



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2017-09-26

Diarienummer: 0599/14

Aktbeteckning: 2-5426

Maria Lejon

Telefon: 031-368 18 49

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

Detaljplan för bostäder vid Brilljantgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av BoStad2021, standard planförfarande

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd och granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 24 februari 2016 – 15 mars 2016 och för granskning under tiden 10 maj – 24 maj 2017. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under samråd- och granskningstiden, och på Medborgarkontoret vid Frölunda torg under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Ett så kallat öppet hus genomfördes 10 mars 2016 i stadsdelsförvaltningen Västra Göteborgs lokaler.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter kommer från Stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg. Förvaltningen anser att detaljplanen inte beaktar barnperspektivet i tillräckligt stor utsträckning, då planen inte säkerställer lektyta för barnen, utan hänvisar till lekmiljöer på befintliga gårdar öster om planområdet.

Vidare ser stadsdelsförvaltningen behov av kraftiga åtgärder genom bland annat stadsutveckling i området, som kan bidra till att motverka otryggheten och den kriminella verksamhet som enligt uppgift pågår. Stadsdelsförvaltningens bedömning är att de möjliga effekterna utifrån detaljplanens förslag inte är tillräckliga för att bidra till en god boendemiljö.

Inför granskning av rubricerad plan har Trafikkontoret tagit fram uppgifter kring framtida trafikstring från föreslagen exploatering. Trafikverket bedömer att uppgifterna inte är trovärdiga, utan anser att planförslaget bör invänta de åtgärder som framkommer från ÅVS Södra Mellanstaden. Väljer Staden att inte gå vidare med detta alternativ vill Trafikverket att en avsiktsförklaring, som konstaterar att åtgärdsvalstudien ska genomföras och åtgärder implementeras, ska vara underskriven innan planen kan gå till antagande. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets bedömning och anger att planförslaget i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

BRF Topasgården, sakägare norr om planområdet, anser att rubricerad plan inte har satts i ett socialt sammanhang, utan föreslagen exploatering snarare cementerar de sociala problem som idag finns i stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att närliggande bostadsgårdar är tillräckliga för att tillgodose barnens behov för trygg lekmiljö. Det finns idag ordnade lekplatser på angivna bostadsgårdar, cirka 60 meter från aktuellt planområde. Barnens möjlighet att, på ett självständigt sätt, ta sig till och från lekplatserna bedöms som goda, då sträckan inte korsas av motortrafik.

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

Framdriften av planerna i BoStad2021 pågår parallellt med ÅVS-arbetet. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Åtgärder som eventuellt är önskvärda och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i ÅVS:en. Avsiktsförklaringar kommer inte tas fram för de enskilda detaljplanerna. Staden och Trafikverket har inte samma syn på riksintresse kommunikation och staden arbetar med ett PM där det tydliggörs vilken syn på riksintresse för kommunikation som staden har. Ett sådant PM planeras tas fram i september 2017 för att därefter skickas till Trafikverket och Länsstyrelsen. Staden kommer driva de pågående planerna inom BoStad2021 som planerat för antagande med förtydligande kring vilken trafikstring de ger och hur fördelningen av den trafiken ser ut för att tydliggöra vilken andel trafik som kan förväntas belasta Västerleden. Staden anser inte att resultatet från ÅVS:en i tid och detaljeringsgrad kommer att ge oss det vi behöver för att kunna arbeta in åtgärder i de pågående detaljplanerna.

Stadsbyggnadskontoret anser att de åtgärder som går att vidta för att motverka otrygghet och kriminell verksamhet, samt bidra till god boendemiljö, har tagits i aktuell detaljplan. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar 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

Fastighetskontoret tillstyrker planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

2. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ser med följande synpunkter positivt till utbyggnad av rubricerat ärende.

Gångtrafik

En hel del viktiga gångvägar från och till planområdet ligger i en natur- eller parkmiljö med stort avstånd till byggnader. För att öka viljan att röra sig längs med dessa över dygnets alla timmar bör dessa trygghetsanpassas. En viktig gångväg är den från planområdet ned till spårvagnshållplatsen. En annan den från spårvagnshållplatsen mot Frölunda torg. Dessa borde till en början ses över vad gäller belysning och röjning av övervuxen grönska.

Parkering

Planförslagets intention är att följa stadens vägledning för parkeringstal. Behovet för de 100 lägenheterna anses kunna tillgodoses med 69 parkeringsplatser i befintligt parkeringsdäck där det idag finns 53 lediga platser, enligt tidigare presenterade siffror (samråd). Med denna beräkning såsaknas det 16 platser i nämnt p-däck. Det behöver förtydligas om dessa 16 platser ska lösas på annan plats eller om ett lägre p-tal med andra åtgärder för att säkra tillgängligheten till planområdet ska gälla.

Ekonomi

Trafikkontoret förutsätter att investeringskostnader som föranleds av exploateringen bekostas av exploateringen. Trafikkontoret förutsätter att det i samband med beslut om detaljplanen även fattas beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för eventuellt tillkommande anläggningar som trafiknämnden ska förvalta.

Kommentar:

De gångvägar som hänvisas till i yttrandet ligger utanför planområdet och kan därför inte regleras i detaljplanen. Mindre åtgärder för att öka tillgängligheten utmed gångvägen till spårvagnshållplatsen har avtalats mellan kommunen och exploitören.

Bilparkering för de nya bostäderna kan tillgodoses inom Bostadsbolagets befintliga parkeringsbestånd i parkeringsdäcket på angränsande fastighet. Det finns idag ett överskott på 53 boendeplatser på parkeringsdäcket.

Den föreslagna exploateringen ger ett tillskott på 99 lägenheter, varav 90 stycken är små och 9 stycken är stora lägenheter. Planförslaget följer BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering, vilket är samma nivå som bygglov i gällande vägledning för parkeringstal. Planerad nybyggnation ger således ett behov av 47 boendeparkeringar. Behovet av besöksplatser

är 7 stycken, vilket bedöms rymmas inom de befintliga 32 besöksplatser som finns för området. Antalet parkeringsplatser säkerställs vid bygglovsgivning.

Investeringskostnader som föranleds av exploateringen bekostas av exploateringen.

3. Miljö- och Klimatnämnden

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att vår synpunkt nedan beaktas.

Synpunkter

I samrådsskedet påpekade vi att skrivningen ”Ingen naturmiljö påverkas...” inte stämmer, eftersom naturmiljö kommer att bebyggas. Formuleringen ”Naturmiljön som påverkas har inga höga naturvärden...” skulle vara mer korrekt.

Kommentar:

Planhandlingen har justerats enligt önskemål.

4. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan.

Kommentar:

Noterat.

5. Park- och Naturnämnden

Park- och naturförvaltningen ser positivt på planförslaget men betonar vikten av att få till ett bra möte mellan byggnaden och naturmarken i norr, med syfte att värna naturen och att undvika otrygga ytor intill byggnaden.

Det finns en blockrik brant med högstubbar och grövre träd norr om planområdet. Detta område bör sparas vid utbyggnad av området, vilket även anges i planbeskrivningen. Ett bevarande av naturområdet följer Göteborgs stads miljömål om ett rikt växt- och djurliv.

Gångvägen till Briljantgatans spårvagnshållplats bör förbättras avseende tillgänglighet, med hänvisning till Boverkets författningssamling ALM2. En viss röjning i vegetationen längs vägen kan bidra till ökade trygghetskänslor.

Kommentar:

Synpunkter gällande övergången mellan bebyggd och obebyggd kvartersmark, samt bevarandet av blockrik brant vidarebefordras till exploatör. Området utgörs enbart av kvartersmark och staden inte har rådighet över marken. Planen kan inte heller reglera den blockrika branten som finns utanför planområdet.

Mindre åtgärder för att öka tillgängligheten utmed gångvägen till spårvagnshållplatsen har avtalats mellan kommunen och exploatören. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera åtgärder för uppröjning av sly, utan synpunkt vidarebefordras till exploatör.

6. Kretslopp och Vattennämnden

Ingen erinran.

Kommentar:

Noterat.

7. Stadsdelsnämnden Västra Göteborg

I konsekvensbeskrivningen lyfts att barnperspektivet inte beaktas inom detaljplanen. Förvaltningen instämmer i denna bedömning och anser att det är en betydande brist i detaljplanen att barnens behov inte tillgodoses. Förvaltningen gör inte samma bedöm-

ning som Stadsbyggnadskontoret, att närliggande bostadsgårdar är tillräckligt för att tillgodose barnens behov, utan hade önskat att en trygg lekmiljö för barn tillskapades inom detaljplanen. Eftersom detaljplanen inte beaktar barns behov av lekmiljöer krävs istället tillgänglighetsåtgärder utanför detaljplanen, vilket lyfts i planbeskrivningen. Hur väl tillgängligheten blir, för boende i det nya huset, till de befintliga gårdarna är av betydelse för barns uppväxtvillkor.

Boende i befintliga bostäder beskriver en stor otrygghet kopplat till den droghandel som finns dokumenterad i området. Boende har beskrivit att de inte ens vågar titta ut genom de fönster som vetter mot parkeringen när personer vistas där, eftersom de blivit hotade av de personer som då vistas utanför. Förvaltningen ser behov av kraftiga åtgärder genom bland annat stadsutveckling i området, som kan bidra till att motverka otryggheten och den kriminella verksamhet som pågår. Förvaltningens bedömning är att de möjliga effekterna utifrån detaljplanens förslag inte är tillräckliga för att bidra till en god boendemiljö.

Tillgänglighetsanpassade hyresrätter men även bostadsrätter är efterfrågat i stadsdelen. Föreslagen komplettering är därmed positiv. Som förvaltningen yttrade i samrådsskedet hade en kompletterats med ännu fler bostäder, i enlighet med program för stadsutveckling i södra Tynnered 2004, varit önskvärd.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret kvarstår i sin bedömning, att närliggande bostadsgårdar är tillräckliga för att tillgodose barnens behov för trygg lekmiljö.

Vid ett genomförande av planförslaget ökar antalet boende inom området, vilket torde innebära att fler människor rör och vistas på det platser som idag beskrivs som öde och otrygga. Därmed minskar förutsättningar för att platserna runt planområdet ska kunna utgöra tillhåll. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de åtgärder som går att vidta för att motverka otrygghet och kriminell verksamhet, samt bidra till god boendemiljö, har vidtagits i aktuell detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret har undersökt lämplig utformning, placering och nyttjandegrad för aktuell byggrätt. Det bedöms inte som lämpligt att öka exploateringsgraden för byggrätten, bland annat på grund av att parkeringsbehovet då inte kan tillgodoses.

8. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Vi bedömer att tillkommande bostäder vid uppvärmning med fjärrvärme kan försörjas med befintliga nätet med vissa förstärkningar och ombyggnad av lågspänningsnätet.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Göteborg Energi Fjärrvärme har inga driftsatt fjärrvärmeledningar inom detaljplanerat område. Kapacitet finns för att ansluta planerad bebyggelse med fjärrvärme. Anslutning kan ske mot befintligt nät vid Briljantgatan 88.

Göteborg Energi GothNet AB

GothNet har inga ledningskonflikter. Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kommentar:

Noterat.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten vidhåller sina tidigare framförda synpunkter, räddningsväg fram till byggnad bör utformas i enlighet med Råd & anvisning nr 110. Dessutom bör tillgång till brandpost beaktas. I enlighet med VAVP83 ska avstånd mellan brandpost och uppställningsplats inte överskrida 75 meter för aktuell bostadstyp. Detta avstånd överskrids. Ny brandpost bör placeras längs Brilljantgatan, i anslutning till aktuellt flerbostadshus.

Kommentar:

Varken utformning av räddningsväg eller placering av brandpost regleras i detaljplanen, utan frågan bevakas vid bygglovsgivning. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1;VAV publikation P83.

Tillkommande kostnader för att tillgodose krav på brandvatten ska betalas av exploatören. Avgift för lång servis tas ut enligt va-taxa.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Riksintresse för kommunikationer: Söder-/ Västerleden

De medföljda trafikutredningarna: *Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för BoStad2021 inom Södra-Mellanstaden* analyserar trafikpåverkan övergripande, trafik- alstring, färdmedelsfördelning samt effekterna på ett större geografiskt område, motsvarande Högsbo. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets bedömning att beräkningen enligt ovan, inte visar den faktiska påverkan på trafikleden och trafikmot som belastas av trafiken från planområdet. (Se också yttrande från Trafikverket dt 2017-05-18 med ref. TRV 2017/48248) För att kunna bedöma de förväntade effekterna på det nationella vägnätet behöver Staden beskriva trafikpåverkan på leden även lokalt från det aktuella området och vid berört trafikmot, särskilt under rusningstid. Det ska utgöra underlag för de nödvändiga åtgärderna som krävs för att undvika en negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer. Dessa åtgärder ska säkerställas genom en avsiktsförklaring med Trafikverket innan detaljplanen förs till antagande. Genomförande av åtgärder behöver ske inom en rimlig tid med hänsyn till utbyggnaden av Södra-Mellanstaden.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvattens hanteringsfrågor samt släntstabilitet har utretts i godtagbar utsträckning.

Länsstyrelsen anser att planförslaget har visat att dagvattnet och dess hantering kan lösas på ett acceptabelt sätt.

Däremot anser Länsstyrelsen att bergssäkring som ska utföras kan lämpligen nämnas i de genomförandeavtal som upprättas av exploatören.

För övrigt

Länsstyrelsen befarar inte att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hän-

syn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar:

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

För aktuell detaljplan visar trafikberäkningarna att den nya bebyggelsen skulle bidra med totalt cirka 250 fordon per dygn till och från området, antaget dagens bilanvändning.

Analyserna visar att praktiskt taget all biltrafik till och från området kommer att trafikera västerleden via Tynneredsmotet. 40 % av trafiken kommer att belasta leden väster om tynneredsmotet. 60 % kommer att belasta leden öster om Tynneredsmotet. Under högtrafik innebär detta ett tillskott på maximalt 15 fordon per timme på sträckan mellan Tynneredsmotet och Frölundamotet, där en del av trafiken kör av och på leden. På övriga tider och övriga delar av lederna blir det lägre tillskott av trafik från den nya bebyggelsen.

Staden planerar för att bilanvändandet successivt ska minska i Göteborg. På sikt innebär det ett minskat bidrag av biltrafik på västerleden från det aktuella planområdet. Exploateringen på Brilljantgatan är inte särskilt omfattande och stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är mycket begränsad och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

I aktuellt planarbete har det arbetats med mindre åtgärder för att öka tillgängligheten på gångvägen mellan planområdet och spårvagnshållplatsen Brilljantgatan. Inga fler parkeringsplatser tillskapas i samband med exploateringen, utan samutnyttning sker med angränsande bostäder. Bostädernas placering i staden inom redan utbyggd infrastruktur och med närhet till kollektivtrafik och service och minskar ett bilberoende och i sin tur påverkan på Västerleden.

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

11. Trafikverket

Trafikverket noterat att planområdet är bullerutsatt. Staden bär ansvar för att bostäderna som ingår i förslaget kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

Det bifogade dokumentet *Trafikstring och åtgärder inom detaljplanen för Bostad2021 inom södra mellanstaden – Brilljantgatan* använder en färdmedelsfördelning som är baserad på Högsbo samt en analys på färdvägar som är baserad på hela Södra Mellanstaden för denna specifika detaljplan. Detta gör det väldigt svårt att se dokumen-

tet som trovärdigt. Trafikverket anser inte att det kan ses som trovärdigt att enbart 10 % av biltrafik alstrad från detta planförslag kommer att välja att köra via Västerleden utan att den siffran kommer bli högre, då inga effektiva alternativ finns. Trafikverket anser därför att man måste motivera hur man har funnit trafikallstringen så låg baserad på det aktuella området för att vi ska anse det trovärdigt. Trafikverket anser att planhandlingarna måste uppdateras innan nästa skede i planprocessen och att Trafikverket ska få ta del av relevanta trafiksiffror.

I övrigt kvarstår Trafikverkets synpunkt att planförslaget bör invänta åtgärder som framkommer från ÅVS Södra Mellanstan. Detta är enligt Staden inte ett alternativ men Trafikverket vill framhålla att det är det bästa ur Trafikverkets synvinkel. I annat fall anser Trafikverket att en avsiktsförklaring, som konstaterar att åtgärdsvalstudien ska genomföras och åtgärder implementeras, ska vara underskriven innan planen kan gå till antagande.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen.

12. Svenska Kraftnät

Ingen erinran.

Kommentar:

Noterat.

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.

13. BRF Topasberget

Allmänt

Mitt emot denna naturtomt med rikt djurliv ligger en underutnyttjad (nästan alltid tom) parkering. Parkeringen kan med fördel bebyggas. Att angripa naturtomten vilket involverar bortsprängning av massivt berg verkar märkligt när det redan finns en plan yta alldeles intill. Förslaget om ett tio våningar högt hyreshus på Brilljantgatan strider mot kommunfullmäktiges styrdokument. I den av kommunfullmäktige antagna budgeten står följande att läsa:

"Vid nybyggnation ska vi främja de upplåtelseformer som är underrepresenterade i befintliga bostadsområden."

- I det befintliga bostadsområdet dominerar hyresrätter.
- Tynnered är en hårt segregerad stadsdel. Även närliggande Frölunda Torg domineras av hyresrätter.
- Planen ligger inom ett område som nyligen listats som ett "särskilt utsatt område".
- Förslaget cementerar snarare än förnyar och förbättrar, intrycket av miljonprogram i betong där utformning inte är av kvalitet.
- I enlighet med den av kommunfullmäktige antagna budgeten bör nyproducerade hyreshus placeras i områden där bostadsrätter och villor domineras och bland de befintliga miljonprogrammen i utsatta områden bör andra upplåtelseformer och andra typer av hus byggas.

- Arkitektoniskt är förslaget tråkigt och känns daterat redan planskissen.

Kommentar till sociala aspekter

- Olika upplåtelseformer och typer av bostäder främjar olika grupper. Siffror från Rädda Barnens rapport visar år efter år på extremt stora skillnader i barnfattigdom mellan de olika delarna i Västra Göteborg.
- Området i fråga tillhör de allra fattigaste i Västra Göteborg. Alltför ensidiga boendeformer och stora klasskillnader är några av orsakerna till Göteborgs ovanligt kraftiga segregation.



Kartan visar olika upplåtelseformer i området kring Frölunda Torg. Gul: Hyresrätt, Rosa: Bostadsrätt

- Tynnered är en hårt segregerad stadsdel. Det finns inom Tynnered lokalt avgränsade skillnader där stora områden med hyresrätter byggda år 1965–1975 kontrasterar avgränsade områden med villamattor. Skillnaderna i inkomst, hälsa, sysselsättningsgrad, utbildning och etnicitet mellan dessa områden är extremt stora.
- Bostadsområdet i fråga är i en ny rapport av polisen listat som ett av 15 särskilt utsatta bostadsområden i Sverige.
- I polisens nyutkomna rapport bedöms det området i fråga riskerar att få ett betydligt förvärrat läge om inga insatser sätts in. Inom 50 meter från det planerade bygget finns flera specifika platser som domineras av unga män eller pojkar som säljer droger öppet. Intelligande parkering har högst 50 % beläggning men utnyttjas i själva verket till street racing och knarkförsäljning. Dessa platser upplevs som väldigt otrygga. Planförslaget cementerar de sociala problem som det lilla grannskapet dras med.

- Viktiga samhällsfunktioner har flyttats från området: 2009 lades polisstationen ner på Topasgatan. Den kontinuerliga polisiära närvaron i området har bytts ut till reaktiva ingrepp. Flytten av polisstationen har ytterligare främjat den öppna knarkförsäljningen. Närmaste högstadium är Tynneredsskolan som ska läggas ner på grund av att området är för segregerat och för att resultaten inte lyfte. I låg och mellanstadieskolan Ängåsskolan, som är upptagningsområde för den plats där markangivelsen finns, har en överväldigande majoritet två utländska föräldrar eller är födda utomlands, vilket visar att området utöver att vara socialt utsatt även är etniskt segregerat.
- Bostadsbolaget dominerar det lilla grannskapet och har eftersatt underhåll på befintliga hus. Klotter saneras mycket sällan, och så vidare.
- Möjligheten att göra boendekarriär inom "sitt eget" område är ofta avgörande för om folk med bättre utbildning och ekonomi ska stanna kvar eller flytta in. 2005 sålde Bostadsbolaget av fem huskroppar, som ombildades till fem olika bostadsrättsföreningar. Där såddes ett frö till förnyelse i form av stabilitet, men området bör varieras ännu mer. I de få bostadsrättsföreningar som ombildades finns en stor efterfrågan på större lägenheter i närområdet från de som flyttar ifrån oss. Vi har i BRF Topasberget stora barnfamiljer som bor väldigt trångt i trerumslägenheter; avflyttande familjer är vid försäljning alltid på jakt efter fyror och femmor. De vill bo "där de alltid har bott", men i närområdet finns inga större bostadsrätter att köpa. Det är de personer som borde premieras i planerna på Brilljantgatan. Personer som trivs i området och som har för syfte att stanna långvarigt. Personer som engagerar sig i området. Hyresrätter i form av ettor främjar förstagångsboenden med folk som egentligen är på väg någon annanstans; folk som inte ids engagera sig så mycket i vad som händer jämfört med folk som aktivt valt att bosätta sig för gott på ett ställe. Folk som blundar när knarklangningen pågår framför dem, eftersom de ändå har för avsikt att flytta.
- Diversifierade boendeformer är alltså en avgörande faktor för att bryta segregationen. Både upplåtelseform och hustyp som föreslagits är därför helt fel för området.

Alternativ plan

- Klimatsmarta bostadsrätter i form av större lägenheter, fyror och femmor.
- Villor, eller egnahemshus.
- Smartare användning av parkeringen.
- Att upprepa lyckade exempel på lyckad förtätning i Frölunda/Tynnered såsom Äppelträdgården. Där har en tidigare monoton förortsbebyggelse kompletterats med atriumhus, vilket har skapat nya värden i området, både för de befintliga boenden och för de som flyttar in. Slottsberget, norr om Frölunda Kulturhus, är ett annat exempel på lyckad förtätning inte allt för långt ifrån oss.
- Det finns stora grupper ungdomar i området. Ungdomarna i området tar ofta egna initiativ men upplever sig överkörda i många frågor. På vilket sätt tas deras behov tillvara, och varför utnyttjas inte platsen till att inkludera dem? Var kan de få lokaler att bedriva verksamheter i?
- Varför inte placera något som drar till sig folk från andra platser? Måste förorten bara vara sovstad? En kombination av arbetsplatser, lokaler i bottenplan och bostäder är mer positivt än en betongkloss med hyresrätter. Platsen kunde användas så oerhört mycket bättre.
- Parkeringen som ligger intill kunde i förlängningen göras om till något mycket bättre. Parkeringen kunde grävas ner, och bostäder kunde byggas ovanpå. Då skulle ett litet kvarter kunna uppstå. Detta bör inte vara tio våningar högt, utan

lägre som intilliggande huskroppar, med planerade verksamheter i bottenplan. Brist på lokaler i närområdet hindrar en socialt hållbar utveckling.

Sammanfattning

SBK:s planförslag skulle kunna sägas vara ett miljonprogram 2.0. Stadsbyggnadskontoret har i detta förslag helt missat att sätta planen i sitt sociala sammanhang och föreslår mer av samma; hyresrätter i miljonprogramsanda i en redan monoton förortsbebyggelse. De uppskattade kvaliteter i form av viss orörd natur bland husen som finns i området ska ersättas av höghus, medan en tom parkering lämnas lika tråkig som den är idag. Förslaget tar heller inte hänsyn till att parkeringen skulle kunna bebyggas i ett senare skede och på sikt minskar därför potentiellt bostadsbyggande. Förslaget går helt emot målet att blanda upplåtelseformer i Göteborg och förslaget blir istället en plan som förvärrar segregationen.

Jubileumssatsningen bör inte bara vara en kortsiktig panikåtgärd på grund av akut bostadsbrist där ingen hänsyn tas till långsiktig social planering. Alla tänkbara instrument måste användas för att motverka segregation. Den som följer debatten om byggplaner i Göteborg slås snabbt av hur grundliga planerna är för vissa områden där inkomsterna är höga, medan byggplaner i andra områden blir ett hafsverk. Trots att man nu vet vilka områden som är i störst behov av strategiska åtgärder och stora insatser, presenteras nu ett förslag som huvudlöst är motsatsen till alla rekommendationer kring social hållbarhet i framtiden. Planförslaget tar helt fel inriktning.

Vi uppmanar därför till att - i enlighet med beslut om att motverka segregation och i enlighet med polisens uppmaning att sätta in särskilda insatser för att bryta trenden i dessa särskilt utsatta områden - ta tillfället i akt att motverka segregation på lång sikt med alla medel som finns till hands; att förstärka de positiva delarna med området, inte att cementera problemen som finns.

Att blanda upplåtelseformer bör vara ett preliminärt mål vid planering av ny bebyggelse i varje område som förekommer i polisens rapport, så även i Tynnered.

Att bygga ett lägre, slutet kvarter i en annan upplåtelseform, ovanpå parkeringen vore istället ett hållbart förslag.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har i planarbetet utrett lämplig placering av byggrätten och gör bedömningen att föreslagen placering är den bäst lämpade, då byggnation på befintligt p-däck inte anses vara ett kostnadseffektivt sätt att tillskapa fler bostäder i området. En byggnation på befintligt p-däck beräknas bli konstruktionsmässigt kostsamt, vilket riskerar att avspeglas på framtida hyror. Rubricerad plan påverkar dock inte möjligheterna att bebygga parkeringen i framtiden. En sådan byggnation förutsätter dock att parkeringsbehovet kan lösas på annan plats.

Kontorets bedömning är att platsen, som avtecknar sig i landskapet, mycket väl tål att bebyggas med en byggnad som avviker i höjd, från de tre till fyra våningar som är gängse i stadsdelen.

Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform. Då marken är privatägd är det upp till exploatören att bestämma huruvida framtida bostäder blir hyres- eller bostadsrätter. Exploatören har angivit att deras intention är att uppföra hyresrätter.

Enligt plan- och bygglagen får inte en detaljplan reglera mer än nödvändigt. Aktuell planförslag reglerar inte lägenhetsstorlek eller utformning av framtida bebyggelse, då detta inte anses befogat. Planen reglerar endast maximal tillåten höjd och maximal utbredning för byggnationen. Det råder brist på bostäder i Göteborg med omnejd och

småskaliga boendevarianter anses inte som effektiv utnyttjande av mark. Det är inte troligt att exploatören väljer att bygga annat än ett flerbostadshus på platsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärder har vidtagits för att motverka segregation, samt för att bidra till god och trygg boendemiljö. I och med planerad byggnation kommer sannolikt platsen bli mer befolkad och befintlig parkeringsyta bli mer utnyttjad. Större insatser av strategisk art kan inte lösa inom detaljplaneprocessen. Kontoret bedömer således att rubricerat planförslag har vidtagit de åtgärder som går att vidta inom ramen för aktuellt ärende.

I byggnaderna öster om planområde finns idag lediga verksamhetslokaler enligt uppgifter från Bostadsbolaget. Att tillskapa fler lokaler för verksamheter anses därmed inte befogat. Aktuell plats bedöms inte ha de förutsättningar som krävs för att skapa blandstad, då planområdet endast ligger ca 700 meter från Frölunda torg och dessutom är beläggen vid en återvändsgata och på ett höjdparti.

Samtliga detaljplaner tas fram i enlighet med plan- och bygglagen, oavsett var planen är lokaliserad i staden.

Yttrandet vidarebefordras i sin helhet till Bostadsbolaget, vilka är fastighetsägare och framtida exploatör för aktuellt projekt.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

14. Boende på Topasgatan 80–89, namninsamling

20 boende instämmer i BRF Topasgårdens yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till BRF Topasgårdens yttrande.

15. Boende på Topasgatan 87

Boende instämmer i yttrande inskickat av BRF Topasberget, där kritiken är att det saknas social konsekvensanalys och att ett hyreshus inte är den upplåtelseform som området behöver. Därtill har boende även andra synpunkter som alla kanske inte delar, så därför skickas de in separat.

Om gestaltningen

Det mest besvärande utöver val av upplåtelseform (hyresrätter) är själva utformningen. Landmärken, noteras i förslaget, ställer höga krav på gestaltning. Dessa ord motsvaras inte i illustrationen.

Taket: På senare år har trenden med hus i form av avklippta stubbar till tak (med några fläktar på som ger ett oroligt intryck) vänt till att vara en olycklig parentes och ersatts av sadeltak. Sadeltak ger husen en omedelbar kvalitet som lådorna saknar. Men ett mycket bättre förslag vore att skapa ett trapphus, som förslaget i illustrationen av White arkitekter till Pennygången. Där står att läsa om en "trappning för att möta befintlig bebyggelse och ge bättre solförhållanden." Det finns en innergård där barn ofta leker, som nu faller i skugga i nuvarande förslag. Det vore fint med ett hus vars högsta våningar vetter ut mot utsiktspunkten i väster, men som precis som i Pennygångens förslag, bättre möter befintlig bebyggelse, och inte ligger som ett gigantiskt separat block för sig.

Taket blir extra viktigt med hänsyn till ambitionen att skapa ett landmärke som syns på långt håll. Det skrivs i förslaget att stadsdelsnämnden diskuterat "identitet". Frågan är vilken identitet man lyft fram? Ett stubbigt, avklippt tak har blivit en markör för misslyckade miljonprogram. Det ska dessutom signaleras på långt håll? Vems identitet vill man befästa?

Oregelbundna lådor till balkonger: Även det som beskrivs som "lekfullt" i illustrationen är just sådär daterat att det är tröttsamt. Oregelbundna fönster och balkonger är inte "lekfullt" utan en trend inom arkitekturen, som snart kom att överges. Det finns ingen anledning att strössla ut dem på det viset.

Övriga kommentarer

"Bostadsbolaget har initierat ett dialogarbete med närboende i området." (SBK:s förslag, sid 24)

Det var ett informationsmöte 2016 som inte hade karaktären av dialog. Vi hade med oss en gedigen skrivelse men Per Andersson från Bostadsbolaget var ovillig att diskutera den på plats. Han sade att han skulle läsa den, men det är tveksamt om han gjort. Vi som var där upplevde att det var stängt för synpunkter. Huset skulle byggas som det såg ut i förslaget. Punkt. Folk som var där var upprörda och missnöjda, framförallt Bostadsbolagets egna boende. Missnöjet på plats var mycket stort över husets utformning, brist på gestaltning, placering, storlek och typ (hyreshus). Det är anmärkningsvärt att det förs över i protokollet som om närboende har tillfrågats - ja, som om det hade funnits ett dialogarbete. Det stämmer inte. Något annat dialogtillfälle har inte funnits.

Kommentar:

Detaljplanen har en flexibel byggrätt och möjliggör för sadeltak och för trappning av bebyggelse. Planen reglerar inte heller fönster- eller balkongsättning. För att undvika tekniska installationer, såsom fläktrum, utöver angiven nockhöjd reglerar planen också byggnadshöjd.

Under samrådsskedet hölls, utöver ovan hänvisat dialogmöte, också ett samrådsmöte, där representanter från både kommunen och från exploatören fanns på plats för att diskutera framtaget samrådsförslag. Inbjudan till samråd har skickats till samtliga sakägare, däribland BRF Topasberget. Samrådet har också annonserats i Göteborgs Posten och på kommunens hemsida. Yttrande vidarebefordras i sin helhet till Bostadsbolaget.

För vidare svar, se kommentar till BRF Topasbergets yttrande.

16. Boende på Topasgatan 87

Den boende tycker att huset kommer att bli för högt och det kommer ta en anseelig bit av dennes utsikt.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att platsen, som avtecknar sig i landskapet, mycket väl tål att bebyggas med en byggnad som avviker i höjd, från de tre till fyra våningar som är gängse i stadsdelen.

Utsiktsförhållandena kan påverkas för boende i området. Byggnadskroppens placering ligger i linje med befintlig bebyggelse, som en förlängning av denna i väster, och minimerar påverkan på siktlinjer från befintliga bostäder. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den påverkan förslaget har på befintlig bebyggelse blir relativt begränsad. I avvägningen mellan att bygga fler bostäder och bevara utsikten för enskilda boenden, väger tillskapandet av fler bostäder tyngre.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget inte behöver genomgå några justeringar, utöver sådana av redaktionell art, inför antagande.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-05-23

Diarienummer
402-16101-2017

Sida
1(2)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder vid Briljantgatan inom stadsdelen Järnbrott, i Göteborg Stad, en del av BoStad2021, Västra Götalands län

Handlingar daterade maj 2017 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Riksintresse för kommunikationer: Söder-/ Västerleden

De medföljda trafikutredningarna: *Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för BoStad2021 inom Södra-Mellanstaden* analyserar trafikpåverkan övergripande, trafikstring, färdmedelsfördelning samt effekterna på ett större geografiskt område, motsvarande Högsbo.

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets bedömning att beräkningen enligt ovan, inte visar den faktiska påverkan på trafikleden och trafikmot som belastas av trafiken från planområdet. (Se också yttrande från Trafikverket dt 2017-05-18 med ref. TRV 2017/48248) För att kunna bedöma de förväntade effekterna på det nationella vägnätet behöver Staden beskriva trafikpåverkan på leden även lokalt från det aktuella området och vid berört trafikmot, särskilt under rusningstid. Det ska utgöra underlag för de nödvändiga åtgärderna som krävs för att undvika en negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer. Dessa åtgärder ska säkerställas genom en avsiktsförklaring med Trafikverket innan detaljplanen förs till antagande. Genomförande av åtgärder behöver ske inom en rimlig tid med hänsyn till utbyggnaden av Södra-Mellanstaden.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvattens hanteringsfrågor samt släntstabilitet har utretts i godtagbar utsträckning. Länsstyrelsen anser att planförslaget har visat att dagvattnet och dess hantering kan lösas på ett acceptabelt sätt.

Däremot anser Länsstyrelsen att bergsäkring som ska utföras kan lämpligen nämnas i de genomförande avtal som upprättas av exploatören.

För övrigt

Länsstyrelsen befarar inte att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare/ Tvärgrupp Göteborg, Christina Gustafsson efter föredragning av arkitekt Nirmala Blom-Adapa.

Christina Gustafsson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket dt 2017-05-18 med ref. TRV 2017/48248

Kopia till:

trafikverket@trafikverket.se

Ärendenummer
TRV 2016/17430
Ert ärendenummer
0599/14

Dokumentdatum
2016-03-08
Sidor
1(2)



Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Kopia till:
Diariet – Avslut

Länsstyrelsen Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsenheten
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets synpunkter angående detaljplan för bostäder vid Brilljantgatan i Göteborgs Stad

Göteborgs Stad har översänt rubricerat ärende daterad 2016-02-23 till Trafikverket för samråd.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en förtätning av bostäder i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse vid Brilljantgatan. Planförslaget innebär att en mindre yta som idag utgör ett naturområde på kvartersmark tas i anspråk för ett högre lamellhus i 10 våningar. Förslaget medger en komplettering med cirka 70 hyreslägenheter.

Detaljplanen ingår i jubileumssatsningen.

Planområdet ligger cirka 300 meter från Söder-/Västerleden. Söder-/Västerleden är utpekad som riksintresse för kommunikation i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig under startmötet (dnr TRV 2015/68287 daterat 2015-09-08). Trafikverket påpekade att detaljplanens påverkan och belastning på Söder-/Västerleden behöver beskrivas.

Trafikverkets synpunkter

Trafik

Västerleden är redan idag hårt belastad och bedöms inte kunna hantera någon tillkommande lokal trafik. Förnärvarande pågår en åtgärdssvalstudie (ÅVS) för Västerleden. I planbeskrivningen beskrivs det uppstartade arbetet och Trafikverket anser att aktuell exploatering (eller motsvarande mängd) behöver analyseras i åtgärdssvalstudien. Det behöver skapas hållbara och attraktiva lösningar för den lokala trafiken så att riksintresset inte påverkas negativt. Innan aktuellt planarbete går vidare till nästa planskede behöver resultat och slutsatser från ÅVS Västerleden inarbetas.

Buller och vibrationer

På grund av att det inte finns någon beskrivning till kartorna eller underlag i form av ingångsvärden kan Trafikverket inte ta ställning till bullerberäkningen.

Ärendenummer
TRV 2016/17430
Ert ärendenummer
0599/14

Dokumentdatum
2016-03-08
Sidor
2(2)



Med tanke på områdets närhet till spårtrafik bör även vibrationer beaktas i planarbetet.

Gång och cykel

På grund av det inte finns någon etablerad service i närheten av planområdet är det viktigt att säkerställa trygga och tillgängliga gång- och cykelvägar till olika målpunkter för att minimera bilberoendet.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Med vänlig hälsning

Hanna Dahlqvist
Samhällsplanerare