermyntsgatan 16, yttrande:**

- Jag vill belysa att höjden på husen närmast Plåtmyntsgatan inte bör vara högre än den höjd som Högsboskolan hade. Detta för att boendemiljön för de som bor där inte skall påverkas med mer skugga än tidigare.

Kommentar: Höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan har sänkts en meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har sänkts 6 m sedan samrådet. Nockhöjden på den nya bebyggelsen utmed Guldmyntsgatan är därmed som högst 57,5 i den norra delen, och nockhöjden på befintliga hus är 52 m. Det ger viss förbättring för boende på Plåtmyntsgatan avseende skuggning, jämfört med samrådsförslaget. Högre byggnader utmed Guldmyntsgatan föreslås endast i den södra delen, där avståndet till närmaste bebyggelse är större och skuggningen därmed mindre. Där är förhållandet 53,6 m i befintligt och 62 m i det nya. Observera att alla höjder anges i höjd över nollplanet, se grundkarta för referenser avseende höjd på befintliga gator.

Vid kompletteringar inom befintlig stadsmiljö påverkas befintliga boende i olika grad av den tillkommande bebyggelsen, detta är nödvändigt för att staden skall kunna växa och utvecklas.

### 23. boende Riksdalersgatan 15, yttrande:

- Varför öka omfattningen av exploateringen som framgår i sammanfattningen i samrådsredogörelsen?
- Önskar att exploateringen inte ökar mer än den som tidigare fanns när Högsboskolan byggdes/rivdes.
- Parkområden, skogspartier, träd, naturmark och de stora vackra träden vid Guldmyntsgatan bör bevaras intakta.
- Att planen för bebyggelse närmare gatan mer än skolans tidigare läge gjorde är en försämring.
- Affärsverksamhet i bottenvåningen bör inte konkurrera med den befintliga på Axel Dahlströms Torg.
- Det är positivt att man planerar för ett lågt bilinnehav och att biltrafiken inte ska ha en dominerande roll i stadsbilden.
- Slutligen, önskar jag att de goda kvaliteterna som idag är utmärkande för Högsbotorp dvs. närhet till naturmark intill husen också ska vara gällande vid den aktuella nybyggnationen.

Kommentar: Dagens behov av bostäder innebär att man vill utnyttja den mark som finns i goda kollektivtrafiklägen så effektivt som möjligt. Därför har exploateringsgraden ökat sedan samrådet i de lägen där det varit lämpligt. De omgivande gröna områdena, både i gårdar och i större naturområden, är även fortsatt en kvalitet i området.

För att ge förutsättningar för en livfullare gata planeras det för lokaler i bottenvåningar mot Guldmyntsgatan. Då det är viktigt att bebyggelsen och lokalerna får ett aktivt möte med gatan är det inte möjligt att skjuta tillbaka bebyggelsen och spara träden i detta läge.

Lokalytan är avsedd för centrumändamål vilket t.ex. kan innebära; butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Då lokalerna inte nödvändigtvis kommer användas för handelsändamål bedöms risken att de påverkar det lokala torget i negativ bemärkelse som liten. De 400 nya bostäderna i området kommer däremot stärka den befintliga handeln vid det lokala torget. För mer information om intentionerna med den nya bebyggelsen och hur den förhåller sig till befintliga värden, kvaliteter och kulturmiljö, se framtaget kvalitetsprogram.

### 24. boende Kopparmyntsgatan 1, yttrande:

- Är negativ till detaljplanen med dess nuvarande utformning.
- Föreslagna byggnader är liksom i samrådsförslaget alltför höga i relation till omgivande bebyggelse. I planbeskrivningen står om Guldmyntsgatan på sida 9 "Utifrån givna bruttoarea för byggnaderna är det troligt att byggnaderna uppförs något lägre än angiven maximal nockhöjd". Det är uppenbarligen möjligt att sänka hushöjderna vilket många efterlyst i samrådet. De överdrivet höga byggnaderna medför en rad negativa konsekvenser: 1. Eftermiddagssolen längs Guldmyntsgatans östra sida byts mot slagskuggor på fönster och balkonger. 2. Den föreslagna höga och täta bebyggelsen med höga hus mot gatan, och bakom dessa uppstickande hus inne på gården, ger ett storskaligt och främmande intryck. 3. Rymd och grönska, som är en omsorgs-

fullt inarbetad kvalitet i 50-talets stadsplanering, byts mot höga väggar som skärmar av och stänger in omgivande områden.

- Ett avsnitt om konsekvenser för visuell miljö sammanfattar kort utformningen av de nya byggnaderna. Några konsekvenser för befintliga värden redovisas inte i texten. Inga volymstudier eller perspektivskisser redovisas. Inga sektioner genom gatorna.
- Under konsekvenser för kulturmiljö redovisas inga konsekvenser. Om planförfattarna anser att inga konsekvenser uppstår hade man förmodligen skrivit det men det har man inte heller gjort. Konsekvensbeskrivningen mynnar ut i ett stort frågetecken.
- Under folkhälsa finns en synnerligen ofullständig redovisning av skuggning. Riksdalergatan nämns men inte Guldmyntsgatan och absolut inte det nya kvarterets inre delar. Inga solstudier redovisas.

Kommentar: Höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan har sänkts en meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har sänkts 6 m sedan samrådet. Nockhöjden på den nya bebyggelsen utmed Guldmyntsgatan är därmed som högst 57,5 i den norra delen, och nockhöjden på befintliga hus är 52 m. Det ger viss förbättring för boende på Plåtmyntsgatan avseende skuggning, jämfört med samrådsförslaget. Högre byggnader utmed Guldmyntsgatan föreslås endast i den södra delen, där avståndet till närmaste bebyggelse är större och skuggningen därmed mindre. Där är förhållandet 53,6 m i befintligt och 62 m i det nya. Byggnadshöjder har i planarbetet studerats genom band annat modell- och solstudier, detta har dock varit arbetsmaterial och redovisas ej i planhandlingarna. Planen bedöms som väl avväg med avseende på bebyggelsens relation till gatan, dess höjd och påverkan på omgivande områden. Observera att alla höjder anges i höjd över nollplanet, se grundkarta för referenser avseende höjd på befintliga gator. Exploateringsgraden ökat sedan samrådet i de lägen där det varit lämpligt. De omgivande gröna områdena, både i gårdar och i större naturområden, är även fortsatt en kvalitet i området.

För mer information om intentionerna med den nya bebyggelsen och hur den förhåller sig till befintliga värden, kvaliteter och kulturmiljö, se framtaget kvalitetsprogram.

Vid kompletteringar inom befintlig stadsmiljö påverkas befintliga boende i olika grad av den tillkommande bebyggelsen, detta är nödvändigt för att staden skall kunna växa och utvecklas.

## **25. boende Plåtmyntsgatan 21, yttrande:**

- Det är helt fel att bygga bostäder här när det viktigaste för Göteborg och området är att bygga fler förskolor och andra sorts skolor samt vettiga affärer där exempel på affärsverksamheter kan bli en lokal fruktaffär. Genom att bygga fler och fler bostäder här så kommer området endast förvandlas till ett "dött" förortsområde istället för att växa och blomma ut som det finns potential till.
- Angående höjden på bostadsområdena bör den inte överstiga 3 våningar där markplan räknas som första våningen. Detta för att inte förstöra siluetten av området.

Kommentar: Skolan är riven enligt särskilt beslut och planarbetet är en följd av att tomten inte längre behövdes för skolverksamhet.

Husen längs Guldmyntsgatan får en souterränglösning där höjden på bebyggelsen mot Guldmyntsgatan har sänkts en meter och höjden på bebyggelsen inne i kvarteret har

sänkts 6 m sedan samrådet. Nockhöjden på den nya bebyggelsen utmed Guldmyntsgatan är därmed som högst 57,5 i den norra delen, och nockhöjden på befintliga hus är 52 m. Det ger viss förbättring för boende på Plåtmyntsgatan avseende skuggning, jämfört med samrådsförslaget. Högre byggnader utmed Guldmyntsgatan föreslås endast i den södra delen, där avståndet till närmaste bebyggelse är större och skuggningen därmed mindre. Där är förhållandet 53,6 m i befintligt och 62 m i det nya. Skalan på bebyggelsen utmed de befintliga gatorna samspelar med höjderna på omgivande byggnader, som utgörs av både 4-våningshus och högre punkthus. Observera att alla höjder anges i höjd över nollplanet, se grundkarta för referenser avseende höjd på befintliga gator.

För att ge förutsättningar för en livfullare gata planeras det för lokaler i bottenvåningar mot Guldmyntsgatan. Lokalytan är avsedd för centrumändamål vilket t.ex. kan innebära; butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

För mer information om intentionerna med den nya bebyggelsen och hur den förhåller sig till befintliga värden, kvaliteter och kulturmiljö, se framtaget kvalitetsprogram.

## **26. boende Bankogatan 5, yttrande:**

- Jag skulle önska att slippa biltrafik på den befintliga gångvägen mellan Riksdalergatan och Guldmyntsgatan. Är det nödvändigt att ha biltrafik på det som på kartan för trafikföring markeras med D? Bankogatan 3 ligger väldigt nära plats D, och buller och avgaser kommer då närmare inpå de bostäderna.
- - Många uppskattar det gröna här, och jag med många andra vill att träden och naturen här behandlas varsamt. Jag skulle vara tacksam om parkeringsplatser inte byggs i det som nu är park.
- - Det finns igelkottar i området, och jag hoppas att man tar hänsyn till detta och vidtar åtgärder så att dessa djur inte kommer till skada av ingreppen.
- - Bankogatan 3 och 5 är ofta översvämmade i källaren, antagligen på grund av dålig dränering. Jag önskar att kommunen tillsammans med Familjebo-städer och byggherren kan titta på detta tillsammans och kanske i samband med att det naturliga vattenflödet från berget och parken tas om hand, dränering kan göras gemensamt på ett bra sätt. Som det är nu tror jag att dräneringen är bristfällig, och jag är orolig för om detta kan påverkas negativt av de planerade förändringarna.

Kommentar: Tre parkeringsgarage kommer finnas under bebyggelsen längs Guldmyntsgatan. Respektive garage har egen in/utfart, detta delar upp trafiken så att all trafik inte kör på samma ställe. En utfart möjliggörs vid läge D för att minimera rundkörning i området, här tillkommer även en infart till ett av parkeringsgaragen. Denna infart har bedömts lämplig för att den ligger bra till både höjdmässigt (lätt att ta sig in i garaget under huset utan stor ramp) och för att minska körsträckorna. För den aktuella tomten är detta den bästa lösningen och bedöms inte generera trafik i den omfattningen att intillboende behöver bli störda. Enligt bullerutredningar är tillkommande buller inom rimliga gränser med avseende på boendemiljön i omkringliggande bostäder. I övrigt planeras området för ett lågt bilnehav för att minimera trafiken i området.

Dagens behov av bostäder innebär att man vill utnyttja den mark som finns i goda kollektivtrafiklägen så effektivt som möjligt. Endast en liten del av det som är parkmark i dag längs Rubelgatan kommer bebyggas med bostäder, bland annat för att detta ger ”ögon” till gångstråket över hela dygnet vilket ger en ökad trygghet. De omgivande



gröna områdena, både i gårdar och i större naturområden, är även fortsatt en kvalitet i området. För mer information om intentionerna med den nya bebyggelsen och hur den förhåller sig till befintliga värden, kvaliteter och kulturmiljö, se framtaget kvalitetsprogram.

Dagvattenutredning är gjord för planen och varje fastighet kommer hantera dagvattensituationen inom respektive fastighet. Det är varje enskild fastighetsägares ansvar att hantera dagvatten, vattenflöden och dränering på sin fastighet. Ny bebyggelse får inte medföra sämre förutsättningar för befintliga byggnader avseende dagvatten.

#### **27. boende Riksdalersgatan 5, yttrande:**

- Jag har synpunkter på att det inte har upptagits eller tagits hänsyn till att spårvagnshållplatsen är en viktig anknytning även för de som bor i området Högsbohöjd. Speciellt på kvällar, nätter och tidiga morgnar.
- Det jag tycker är synd är att dels är detta gångstråk inte identifierat och att det inte känns som den nya bebyggelsen kommer att stärka eller göra det stråket tryggare. Speciellt då under de mörka årstiderna och tiderna på dygnet. Enligt detaljplanen uppfattar jag det som att det kommer att bli "baksidan" av huset som kommer att vara mot Högsbogatan och kanske med höjdskillnad? Det finns en risk att gångvägen från spårvagnshållplatsen Axel Dahlströms torg kommer att kännas längre och mer osäker än innan vilket vore synd. Istället för att stärka gångstråket och förbättra trygghetskänslan.
- Förslag på förbättringar skulle kunna vara att förstärka stråket från hållplatsen mot Rubelgatan med ramp och ljus.

Kommentar: Att spårvagnshållplatsen är en viktig plats i området är centralt i planarbetet. En viktig aspekt har varit att förbättra stråken till och från hållplatsen och torget för gående och cyklister. Detta görs bland annat genom att prioritera gående och cyklister i större utsträckning längs Guldmyntsgatan (vilken ses som ett huvudstråk i området), placera lokaler i gatuplan för att möjliggöra för en mer aktiv och därmed tryggare passage. I anslutning till Rubelgatan föreslås bostäder som ger "ögon och öron" till stråket över hela dygnet. För mer information om intentionerna med nya stråk och hur de kan stärkas med hjälp av tillkommande bebyggelse, se framtaget kvalitetsprogram.

#### **28. boende Koppasmyntsgatan 9, yttrande:**

- Jag är överlag väldigt positiv till denna detaljplan. Jag är positiv till variationen vad gäller olika upplåtelseformer, varierad bebyggelse, urbana kvaliteter med möjliga butikslokaler i markplan m.m.
- Min farhåga är att Guldmyntsgatan endast får ett "halvt" gaturum då de befintliga husen ligger indraget från gatan till förmån för en tradig gräsmatta. Jag saknar en gatusektion här, men spontant undrar jag om inte Guldmyntsgatan hade kunnat skjutas mot de befintliga husen för ett mer definierat gaturum, alternativt att Guldmyntsgatan skjuts åt andra hållet för att rymma en låg och gatunära bebyggelse öster om Guldmyntsgatan som på så sätt ger ett sammanhållet gaturum.
- Min andra synpunkt avser kapitlet Miljökonsekvenser i planbeskrivningen. Här står; "Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:
  - Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön."Vi står som bekant inför en global klimatkris. Byggbranschen i Sverige står för omkring 20% av de årliga nationella utsläppen av växthusgaser, varav 16% kommer från byggande (ackumulerad CO2 från tillverkning av byggnadsmaterial m.m.) och endast 4% från drift. Jag undrar om det hade varit möjligt att föra in i detaljplanen ett maxvärde för CO2 per kvadratmeter eller liknande, för att på så sätt inte favorisera/diskriminera specifika byggmaterial, men ändå styra branschen åt rätt håll. Detta medför att det utförs LCA (livscykelanalys), vilket jag också ser som en nödvändig utveckling. För driften och energianvändning ligger kanske nybyggnadskraven i BBR tillräckligt högt, men varför omnämns inte detta överhuvudtaget i planbeskrivningen?

Kommentar: Att flytta gatan är inte rimligt bland annat ur ett ekonomiskt perspektiv. Knäckfrågor i planarbetet har varit att; bygga billiga bostäder, möjliggöra för ett lågt bilinnehav, möjliggöra för en mångfald av boendeformer. I dagsläget är det Göteborgs stads regler som gäller med avseende på byggandets miljöpåverkan. För all kommunal mark som markanvisas för byggnation tillämpas principerna i skriften Miljöanpassat byggande.

#### **29. boende Bankogatan 5, yttrande:**

- Överklagan av hus 1V, väster om Rubelgatan samt naturområdet mellan Rubelgatan och Bankogatan 3-5, att man skall göra parkmiljö av en befintlig skogsmiljö.
- Vad jag förstår så har ej barnperspektivet beaktats.
- Efterlyser miljökonsekvensbeskrivning och geoteknisk undersökning med avseende på återkommande översvämningar.
- Vem blir betalningsskyldig vid jorderosion och snabb avrinning mot fastigheter Bankogatan 3-5.
- Önskemål om att inga nya sandlådor byggs i området och att befintlig sandlåda nedanför Riksdalersgatan 18 rustas upp.
- Efterlyser beskrivning av den biologiska mångfaldens betydelse och påverkan av planen.

Kommentar: Det är i nuläget inte aktuellt att överklaga planen, detta kan göras först när planen är antagen. Grönområdet intill Rubelgatan benämns i planen PARK; vilket även är användningen för det befintliga grönområdet i den gällande detaljplanen. PARK kan även vara en naturlig park, som just här. Barnperspektivet är beaktat i planarbetet, bland annat har aspekter i planen diskuterats med elever vid Västerhedsskolan och en barnkonsekvensanalys har genomförts. Park- och naturförvaltningen har fått del av yttrande 30 (nedan) för att kunna beakta förskolans och barnens synpunkter vid utformningen av lekytan och parken. Angående översvämningar är dagvattenutredning och VA-utredning för planområdet framtagna och varje fastighet kommer hantera dagvattensituationen inom respektive fastighet. Det är varje enskild fastighetsägares ansvar att hantera dagvatten, vattenflöden och dränering på sin fastighet. Ny bebyggelse får inte medföra sämre förutsättningar för befintliga byggnader avseende dagvatten. Länsstyrelsens bedömning är att planen ej medför påtaglig risk för översvämning eller erosion. Planen bedöms

inte ha betydande effekt på den biologiska mångfalden i området och är därmed ej motiverat att skriva om i planbeskrivningen.

### **30. Waldorfförskolan Västanvind verksam på Riksdalersgatan 18, yttrande:**

- De har kommit till vår kännedom att det planerade byggandet av nya bostäder kommer inkräkta på ”vår” skog. *Det är med bestörtning vi tagit del av informationen och vi vädjar till er beslutsfattare att tänka om!* Även för de människor, stora och små, som i framtiden skall bo i de planerade bostäderna, skulle det förstås vara en stor tillgång att så nära inpå knuten ha ett stycke natur, mitt i staden.
- Vi protesterar mot att skogspartiet avverkas.

Kommentar: Dagens behov av bostäder innebär att man vill nyttja den mark som finns i goda kollektivtrafiklägen så effektivt som möjligt. Endast en liten del av det som är parkmark i dag längs Rubelgatan kommer bebyggas med bostäder, bland annat för att detta ger ”ögon” till gångstråket över hela dygnet vilket ger ökad trygghet. De omgivande gröna områdena, både i gårdar och i större naturområden, är även fortsatt en kvalitet i området. Det som anges som park söder om Rubelsgatan kommer inte byta karaktär från den park (”er skog”) som finns här i dag. I området finns behov av en lekytta som är funktionell både dag och kvällstid. Park- och naturförvaltningen har fått del av yttrande 30 för att kunna beakta förskolans och barnens synpunkter vid utformningen av lekytan och parken. För mer information om intentionerna med den nya bebyggelsen och hur den förhåller sig till befintliga värden, kvaliteter och kulturmiljö, se framtaget kvalitetsprogram.

## **Övriga**

### **31. Hyresgästföreningen Frölunda, yttrande:**

- Vi har inget att erinra angående den detaljplan som ligger. Vi ser också att miljötänket ligger i framkant när det gäller byggnaderna för att skapa en bra närmiljö för boende i området.

### **32. boende Risåsgatan 12, yttrande:**

- Det är viktigt att det lilla grönområdet mellan gångvägen och lekplatsen sparas då barnen leker där dagligen och det kan inte ersättas med ex anlagda lekplatser mm. Det är också en central del av pedagogiken för västanvinds förskoleverksamhet som inte går att bedriva i anlagda miljöer. Området idag är redan litet men fungerar mycket väl för barnen som leker där varje dag.

Kommentar : Dagens behov av bostäder innebär att man vill utnyttja den mark som finns i goda kollektivtrafiklägen så effektivt som möjligt. Endast en liten del av det som är parkmark i dag längs Rubelgatan kommer bebyggas med bostäder, bland annat för att detta ger ”ögon” till gångstråket över hela dygnet vilket ger ökad trygghet. De omgivande gröna områdena, både i gårdar och i större naturområden, är även fortsatt en kvalitet i området. Det som anges som park söder om Rubelsgatan kommer inte byta karaktär från den park (”er skog”) som finns här i dag. I området finns behov av en lekytta som är funktionell både dag och kvällstid. Park- och naturförvaltningen har fått del av yttrande 30 för att kunna beakta förskolans och barnens synpunkter vid utformningen av lekytan och parken. För mer information om intentionerna med den nya bebyggelsen och hur den förhåller sig till befintliga värden, kvaliteter och kulturmiljö, se framtaget kvalitetsprogram.

## Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med ändringar nedan är lämpligt att gå vidare med förslaget, utöver redaktionella justeringar föreslås därmed följande mindre justeringar :

- Kravet på lokaler i entréplan mot huvudgata minskas i den byggnad som har sämst kontakt med gatan. Lokalernas innehåll är liksom tidigare av flexibel karaktär varför de inte anses konkurrera med befintlig handel vid Axel Dahlströms torg. Plankartans bestämmelse har justerats för ökad tydlighet.
- Plankartan justeras för att underlätta genomförandet av gång- och cykelbana utmed Guldmynstgatan. Byggrätten för de nya husen ändras inte, endast ansvar för markanläggningar, vilket innebär att befintliga boende inte påverkas av justeringen.
- Planbeskrivningen utvecklas för att tydliggöra ambitionen med de gröna kvaliteterna i planen och hur det är tänkt att kompensera för förlusten av träd.
- Planen verkar för ett lågt bilinnehav men för att kunna tillgodose eventuella framtida parkeringsbehov möjliggörs anläggning av underjordiskt parkeringsgarage under gemensamhetsanläggning (g2) i plankartans södra del i enlighet med synpunkter från trafikkontoret.
- Plankartans bullerbestämmelse justeras för att överrensstämma stadsbyggnadskontorets standardformulering. Bullerutredningen visar på en rimlig situation även fortsättningsvis.
- Återvinningsstations läggs på kvartersmark i plankartan istället för allmän platsmark enligt synpunkter från Kretslopp och Vatten. Ändringen medför ingen förändring för de kringboende.
- Höjdsättning av allmän platsmark införs i plankartan.
- Användning handel (H) utgår ut plankartan eftersom den innefattas i användningen centrum (C).
- Justering av gångvägens sträckning i norra delen av plankartan har gjorts för att säkra tillgänglighetsanpassningen i gångstråket. Gångstråket har höjdsatts.

Gunnel Jonsson  
Planchef

Hanna C Kaplan  
Planarkitekt

## Sändlista

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Idrotts- och föreningsnämnden  
Kretslopp och vattennämnden  
Kulturnämnden  
Lokalnämnden  
Miljö- och klimatnämnden  
Namnberedningen  
Park- och naturnämnden  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsnämnden i Askim-Frölunda-Högsbo  
Stadsledningskontoret  
Trafiknämnden

### Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Polismyndigheten  
Länsstyrelsen  
PostNord Produktion VO Göteborg  
Försvarmakten  
Skanova Nätplanering  
Svenska Kraftnät  
Vattenfall Eldistribution AB  
Västrafik Göteborgsområdet AB

### Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

### Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt  
Hyresgästföreningen Region V Sverige

### Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt  
Fortum  
Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsföreningen i Göteborg