



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2015-12-01

Diarienummer: 0465/06

Aktbeteckning: 2-5298

Maria Gränsbo

Telefon: 031-368 16 47

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

Detaljplan för bostäder och skola i Östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs i Göteborg

Utställningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 27 april 2015 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 13 maj – 9 juni 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 13 maj – 9 juni 2015. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Yttranden

Inkomna yttranden berör i huvudsak ett ifrågasättande av att ta obebyggd mark som används som rekreationsområde i anspråk för ny bebyggelse, tveksamheter till planförslagets utformning och misstro mot kommunens planering och de underlag som tagits fram under planarbetet. Man anser inte att kommunen varken följer lagstiftning eller sina strategiska dokument som tex översiktsplan, grönplan m fl.

Länsstyrelsen efterfrågade kompletteringar för att bedöma planens påverkan på riksintresse för kommunikation (E20) och hälsa och säkerhet. Trafikkontoret efterfrågar detaljlösningar på en rad punkter inför fortsatt projektering. Miljöförvaltningen och Park- och naturförvaltningen anser att kompensationsåtgärder behövs. Miljöförvaltningen anser också att en bestämmelse som begränsar användningen vid för höga bullervärden kan tas bort.

Sakägare är missnöjda med den nya vägen från Torpagatan, stängningen av Sanatorie-gatan, den befintliga trafiksituationen vid fd Renströmska sjukhuset och vid Virginsga-

tan samt med storlek och placering av nya byggnader både i norra delen och i sydvästra delen. Det flerbostadshus som tillkommit på Nedergårdsgatan inför utställningen anses dåligt anpassat till den befintliga miljön. Stor oro för problem och störningar under utbyggnadstiden framförs också.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende är kritiska till hur anpassningen till natur- och kulturmiljöer gjorts - framförallt i anslutning till före detta sjuksköterskebostaden. Man också missnöjd med att planförslaget inte lyckas förbättra gång- och cykelförbindelsen upp mot Rosendal.

Övriga som tex föreningar och Nätverket trädplan Göteborg är starkt kritiska mot planförslagets utformning och att överhuvudtaget bygga i området.

Kompletteringar och revideringar

Inför antagandet har kompletterande utredningar gjorts och stämts av med länsstyrelsen angående riksintresset för kommunikation och för hälsa och säkerhet. De flesta av trafikkontorets synpunkter har också tillgodosetts. Berörda förvaltningar har kommit överens om ett antal kompensationsåtgärder. Samtliga revideringar framgår under rubriken *Revideringar* i slutet av detta dokument

Kvarstående erinringar

Inför antagandet finns, efter programsamråd, samråd och utställning, kvarstående erinringar från ett stort antal personer varav 9 st sakägare, ca 30 boende inom eller i direkt anslutning till planområdet och ca 120 övriga. Dessutom har närmare 600 namnunderskrifter mot förslaget lämnats in i samband med programsamråd och samråd.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de kvarstående erinringar som finns är likartade de som framfördes och prövades i samband med planläggning för "Bostäder vid Egnahemsvägen". Där konstaterade Mark- och miljödomstolen i sin behandling av flera överklaganden (mål nr P 2040-12) att *"Mark- och miljödomstolen har förståelse för att bostadsrättsföreningarna och närboende har invändningar mot att ytterligare bebyggelse kommer att möjliggöras i omedelbar närhet av bostadsrätterna/bostäderna och att intilliggande grön- och skogsområden tas i anspråk. Ingen kan emellertid räkna med att rådande förhållanden blir bestående för all framtid Särskilt i tätbebyggda områden gäller att boende har att tåla relativt omfattande förändringar i sin närmiljö. Sammantaget kan här inte anses att de klagande kommer att utsättas för sådan fara eller sådana betydande olägenheter att detaljplanen bör upphävas med hänsyn därtill"*.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Tillstyrker planförslaget.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmesystemet från Torpagatan eller från befintliga ledningar i området. Omläggning av befintliga ledningar kommer sannolikt krävas på flera ställen inom området.

Påpekar att u-område saknas inom fastigheten Kålltorp 44:29 för befintliga ledningar som skall ligga kvar.

Ny serviceledning till Sjukpaviljong 8-9 måste byggas om sjukhemmet rivs.

Förutsätter att befintliga fjärrvärmeledningar kan ligga kvar inom anlagd park.

Förutsätter att u-område vid Gröna villan och planerade byggnader #20 och 21 har anpassats till befintlig fjärrvärmelednings placering.

Kommentar:

Efter vidare kontakter mellan Stadsbyggnadskontoret och Göteborg Energi har det konstaterats att inget ytterligare u-område behövs på Kålltorp 44:29 och att u-området vid Gröna Villan har rätt placering. Omläggning av ledningar och nya ledningar kommer att avgöras i samband med planens genomförande.

3. Göteborg Energi Gasnät AB

Har inget att erinra.

4. Göteborg Energi GothNet AB

Är intresserade av att få med tomrör för optokabel om intresse finns och vill därför bli informerade när el och ev. fjärrvärme/kyla förläggs. Bifogar lägeskarta för befintlig optokanalisation. Meddelar kontaktman för ev. frågor angående flyttning av kablar, omskarvning mm.

Kommentar:

I samband med projektering av ny gata avgörs hantering av ledningar.

5. Göteborg Energi Nät AB

Har inget ytterligare att tillägga till det som redan framförts i samrådet.

Önskar få antagandehandling tillskickad när den är tillgänglig.

Kommentar:

De synpunkter som framfördes under samrådet har tillgodosetts.

Stadsbyggnadskontoret har rutiner för att meddela när planer vinner laga kraft till de förvaltningar/bolag som framfört önskemål om det.

6. Kretslopp och Vatten

Med hänvisning till att totalekonomin i planarbetet bedöms vara god tillstyrks nu genomförandet av planförslaget. (Under samrådet avstyrktes planen med hänvisning till låg täckningsgrad för utbyggnad av va-anläggning).

Avfall

Det är positivt att planhandlingarna i stort har justerats enligt de synpunkter som framfördes under samrådet. Vid sjukpaviljong 7-9 framförs önskemål om att vändplatsen utformas för rundkörning om det även i fortsättningen skall vara förskoleverksamhet där.

Ger även råd kring hur avfallshanteringen skall anordnas eftersom de kan vara bra att veta för exploatörerna.

VA

Ny spillvattenledning i Sanatoriegatan föreslås istället för den tidigare föreslagna spillvattenpumpstationen (E₂) vid parkeringsplatsen vid Sanatoriegatan. Kostnaderna för utbyggnad av allmänna ledningar till följd av planförslaget beräknas totalt till

11500 kkr. Inkomsterna enligt taxa beräknas vara 5500 kkr. Underskottet för VA-kollektivet blir därmed 5000 kkr och kostnadstäckningen 52%

Kommentar:

Planen medger att rundkörning kan ordnas vid sjukpaviljong 7-9 – men det innebär ett större ingrepp i naturen och högre kostnader. Frågan får bevakas vid genomförandet av planen.

Pumpstationen hade tagits bort inför utställningen. Innebörden av användningen E₂ ändrades i samband med det från pumpstation till transformatorstation.

Samtliga inkomna yttranden har vidarebefordrats till exploatörerna. De har därmed fått ta del av råden för avfallshanteringen.

7. Lokalförvaltningen

Anser att det kan vara problematiskt att delar av den nya skolan kan bli lokaliserade under marknivån.

Kommentar:

Planförslaget har utformats utifrån de behov och ritningsunderlag som Lokalsekretariatet har tagit fram i form av volymstudier. Tomten för skolan har stora höjdskillnader vilket innebär både fördelar och nackdelar för skolans och skolgårdens utformning. Byggrätten medger att skolans utformning kan justeras något och att den kan göras högre än vad som illustrerats tex om parkering måste ordnas under byggnaden.

8. Miljö- och klimatnämnden

Tillstyrker planförslaget under förutsättning att deras synpunkter beaktas.

Naturmiljö

Gör nu bedömningen att kompensationsåtgärder behöver utföras. De ska tydliggöras och säkras i planen.

De grova träd som tas ner skall kompenseras genom tex plantering av nya träd och genom att sätta upp mulmholkar, fågelholkar och fladdermusholkar.

Buller

Bedömer endast att det är ett fåtal lägenheter som berörs av att ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad kan överstiga 55 dBA. Överskridandet är lågt, området har låg bakgrundsnivå, det är enkelt att skapa tyst sida och det finns goda rekreativa miljöer nära bostäderna. Sedan samrådet har det även kommit mer tillåtande bullerregler. Planbestämmelsen som förbjuder bostäder där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA bör därför kunna tas bort.

Kommentar:

Angående kompensationsåtgärder se kommentar till yttrande 9.

Planbestämmelsen om buller tas bort.

9. Park- och naturnämnden

Föreslår att specifika platsträd och träd med diameter över 80 cm skall kompenseras. Det gäller dels en grov ek där de nya studentlägenheterna planeras dels den rödbok som står öster om före detta sjuksköterskebostaden. Förvaltningen föreslår att ett flertal träd planteras i närområdet där dessa träd försvinner.

Redogör för de ökade driftkostnader förvaltningen får för den mark som blir allmänplats park/natur samt för planförslagets påverkan på befintliga värden och förvaltningens pla-

nering. Exempel på det är att planförslaget överensstämmer med parkplanens intention och att upplevelserika lekmiljöer kan skapas genom att placera lekplatser i naturen. Förvaltningens intention är att vårda den värdefulla parkmiljön med hänsyn till kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter. Förvaltningen avser att spara avverkade träd på platsen. Schakt bör inte ske inom fyra meter utanför trädkronornas droppzon och in mot stammen för att trädens rötter och därmed vatten och näringsförsörjning inte ska brytas. Man bör även undvika att täcka trädens rötter med massor. Det är viktigt att trädens vattenförsörjning inte bryts. Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. I planområdets norra del är det viktigt att bäcken i naturområdet får behålla sin funktion och sitt flöde då naturmiljön runt den är beroende av bäcken.

Kommentar:

Efter utställningen har förvaltningarna kommit överens om att ca 30 fågelholkar ska sättas upp i naturområdet i planområdets norra del för att kompensera de boplatser som försvinner då flertalet träd tas ner (detta gäller främst flertalet aspar, hålträd i planområdets nordöstra del). När det gäller träd kommer en grov ek kompenseras med tre nya ekar på lämplig plats i närheten av den ek som behöver tas ner. Rödboken som försvinner framför sjuksköterskebostaden kompenseras genom att tre träd planteras in i området väster om den gamla sjuksköterskebostaden. Park- och naturförvaltningen ansvarar för utförandet och utreder exakta placeringar och artval i samband med genomförandet av planen.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

I utställningshandlingen syns endast att hänsyn tagits till brandvatten enligt VAV P83. Behov av räddningsvägar för utrymning via stegfordon framgår inte. Skickar med synpunkter som framfördes under programarbetet:

”... faktorer som fri bredd och höjd, svängradie, lutning och bärighet på vägarna ska tillfredställas. Tillgänglighet för maskinstege och därmed utformning av räddningsvägar är också beroende på hur utrymning från bostadshusen är tänkt att ske. Här är bland annat antal våningar på husen dimensionerade för om utrymning via fönster med hjälp av maskinstege är tillämpligt. Positivt, sett ur ett tillgänglighetsperspektiv, är att största längslutning på gator i området, enligt programhandlingar, ska understiga 6 %. Längslutning på räddningsvägar ska inte överstiga 8 %. I det fortsatta planarbetet anser räddningstjänsten att man i planhandlingarna även ska tydliggöra hur brandvattenförsörjning är tänkt att anordnas för planområdet. Brandvattenförsörjningen ska anordnas enligt tillämpliga delar i VAV P83 och VAV P76.”

Kommentar:

De allmänna vägarna utformas för att klara krav på bärighet mm. Utrymningen från bostadshusen kontrolleras vid byggskedet. Planbeskrivningen kompletteras med följande text *”Topografin innebär att räddningstjänsten inte når samtliga fasader. Byggnader kan därför behöva utföras med TR2-trapphus för att de boende själva ska kunna utrymma. Alternativt kan lägenheter utformas som genomgående. Byggnader med mer än 8 våningsplan ska utföras med minst ett TR2 trapphus. (bärbar steg räcker till 11 meters höjd och stegbil till 23 m höjd) Om räddningsväg skall anordnas på bjälklag över parkering måste bjälklaget vara körbart.”*

11. Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda

Stadsdelsnämnden har tidigare ställt sig positiva till detaljplanen och avstår därför från att yttra sig.

12. Trafiknämnden

Trafikkontoret har deltagit vid framtagande av detaljplanen och ställer sig bakom förslaget som principlösning. I yttrandet redogörs för planförslaget, för bedömningar som trafikkontoret gjort och hur trafikförslaget är utformat. Trafikkontoret redovisar sin syn på hur planförslaget redovisar hur barn- jämställdhets- mångfalds- och miljöperspektiv hanteras.

Ett antal synpunkter och kommentarer som är förbättringsförslag inom föreslagen lösning framförs. Ett antal av dessa synpunkter är:

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen visar flöden och exempel på hantering av olika lösningar men saknar uppgifter om föröreningar och rekommendation om vilken lösning som förordas.

Dagvattenutredningen för Östra Kålltorp behöver kompletteras med bland annat uppgifter om föröreningar, ämnen och partiklar från hårdgjorda ytor som allmän platsmark gata/allmänplatsliknande ytor ger upphov till inom detaljplanen. Utredningen ska föreslå en lösning för hela planområdet och en för varje delområde som planen är indelad i. Om åtgärderna kräver ytor ska fysiskt utrymme finnas i detaljplanen.

I kompletteringen behöver staden visa att vald dagvattenlösning uppfyller miljöförvaltningens utsläppskrav till recipient. Den behöver även visa hur MKN (miljökvalitetsnormen) uppnås.

För närvarande avstyrker trafikkontoret fördröjningsmagasin i gatumark. Detta på grund av oklarheter i ägarförhållande, gatans funktion, bärighet etc.

Trafikkontoret anser att detaljplanen måste kompletteras med dessa uppgifter innan den kan antas.

Parkering

Trafikkontoret redogör för hur parkering är tänkt att ordnas för boende, besökare och verksamma. När det gäller parkeringsplatser för skolverksamheten motsvarar inte det antal parkeringsplatser som illustrerats de antal som krävs enligt stadens parkeringstal.

Trafikkontoret anser att parkeringstalen ska följas även vid skolorna. Utrymme på kvartermark bör säkerställas i planen. Parkeringsplatsen vid Apslätten ligger utanför föreskriven detaljplan och det är oklart vilken beläggningsgrad denna har idag.

Biltrafik

Trafiknämnden har nyligen antagit trafikstrategi för en nära storstad. Trafikstrategins mål för färdmedelsfördelningen i Göteborg motsvarar en minskning av antalet bilresor med 25 % från år 2011, fram till år 2035. Fler resor ska istället ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Östra Kålltorp ligger i den så kallade mellanstaden och har redan idag en god kollektivtrafik. Det är därför ett område som med tiden bedöms ha goda förutsättningar att nå målen.

Sanatoriegatan har genom bullerberäkning och kapacitetsanalys inte bedömts kunna trafikförsörja tillkommande trafik från planområdet utan stora ombyggnader och buller-reducerande åtgärder på befintliga bostäder. Sanatoriegatan föreslås även fortsättningsvis vara en återvändsgata men stängas av i höjd med infarten till Kålltorpskolan. Vändplats säkerställs i planen. Gång- och cykeltrafiken föreslås bli genomgående så som den är idag. Detaljutformningen av detta måste säkerställas i projekteringsfasen och utrymme för lösningen ska rymmas i detaljplanen.

Större delen av planområdets nya bebyggelse angörs från Torpagatan i norr via en ny lokalgata. Lokalgatan föreslås bli 6 meter bred med 2 meter bred gångbana på västra sidan. I alla miljöer där oskyddade trafikanter samspelar med motorfordonstrafik behöver fordons hastigheten vara låg, från gångfart till 30 km/h. Hastighetsdämpande åtgärder föreslås för att uppnå detta. Trafikkontoret framhåller även vikten av att god sikt i korsningar och utfarter säkerställs och utrymme för detta ska finnas i detaljplanen.

Detaljplanen föreslår att trafik till och från befintliga bostäder i f d Renströmska sjukhuset och kringliggande befintliga byggnader kommer nyttja den nya lokalgatan. Genom att skapa en genomgående gata förbi f d Renströmska sjukhuset kan trafikmängderna framför de befintliga bostäderna i f d sjukhuset bli mindre då alternativ körväg finns.

En ny lokalgata till befintliga hus i parken möjliggörs genom att en befintlig gångväg genom parken planläggs som lokalgata. Trafiken begränsas genom att precis som idag skylta med ”endast behörig trafik”. Körbanans bredd begränsas till 3,5 meter men bärigheten förbättras för att sopbilarna ska kunna köra där. Gatan avslutas med en ny vändplats.

Byggnaderna mellan f d Renströmska sjukhuset och Kålltorps hemmet (f d sjukpaviljong 7 samt 8-9) nås via en lokalgata med samma sträckning som dagens tillfart. Mellan byggnaderna blir det möjligt att göra en vändplats. För att minimera intrånget i miljön förordar Trafikkontoret backvändning. Planen ger dock utrymme för rundkörning.

Södra delen av området får angöring genom Virginsgatans förlängning. Gatan förlängs i samma läge som befintlig angöring till f d Kålltorps sjukhem. Virginsgatan avslutas med en vändplats som kan samordnas med inlastning till den nya skolan. Trafikkontoret framhåller att detaljutformning av detta bör säkerställas i projekteringsfasen så att inga fordon till skolan kommer i konflikt med eleverna eller andra gående vid entrén. Det bör även säkerställas att utrymme för denna lösning finns i detaljplanen. Det är även viktigt att det finns säkra och trygga kopplingar för gående och cyklister till entréer vid skola och förskola.

På Virginsgatan föreslås en ny mötesmöjlighet. Trafikkontoret anser inte att den nya föreslagna mötesmöjligheten behövs då det redan finns utrymme att mötas.

Gång och cykel

Gång- och cykeltrafik ska prioriteras inom Göteborgs Stad. Planområdet ligger i en mycket kuperad terräng. Befintliga gång- och cykelstråk finns med varierande standard både inom och utanför plangränsen. Längs Torpagatan och Munkebäcksgatan finns stadens övergripande cykelvägnät. Cykelvägarna längs med Delsjövägen, Munkebäcksgatan och Torpagata är utpekade som en del i ett pendlingscykelnät. Längs Virginsgatan är cykeltrafiken separerad från fordonstrafiken.

Inom den norra delen av planområdet föreslås lokalgatan utformas med gångstråk på västra sidan och cykeltrafik ske i blandtrafik. Gång- och cykelbanan från Virginsgatan, förbi Parkskolan, förlängs genom parken i en ny sträckning. Den kommer att vara 3,5 meter bred och mindre brant jämfört med befintliga gångvägar. Ur ett tillgänglighetsperspektiv anser Trafikkontoret att det är av stor vikt att kopplingar mellan ny gång- och cykelväg och byggnader i parken möjliggörs. Detta bör säkerställas i projekteringsfasen och utrymme för lösningen ska finnas i detaljplanen.

Trafikbuller

Bullernivåerna vid föreslagna bostäder klarar kraven för ekvivalenta gränsvärden med undantag av en fastighet på de två nedersta våningarna.

Sett till föreslagna bostäder och skolor beräknas gällande riktvärden kunna uppfyllas med hjälp av de i bullerutredningen föreslagna bullerskyddsåtgärder. Detta måste utredas vidare och säkerställas i projekteringsfasen och utrymme för lösningen ska finnas i detaljplanen.

Utifrån beräknade bullernivåer kan konstateras att föreslagen gata och bostäder kommer att påtagligt förändra bullersituationen i området. Från att vara ett relativt tyst område kommer trafiken inom, till och från området att innebära högre nivåer för i stort sett hela området. Genomförda beräkningar visar dock på att bullernivåerna vid flertalet av befintliga bostäder och skolor inte förändras i någon större utsträckning och något ytterligare riktvärde bedöms i flertalet fall inte överskridas. Vid två bostadshus längs Virginsgatan bör det säkerställas att gällande riktvärden inomhus uppfylls och att en uteplats där riktvärdena uppfylls finns att tillgå, med hänsyn till att riktvärdet för ekvivalent bullernivå utomhus vid fasad överskrids som följd av tillkommande trafik till och från detaljplaneområdet.

Kollektivtrafik

Trafiknämnden har nyligen antagit en trafikstrategi för en nära storstad. Trafikstrategins mål för färdmedelsfördelningen i Göteborg motsvarar en minskning av antalet bilresor med 25 % från år 2011, fram till år 2035. Fler resor ska istället ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Förutsättningar för en sådan utveckling är relativt goda i östra Kålltorp.

Kollektivtrafik finns väl utbyggt på Torpagatan, Munkebäcksgatan och Rosendalsgatan. Närmsta hållplatser är Qvidingsgatan i norr, Studiegången i öster och Sanatoriegatan samt hållplatser för spårvagn linje 3 och 5 väster om planområdet. Avståndet till hållplats varierar mellan 200-600 meter. I tillägg till detta bör det noteras de relativt stora nivåskillnaderna som förekommer i området.

Ekonomi

Anläggande av föreslagna gator, det vill säga tillfart till de nya bostäderna från Torpagatan samt vändplats i slutet på Sanatoriegatan och Virginsgatan, anpassning av strukturen, mindre åtgärder i park, gångväg, gång- och cykelväg med mera bedöms uppgå till cirka 36 Mkr. Dessa gator bekostas av fastighetsnämnden.

Trafiknämnden får en kostnad för drift och underhåll av föreslagna lokalgator, ny gång- och cykelväg genom parken samt eventuella dagvattenlösningar på allmän platsmark.

Kommentar:

Mycket av det som trafikkontoret skriver är redogörelse för hur trafiken är löst i planen. Genom samarbetet under arbetets gång har trafikkontorets önskemål kunnat arbetas in i planen. Dessa redogörelser noteras utan kommentar.

Flera av kommentarerna gäller frågor som skall utredas vidare och säkerställas i projekteringsfasen och att utrymme för lösningarna skall finnas i detaljplanen. Det utrymme som finns i detaljplanen för olika lösningar kring vägarna bygger på de trafikförslag som trafikkontoret tagit fram. Stadsbyggnadskontoret utgår ifrån att man där har tagit hänsyn till att plats skall finnas för lösningarna. Vidare utredningar i projekteringsfasen och genomförandet av förslaget sköts av trafikkontoret och fastighetskontoret i samband med genomförandet av planen.

Dagvatten

Inom staden finns nya rutiner för anmälan av dagvattenanläggning. Varje ny eller väsentligt ombyggd dagvattenanläggning inom detaljplanlagt område i Göteborg behöver anmälas till miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet. För detta syfte görs en plats-

specifik bedömning utifrån förhållanden i varje enskilt fall tex föroreningsbelastning, flöde och recipientens tålighet. Kretslopp och vatten sköter i nuläget stadens formella process med anmälan av tillkommande avloppsanordningar för dagvatten till tillsynsmyndighet, Miljöförvaltningen. Fokus ligger på att identifiera anläggningarnas ytan- språk och föreslå lämplig utformning.

För detaljplanen Bostäder och skola i Östra Kålltorp betyder det att tidigare genomförd dagvattenutredning behöver kompletteras i syfte att ta fram underlag som kan användas till anmälan av dagvattenanläggning. Denna komplettering bedöms inte påverka planens utformning utan kan göras även efter planens antagande. Eventuellt tillkommande anläggningar för behandling av dagvatten bedöms rymmas inom föreslagen allmän plats i planen.

Planbeskrivningen kompletteras angående hanteringen av dagvatten från vägarna.

Parkering

I planförslaget har ca 35 parkeringsplatser illustrerats för skolornas behov. Det finns även några befintliga parkeringar på tomten som inte ritats ut. Det är också möjligt att ordna parkeringsplatser i parkeringshus under den nya skolan.

Enligt parkeringstalen skall det finnas ca 26 platser för besökare och ca 32 för sysselsatta om skolan blir 4000 m² och förskolan 2000 m². Om avståndet till spårvagnshållplatsen varit under 400 meter (det är ca 450-500 meter) hade det enligt parkeringstalen räckt med 16 platser för sysselsatta. Enligt uppgift från verksamheten erbjuds inte de anställda i stadens skolor parkeringsplatser i den omfattning som parkeringstalen anger.

I mål- och inriktningsdokument för byggnadsnämnd, trafikknämnd och fastighetsnämnd såväl som i plan- och bygglagen anges att friytor skall prioriteras före parkeringsplatser om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna bådadera (PBL 3 kap. 15§).

Kommunen arbetat vidare med målen att fler resor ska ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik sedan parkeringspolicy och parkeringstal i Göteborgs stad togs fram 2009 respektive 2011.

Stadsbyggnadskontoret anser att frågan om parkeringsplatser är tillräckligt utredd i planförslaget. Tillräcklig flexibilitet finns för att skapa fler parkeringsplatser än vad som illustrerats. Frågan kommer att studeras ytterligare i samband med bygglov/bygganmälan när man vet hur stora lokalerna som skall byggas blir. Texten i planbeskrivningen har förtydligats.

Biltrafik

Eftersom trafikkontoret inte anser att det behövs en ny mötesplats på Virginsgatan tas texten bort från genomförandebeskrivning.

Många av de boende i området befärar dock att det kommer att bli problem. Eftersom mötesplatsen skulle rymmas inom befintliga detaljplaner som inte ändras har trafikkontoret fortfarande möjlighet att göra mötesplatsen eller andra åtgärder om det finns behov av detta.

Gång- och cykeltrafik

Kopplingar mellan ny gång- och cykelväg och befintliga byggnader måste möjliggöras. Det bevakas i samband med planens genomförande. För att underlätta detta har plankartan kompletterats med höjdangivelser för gc-vägen, för vändplatsen vid växthusen och vändplatsen vid nya skolan.

Buller

Vid två befintliga bostadshus anger bullerutredningen att bullernivån kan komma att stiga från 55 dBA till 56 dBA. En ökning på 1 dBA är knappt märkbar och riktvärdena (som gäller för nybyggnation) överskrids marginellt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att säkerställande av inomhusnivåerna kan ske efter planens antagande enligt kommunens vanliga rutiner.

Se även kommentar till yttrande 8.

13. Göteborgs Stads Parkering AB

Anser att planens hänsyn till natur- och kulturhistoriska värden har lett till att parkeringslösningar föreslås som minskar möjligheten till samnyttjande. Det kan innebära onödigt höga kostnader för exploateringen och ett dåligt utnyttjande på sikt. Föreslår att en områdesplan tas fram som noggrant belyser parkeringssituationen i närområdet och hur man bäst kan främja andra färdmedelsval och skapa ett effektivt samnyttjande av parkeringen. En områdesplan kan sannolikt minska behovet av nybyggda platser. Parkeringsbolaget medverkar gärna i en sådan utredning.

Kommentar:

Parkeringsbolaget synpunkt ligger i linje med diskussioner som förs i samhället och i staden. Det pågår stora omställningar och satsningar i samhället för att bl a minska energiförbrukning, utsläpp, trängsel på gator mm.

Planförslaget utgår ifrån Göteborgs stads parkeringspolicy och parkeringstal. Detta innebär att i planen skall det säkerställas att det finns möjlighet att bygga parkeringsplatser så att kommunens policy och vägledning till parkeringstal klaras. Vid utbyggnad kan eventuellt lägre antal parkeringar accepteras. Parkeringstalen kan ibland specialanpassas utifrån specifika förutsättningar i enskilda projekt tex bostäder med särskilt god tillgång till bilpool eller bostäder som riktar sig till personer med lägre bilinnehav än genomsnittet. Sådan specialanpassning bör i första hand göras i bygglovsskedet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

14. Lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra mot förslaget.

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap. 1 § PBL (1987:10) och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kommunikation samt hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för kommunikation

Trafikverket anser att planförslaget inte tagit hänsyn till en ökad belastning på det statliga vägnätet (se yttrande dat. 2015-06-17, bifogas). Enligt samrådsredogörelsen genomförs en uppdatering av tidigare trafikanalys under våren 2015 med beaktande av planerad exploatering i Gamlestaden och söder om Munkebäcksmotet. Denna analys kan komma fram till behov av kapacitetsförbättring i motet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver avvakta utfallet i utredningen och tillsammans med Trafikverket säkerställa de åtgärder som krävs för att tillgodose kapaciteten i Munkebäcksmotet. Motet påverkas även om en viss trafik har möjlighet att välja lokala gator. Trafikanalysen bör ta hänsyn till all känd ny exploatering i området.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkt om behovet av en handlingsplan för Göteborg Stads trafikstrategi.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut (SGI) vill ha en tydligare redovisning varför en högre grundvattennivå än den uppmätta inte kan uppträda i framtiden (se yttrande dat. 2015-06-09, bifogas). SGI rekommenderar att det visas att släntstabiliteten är tillfredställande får den exploatering som planen medger också för ett extremfall där grundvattennivån ligger nära marknivån. Alternativt kan det resonemang som förs beträffande grundvattennivån tydligt redovisas i planunderlaget

Vidare behöver kommunen innan antagen detaljplan trygga säkerheten mot blocknedfall. Den rensning, säkring eller borttagning av block som beskrivs av Göteborgs stad bör alltså säkerställas på ett lämpligt sätt.

Länsstyrelsens yttrande tillsammans med Trafikverkets och Statens Geotekniska Instituts har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Riksintresse för kommunikation

Kommunen arbetar med utbyggnad i ett flertal planer i östra delarna av Göteborg. Trafikkontoret utreder om dessa (bland annat i Gamlestaden) tillsammans kommer att medföra påverkan på riksintresset. Vilka åtgärder som i så fall behövs för att undvika negativ påverkan utreds också. Tyvärr har utredningen blivit försenad och ser inte ut att bli klar under 2015. Kommunen arbetar tillsammans med Trafikverket med att säkerställa de åtgärder som krävs för att tillgodose kapaciteten i Munkebäcksmotet. Detta arbete fortsätter.

Eftersom det övergripande arbetet ännu inte är klart har Trafikkontoret analyserat hur detaljplanen för Östra Kålltorp ensam och tillsammans med annan planerad utbyggnad söder om Munkebäcksmotet kan komma att påverka trafiken vid Munkebäcksmotet. Detta redovisas i "*Påverkan på Munkebäcksmotet från detaljplaner söder om motet, PM, Trafikkontoret 2015-10-01*". Det konstateras att antalet fordon per dygn i Munkebäcksmotet idag är ca 20 800. Tillskottet från planer söder om E20 bedöms sammanlagt vara ca 2% eller ca 400 fordon per dygn. Tillskottet bedöms utgöra en marginell ökning och planen för Östra Kålltorp bedöms inte påverka kapaciteten i motet.

Planen bör kunna antas eftersom den inte bedöms påverka kapaciteten i motet och staden i samarbete med Trafikverket fortsätter arbeta med frågan kring hur flera utbyggnadsområden påverkar riksintresset.

Stabilitet

En kompletterande analys har utförts enligt SGIs önskemål - *Tilläggs-PM Geoteknik – Komplettering med känslighetsanalys och förhöjd grundvattenyta/portryck i Sektion A, Sweco Civil AB, Geoteknik Göteborg, 2015-09-11*. Den utförda känslighetsanalysen visar att stabiliteten är tillfredsställande även vid förhöjd grundvattennivå och ökat portryck.

Blocknedfall

Enligt den bergtekniska utredningen bedöms jord-/blockslänterna vara stabila. Potentiellt instabila block har dock observerats på fem platser. Om schaktarbeten planeras utförs nära tre av dessa områden rekommenderas att bergrensning utförs innan schaktarbeten sätts igång.

Schaktarbeten som kan påverka blocken kommer att utföras i anslutning till två av områdena (område 1 och 2 enligt bergteknisk utredning). Rensning/säkring av lösa block kommer där att bli aktuellt. Eftersom blocken inte utgör någon fara förrän i samband med att arbetena startar planeras åtgärderna genomföras i samband med detta. Detta säkerställs dels genom att genomförandeaftal skrivs med exploatören som skall bygga i närheten av område 2. Vid område 1 ansvarar kommunen för att säkringen görs i samband med att vägen byggs. Kommunen ansvarar för planeringen, projektering och utbyggnad av den allmänna platsen. Att säkring av lösa block skall genomföras framgår av såväl planhandlingarna som av trafikutredningen. Genomförandebeskrivningen har förtydligats.

Sakägare

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

100. Rudolf Steinerskolans byggstiftelse

Ifrågasätter kommunens ställningstagande att Sanatoriegatan inte går att använda som infart till området. Genom att ta bort en rad längsgående parkeringar (ca 20 platser) skulle man kunna komma åt problemet med att gaturummet är för trångt. I trafikutredningen som gjordes i programmet anges att kompletterande bullerutredning kan genomföras för att utröna vilka fastigheter längs Sanatoriegatan som skulle behöva bullerreducerande åtgärder. Eftersom ingen sådan utredning gjorts går det inte att säga vilka fastigheter som skulle beröras och vilka kostnader det skulle innebära.

Anser att kostnaderna för 20 nya p-platser och bullerreducerande åtgärder bör vara småjämfört med kostnader för hela projektet (som är på ca 1,5 miljarder). Det skall också ställas mot att man slipper kostnader för flytt av Rudolf Steinerskolans parkering samt en ganska kostsam vägdel med mycket schaktning och sprängning.

Ställer sig frågande till påståendet att intrånget i skolans möjlighet att bedriva sin verksamhet är minimalt. Diskussion kring uppförandet av en aula/gymnastikhall har pågått i många år. Inget skissförslag finns framtaget ännu.

Motsätter sig planförslaget i den del som påverkar skolans mark och kommunens önskan att överta mark som idag disponeras av Rudolf Steinerskolans byggstiftelse och menar att det är fullt möjligt att använda Sanatoriegatan som infart till området.

Kommentar:

Infart från Torpagatan eller Sanatoriegatan

I trafikutredningen i programskedet utreddes alternativa möjligheter att komma till de nya bostäderna. Infart från Torpagatan var det som rekommenderades. Utredningen öppnade för att ytterligare utredningar skulle kunna göras för att se om det var möjligt att genom olika åtgärder förbättra möjligheten att öka trafiken på Sanatoriegatan. Under arbetet med detaljplanen har den möjligheten inte utretts vidare eftersom tillfart från Torpagatan bedömts ge en sammantaget och långsiktigt bättre lösning för området. Tillfart till området från Sanatoriegatan hade t ex gjort det svårt att bygga i slänten mellan Rudolf Steinerkolan och Qvidingsgatan eftersom man hade behövt få plats med en vändplats. Det skulle i sin tur medföra färre bostäder eller större ingrepp i naturen. Det är också sannolikt att det skulle bli köbildningar vid korsningen mellan Sanatoriegatan och Munkebäcksvägen. I Kålltorp, som byggdes ut innan bilar var vanliga, är det också

svårt att hitta plats för att ersätta parkeringar. Vid skolan blir det plats för parkeringar när infarten flyttas. Den valda lösningen beror på en mängd olika faktorer och inte enbart på en jämförelse av kostnader och konsekvenser vid själva genomförandet. Genom stadens planering eftersträvas en långsiktigt hållbar utveckling av staden.



Den befintliga planen och illustrationen för Rudolf Steinerskolan. På bilderna har den mark som skall bli allmän plats markerats med röd prickstreckad linje. Den mark som inte längre får bebyggas har markerats med rosa färg. De byggnader som markerats med cirkel på illustrationen har byggts.

Intrång mark – påverkan på skolans verksamhet

Detaljplanen för Rudolf Steinerskolan (laga kraft 1998-07-16) har en genomförandetid på 10 år. Skolans tomt är ca 21 500 m². Byggnader tillåts på en stor del av tomten, men den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är 8 300 m². Hittills har endast ca 1100 m² av den tillåtna byggnadsarean utnyttjats. Det finns alltså gott om outnyttjad byggrätt för en aula/gymnastikhall.

Det aktuella planförslaget innebär ingen förändring av största tillåtna byggnadsarea - men ytan där byggnaden kan placeras minskas med ca 330 m² (rosa yta på bilderna).

Ca 1400 m² av fastigheten föreslås tas i anspråk för vägen (markerat med röd streckad linje på bilderna). Marken föreslås lösas in av kommunen. Största delen av detta område är idag planlagt som mark som "bibehålls och vårdas som naturmark" - där finns ingen byggrätt.

Sammantaget bedöms intrånget i tomträtten enligt planförslaget vara acceptabelt med hänsyn till de konsekvenser det medför för möjligheterna att använda och utveckla skolan. Det allmänna intresset av nya bostäder bedöms överväga de negativa konsekvenserna som intrånget i tomträtten medför för det enskilda intresset (Rudolf Steinerskolans byggstiftelse).

101. BRF Renströmska Villan

Ser positivt på den föreslagna byggnationen. Är också mycket positiva till bevarandet av sjukhusparken och dess byggnader.

Motsätter sig helt den föreslagna lösningen med stängning av Sanatoriegatan och att trafik till fastigheten skall ske via en ny lokalgata från Torpagatan.

Beskriver att det framför "Renströmska Villan" redan idag är en olämplig och trafikfarlig miljö med ständiga stopp, riskfyllda förhållanden och incidenter, och där även barn rör sig. Sikten är skyddad p.g.a. vår byggnad och en bergvägg. Gatan är endast 4 meter bred på sin smalaste punkt (pga ett bevarat träd med högt miljövärde).



På gatan kommer i framtiden gång- och cykeltrafiken att öka när utbyggnaden av studenthemmet nedanför Rosendal är färdig. Det är också sannolikt att gatan kommer att väljas för både varu- och persontransporter till både vår byggnad och de i parken. Planförslaget innebär en ytterligare ökad trafikfara.

Avståndet till närmaste busshållplats vid studiegången upplevs för långt för att välja kollektivtrafik. Så gott som samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen använder bilen för transporter till och från fastigheten. De flesta kör västerut via Korsvägen. Körsträckan kommer via den föreslagna trafiklösningen bli ca 1-1,5 km längre. Sammanlagt en ökad körsträcka på ca 350-400 km/dygn för alla resor från fastigheten. Det innebär ökad kostnad och tidsåtgång för medlemmarna och ligger inte i Göteborgs intresse som miljöstad.

Föreningen arrenderar idag p-platser norr om Grindstugan som enligt planförslaget skall tas bort. Man tvingas därför anlägga p-platser på egna fastigheten. Detta kommer också att försämra trafiksituationen runt fastigheten.

Befarar att det kommer att skapa förvirring och problem för besökare, person- och varutransporter att byggnaden att fastigheten inte längre kommer att nås via Santoriegatan (som den gett namn till). Det finns en risk att felkörningar kommer att öka trafiken på lokalgatorna i Kålltorp.

Föreslår att planförslaget ändras så att trafiken till det nya området separeras medan Sanatoriegatan hålls öppen som idag. Detta föreslås göras genom att flytta hus 18 och 19 till ett vinkelhus placerat mellan hus 5/6 och 15. Dessutom kan ytterligare byggnader (t.ex. nr. 14 el. 17) flyttas fram till infarten, vid området mittemot parkeringshuset (hus 0). Parkeringshuset kan byggas ut för att innehålla fler parkeringsplatser, vilket minskar trafiken på området. Därigenom kan man anlägga en väg i cirkel direkt efter hus 16 (17) som passerar mellan f.d. sköterskebostaden och f.d. obduktionsbyggnaden fram till mötande väg vid hus 12/13. Alternativt frigörs plats att anlägga vändplatser för resp. "vägtarm". Med detta förslag tillmötesgår också de synpunkter som framkom i byggnadsnämnden den 27 april med önskemål om en tätare bebyggelse (S/MP/V) och en bättre trafiklösning (M/FP/KD).

Om det befintliga förslaget kvarstår begärs att en ordentlig utredning av trafiksituationen runt, och för transporter till/från vår fastighet görs. Det är inte rimligt att skapa en lösning där vi som bor här får en sämre och mycket mer riskfylld trafiksituation för att sopbilen ska kunna ta sig fram max. en gång/vecka.

Vi anser att en trafikutredning bör leda till att det befintliga förslaget revideras så att Sanatoriegatan hålls öppen som idag, och istället blir lösningen antingen att anlägga

vändplatser i det nya området eller om anslutningsvägar anses behövas mellan det nya området och Sanatoriegatan/Renströmska gör dessa endast 3,5 m breda (som gångvägar) och begränsa trafiken genom att skylta ”endast behörig trafik”.

Kommentar:

Den detaljplan som gäller för Renströmska villan har bara några år på nacken och utbyggnad av allmän plats gata fram förbi byggnaden gjordes för bara några år sedan. Vägen vid Brf Renströmska villan planerades och byggdes ut i samband med att sjukhusbyggnaden byggdes om till bostäder. Vägområdet är ca 7 meter brett. Körbanan är i ca 4,5-5 meter bred och trottoaren ca 1,5 meter. På några ställen har vägbanan gjorts smalare vid utbyggnaden tex vid ett stort träd och vid västra gaveln för att minska sprängningen. Om de boende tycker att trafiksituationen idag är olämplig bör trafikkontoret kontaktas för att se om det går att göra förbättringar (som t ex att ta bort de avsmalningar som gjorts för att minimera påverkan på omgivningen).

Den ändrade trafiklösningen med infart från Torpagatan har inte bedömts innebära att gatan framför byggnaden behöver ändras. Trafikkontorets konsult har kontrollerat att vägområdet kommer att fungera även i framtiden och att anpassningarna till det nya förslaget fungerar. Kommunen bedömer att standarden är tillräcklig för att klara de förändringar som det nya planförslaget medför. Enligt trafikutredningen bedöms biltrafiken förbi byggnaden minska. Gång- och cykeltrafiken kan öka. Någon ytterligare utredning av hur trafiken vid brf Renströmska villan bedöms inte behövas.

Planförslaget innebär inte att det blir kortare avstånd till hållplatserna men förhoppningsvis kan upplevelsen av avståndet förbättras eftersom den nya vägen mot Torpagatan kommer att ha bättre tillgänglighet (vara mindre brant) än gångvägen vid studentlägenheterna.

Kommunen arbetar mycket med att bland annat motivera invånarna att välja cykel eller kollektivtrafik istället för bilen och därmed kunna minska antalet bilresor. På sikt kommer antalet bilresor från lägenheterna troligtvis att minska. Hela planområdet ligger så pass centralt att förutsättningarna för att cykla bedöms mycket goda.

Parkeringar till Brf Renströmska villan skall ordnas inom fastigheten. Enligt p-norm som gällde för detaljplanen skulle 0,8 p-platser per lägenhet anläggas. Under planarbetet bedömde man att 50-55 lägenheter skulle kunna byggas och 47 p-platser illustrerades. Enligt planen skulle det alltså vara möjligt att få plats med så många parkeringsplatser som behövdes. Vid genomförandet har man valt att utforma lägenheter och parkeringar på ett annat sätt än i planen och inte anlägga p-platser där de illustrerades i planförslaget. Om bostadsrättsföreningen inte bedömer att de parkerings som finns räcker till kan man kanske få plats med ytterligare platser på tomten. En annan möjlighet kanske kan vara att hyra parkeringsplats i något av de nya husen eller uppe vid studiegången. Ytterligare ett förslag kan vara att föreningen startar en bilpool så att man kan minska antalet bilar.

Troligen kommer de boende att få nya adresser för att det skall bli lätt att hitta i framtiden. Problem med felkörningar lär inte vara ett bestående problem.

Den förslagna ändringen av planförslaget genom ändrad vägdragning och flytt av hus bedöms inte lämplig. Området mellan hus 5/6 och 15 är en mindre bäckravin med naturvärde och är betydelsefullt för den naturliga dagvattenavrinningen. Mellan parkeringshuset och Rudolf Steinerskolan är marken inte lämpolig för bostadshus. Den är för smal, för brant och för nära skolbyggnaderna. En väg i cirkel mellan f.d. sjuksköteskebostad och f.d. obduktionsbod klarar inte de krav kommunen har på vägglutning. Vändplatser och separerade gator har undersökts under utarbetandet av planen – men det blev

en sämre helhetslösning bland annat för att det skulle bli mycket fulare ingrepp i naturen och färre bostäder.

102. Hundar i Kålltorp

Meddelar att "Hundar i Kålltorp" är en ideell förening som bedriver verksamhet bestående av hundsport. Klubbstugan används för olika hundaktiviteter på kvällstid. I planförslaget anges det felaktigt som ett hunddagis.

Önskar få bekräftat att de ingår i föreningsverksamheten i området.

Kommentar:

Texten i planbeskrivningen justeras. Avsikten med användningen "samlingslokaler" är att medge att föreningen skall kunna fortsätta bedriva sin verksamhet.

103. Fastighetsägare, Kålltorp 44:6, Nedergårdsgatan 12

Motsätter sig förslaget till byggnation vid Södra Kullen. Anser att området inte kommer att tåla den kraftigt ökande trafik som kommer att uppstå, att de planerade husen är för höga och att de är placerade alldeles för nära den befintliga bebyggelsen på Nedergårdsgatan. Den nya bebyggelsen borde inte få ligga närmare än det nuvarande sjukhemmet.

Nedergårdsgatan är en gammal sammanhållen gata som skulle förfulas med den föreslagna byggnaden på Nedergårdsgatan 24.

För att skydda naturen bör byggnaderna placeras så lång som möjligt från Södra Kullen.

Hänvisar även till yttrande från ägarna till Kålltorp 44:26 (yttrande 106).

Kommentar:

De trafikutredningar som tagits fram visar på ökad trafik vid Virginsgatan men trafikökningen bedöms inte påverka framkomligheten i någon större omfattning och inte heller någon markkant ökning av "smittrafik" på de angränsande gatorna.

Avståndet mellan de nya husen och befintliga husen har studerats (bland annat genom solstudier) och Stadsbyggnadskontoret anser att det är möjligt att placera byggnaderna närmare än Kålltorpshemmet. Avståndet från de befintliga byggnaderna till den föreslagna byggrätten är totalt ca 32 meter (avstånd från befintligt hus till egen fastighetsgräns är ca 18 meter, därefter ligger allmän plats som är ca 10 meter bred och från nästa tomtgräns till byggrätt ca 4 meter). De nya bostadshusen vid Kålltorpshemmet bedöms inte ligga så nära de befintliga husen att det bedöms medföra olägenheter för fastighetsägarna. Som jämförelse kan nämnas att det i grannskapet förekommer exempel på betydligt kortare avstånd mellan byggnader på olika fastigheter.

Bebyggelsen norr om Virginsgatan byggdes ut under 30-talet enligt en plan gjord av dåvarande stadsarkitekten Albert Liljenberg. I slutet av 1940-talet byggdes husen söder om Virginsgatan.. Huset på Nedergårdsgatan 24 byggdes 1950 och har senare byggts till. Den befintliga byggnaden har inte släktskap med några av sina grannhus. I området finns en variation t ex gällande materialval och färgsättning. Området är därmed inte tillräckligt enhetligt för att motivera att med särskilda bestämmelser reglera fasaduttryck (så som det är möjligt vid de byggnader som ligger närmast gamla sjukhusbyggnaden). Det finns vissa gemensamma utmärkande drag som vi tagit fasta på och har möjlighet att reglera. Sadeltak är t ex ett sätt att hålla ihop släktskapet och typologin volymmässigt eftersom det är genomgående tema i befintlig bebyggelse. Byggnadernas placering utmed Virginsgatan och ökningen av antalet våningar är ett sätt att få byggnaden att snarare bli en länk mellan husen på båda sidor av Virginsgatan och de nya byggnaderna framför skolan. Precis som under tidigare utbyggnadsperioder anser vi att det finns ett värde att varje tid kan skapa sin egen typ/stil inom vissa ramar.

Naturen kommer att skyddas inom de områden som planläggs som PARK/NATUR.

Se även kommentar till yttrande 106.

104. Fastighetsägare, Kålltorp 44:24, Nedergårdsgatan 16

Tycker att utställningsförslaget skiljer sig radikalt från samrådsförslaget. Dels är exploateringen och förtätningen betydligt mer omfattande, dels har ingen hänsyn tagits till vad exploateringen innebär för trafik- och parkeringssituationen och hur pass väl den stämmer med övrig bebyggelse i stadsdelen. Anser att förslaget bryter på flera punkter mot PBL (2010:900) 2 kap 2§, 3§, 5§ och 6§. Förslaget bör i sin nuvarande utformning förkastas.

Beskriver hur Kålltorp kännetecknas av låg bebyggelse där husen harmonierar i stil och höjd oavsett om de är en-, två- eller flerfamiljshus. Den Renströmska parken har utgjort en lunga för stadsdelen. Där skapas vila och rekreation och är viktig för de boende i området. Markområdets beskaffenhet, natur- och kulturvärden, dess ändamålsenliga struktur och estetiskt tilltalande utformning går förlorad. De föreslagna byggnadernas utseende, placering och innehåll ligger inte i linje med PBL 2 kap 2§.

Anser att de föreslagna byggnationerna bryter helt mot all form av estetik, tilltalande bebyggelse och det befintliga grönområdet. De nya byggnaderna avviker från övriga byggnader i Kålltorp vad gäller utseende, längd, storlek och höjd. Byggnaden på Kålltorp 44:28 ger ett märkligt intryck vid parkens entré och nedanför den gamla herrgården. Ingen hänsyn tas till det som PBL, 2 kap 3§ föreskriver.

Att förlägga byggnader i den del av parken som ligger vid Virginsgatan bryter även mot PBL 2 kap 5§ som föreskriver att planläggning ska ske där det finns möjlighet att ordna trafik, avfallshantering, förebygga bullerstörningar mm. Bostäder kommer innebära mer slitage, nedsmutsning, buller och störningar dygnet runt jämfört med en tidsbegränsad verksamhet i form av skola/förskola. Tillfarten till området innebär redan idag ett stort problem för boende i området. Anser därför att trafiken inte går att ordna på det sätt som föreskrivs i PBL. Inte heller de krav, i PBL 2 kap 6§, på att hänsyn skall tas till att medborgare skyddas mot olyckor och olyckshändelser klaras. Ett möjlighet för trafiken skulle vara att all biltrafik ansluts från Torpagatan istället för från Virginsgatan.

Förslaget vad gäller bostäder i anslutning till Virginsgatan bryter mot stads- och landskapsbilden i stor utsträckning. Byggnadernas utformning och placering är olämplig och bidrar inte till en god helhetsverkan i relation till övrig bebyggelse.

Påtar att flertalet översvämningar har skett kring Nedergårdsgatan vid kraftiga regn. Den mängd hårdgjorda ytor som byggnationen i slutet av Nedergårdsgatan och bakom husen på nedergårdsgatan bör i enlighet med den ökade risken vad gäller grundvattenförändring och ytvattenförändring planeras på andra ställen där vattnet bättre kan tas om hand.

Menar att de geotekniska undersökningar som gjort inte tagit hänsyn till befintlig bebyggelse. Grundläggningen har tidigare varit känslig. Till exempel brast grunden på Kålltorp 44:24 när Kålltorpshemmet byggdes. Markarbeten, transporter och nybyggnation riskerar att permanent skada grundläggningen på befintliga byggnader. Befarar att sättningsskador och irreparabla skador kommer bli ett faktum.

För att utveckla området i enlighet med PBL bör höga, långa, aparta flerbostadshus undvikas i entrén vid Virginsgatan. Bostäder bör istället koncentreras till andra ändan av Renströmska parken där de harmonierar med den avvikande bebyggelsen vid Studiegången. Dessutom undviks problemen med trafik, buller, olycksrisker, geologi och hydrologi som föreligger vid Virginsgatan.

Kommentar:

De förändringar beträffande exploateringen som gjorts jämfört med samrådet är det nya flerbostadshuset vid Nedergårdsgatan. Det är en stor förändring för just den fastigheten och för de närmaste grannarna. Men för hela planförslaget innebär det inte en omfattande ökning. Bruttoarean för nya byggnader inom planområdet har ökat med ca 3300 m² (mindre än 5%).

Det finns flera olika regler och förordningar som skall följas under byggtiden. De behöver inte redovisas i detaljplanen. Det finns särskilda regler kring hur olika former av markarbeten görs (t ex sprängningsarbeten) och hur kontroll görs av att grannarna inte drabbas av skador. Det är byggherren/fastighetsägaren som ansvarar för att alla regler följs.

Dagvatten från de nya byggnaderna och deras tomter skall tas om hand och fördröjas så att inte förändringar drabbar grannfastigheterna. Kretslopp och Vatten planerar för ett nytt sätt att ta omhand dagvattnet från naturområdena så att dagvattnet inte skall behöva kopplas på de ledningar som ligger i Virginsgatan.

Stadsbyggnadskontoret anser att bestämmelserna i Miljöbalken och Plan- och bygglagen följs. (Eftersom planarbetet påbörjades innan PBL 2010 trädde ikraft så upprättas planen enligt PBL 1987. Alla hänvisningar till lagtext hänvisar till PBL 1987.) I planbeskrivningen ingår en del där konsekvenserna av planen beskrivs. Där beskrivs bland annat lämplighetsprövning kring hushållning av mark- och vattenområden och den behovsbedömning som gjorts av kommunen.

Se även kommentar till yttrande 103 och 106.

105. Fastighetsägare, Kålltorp 44:25, Nedergårdsgatan 18

Anser att de nya bostäderna och den nya skolan borde byta plats. Skolan bör vara närmast de befintliga husen och bostäderna längre in i parken. Håller inte med om stadsbyggnadskontorets bedömning att det är en fördel att skolan ligger närmast parken. Är oroliga för att föräldrar ska köra barnen genom parken till skolan – det förekommer idag till en förskoleavdelning i parken.

Kräver att det blir ett tillräckligt avstånd mellan höga flerbostadshus och låga villabostäder och att avståndet bestäms i samråd med dem som redan bor i området. Stora träd får under inga omständigheter tas bort.

Vädjar till kontoret att prata med grannarna och ta intryck så att det blir så bra som möjligt.

Kommentar:

Kommunen bedömer att skolans respektive bostädernas placering är väl genomtänkt. Det är inte tillåtet att köra med bil på gång- och cykelvägar i parken. (Något som kanske blir lättare att ha koll på när det blir tydligare vad som är allmän plats och trafikkontoret får ansvar för skötseln av vägarna. Hittills har ju vägarna inom parken legat på kvarteretsmark som hört till sjukhuset.) Den är endast en ny gång- och cykelväg som binder ihop södra delen med norra delen.

Angående avstånd mellan nya hus och befintliga se kommentar till yttrande 103.

En del stora träd kommer att behövas tas bort – men de flesta kommer att kunna sparas på allmän plats. Sex nya träd kommer att planteras som ersättning för två stora träd med stamdiameter över 80 cm som måste tas bort.

Det ingår i kontorets uppgifter att samråda med grannarna tex vid samråd och utställning. Därefter avvägs olika synpunkter/aspekter mot stadens mål om fortsatt utveckling.

106. Fastighetsägare, Kålltorp 44:26, Nedergårdsgatan 20

Framför samma synpunkter på trafiken i området kring Virginsgatan som i samrådet.

Anser, precis som i yttrande vid samrådet, att nya bostadshus på södra kullen (18-22) inte skall byggas närmare fastigheterna vid Nedergårdsgatan än vad Kålltorpshemmet är byggt idag och att det skulle vara bättre att byta plats på bostäderna och skolan. Har kompletterat med argument om att påverkan blir större eftersom det är flerbostadshus med flera lägenheter som planeras. Det blir mer anonymt med 15-25 lägenheter som får insyn på tomten än om det hade varit lika stora hus som deras med 1-2 familjer i varje. Högre hus med många fler lägenheter/familjer/personer kommer att dominera de befintliga husen – vilket inte är ok. Villorna vid Nedergårdsgatan ligger nära varandra – men tack vare att de har minimalt med fönster mot norr begränsas insynen. Större hus med massor av lägenheter kommer medföra att de känner sig ständigt övervakade.

Har i princip samma argument mot det nya flerbostadshuset på Nedergårdsgatan 24. Men där går det inte att flytta husen eftersom tomten är liten. Anser att förslaget blir för stort och dominerande alldeles för tätt inpå befintliga hus på Nedergårdsgatan. Allt för stor del av tomten kommer att bebyggas.

Istället för att som idag dela insyn i trädgård, sovrum, vardagsrum och kök med några lika stora hus med 2-4 familjer, där man känner sina grannar kommer man i framtiden att få insyn från ett flertal lägenheter som direkt tittar ner i trädgården och in i huset. ”Vi kommer hela tiden att vara 1 mot 25 i förhållande mellan befintliga hus och de planerade höghusen. Det kommer inte att upplevas som ett problem för dem som bor i lägenheterna, men för oss kommer det vara obehagligt att ständigt vara övervakade av flertalet anonyma grannar och inte ha möjlighet till ordentligt privatliv, mer än att dra ner rullgardinerna och inte vistas i trädgården.

Kommentar:

Angående avstånd mellan nya hus och befintliga se kommentar till yttrande 103.

Synpunkterna om att påverkan blir större när det blir fler som bor i huset än om det varit färre verkar bygga på individuella subjektiva upplevelser som det är svårt att planera utifrån. Utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte medföra sådana konsekvenser att det inte är möjligt att ha ett privatliv och vistas i trädgården. Om man t ex lär känna sina grannar beror troligen inte på hur högt hus de bor i eller om de äger eller hyr sin bostad.

Beträffande trafiken se kommentarer till yttrande 107 i samrådsredogörelsen.

107. Fastighetsägare, Kålltorp 44:27 Nedergårdsgatan 22

Är bekymrade av att bli kringbyggda av höga hus och tror att det kommer att kännas instängt. Ser inte fram emot att ha en byggarbetsplats runt sig i flera år. Framför följande frågor:

1. Hur ska man lösa den ökade trafiken och parkeringsplatserna för dem som redan bor i området? Kommer det bli svårare att komma fram med bil till vårt hus?
2. Hur påverkas huset av pålning/sprängning?
3. Är utrymningsvägar tillräckliga vid ev brand?
4. Hur stängs det av upp emot parken för att förhindra genväg för boende genom vår trädgård?
5. Får vi delta i en dialog om hur det ska se ut mellan seniorboendet och vår trädgård.

Kommentar:

1. De utredningar som gjorts bedömer inte att den ökade trafiken kommer att påverka framkomligheten i någon större omfattning. Möjligheterna att parkera utmed Nedergårdsgatan kan påverkas något eftersom angöringen till fastigheten blir annorlunda än idag genom nedfarten till parkeringsgaraget.
2. Det finns flera olika regler och förordningar som skall följas under byggtiden. De behöver inte redovisas i detaljplanen. Det finns till exempel riktvärden för buller från byggarbetsplatsen. (Det får bullra mest under dagtid på vardagar och minst på nätter och helgdagskvällar). Det finns särskilda regler kring hur sprängningsarbeten görs och kring hur en byggarbetsplats får se ut. Det är byggherren/fastighetsägaren som ansvarar för att alla regler följs. För att ingen negativ påverkan ska ske på planens park- och naturområden är det viktigt att gränserna till dessa kommer att hållas vid genomförandet. Helst bör dessa stänglas av vid byggnationen. Vid genomförande kommer man givetvis att planera för att befintliga miljöer störs så lite som möjligt.
3. Utrymningsvägar vid brand ska följa de krav som ställs. Detta kontrolleras i bygglovskede vid tekniskt samråd. Planbeskrivningen kompletteras med information om utrymning. Se kommentar till yttrande 10.
4. Fastighetsägaren sätter själv upp staket eller häck om hen anser att det behövs.
5. Senorgården har meddelat att de är intresserad av att diskutera med er när det gäller trädgårdens utformning vid gränserna.

108. Fastighetsägare, Kålltorp 46:5, Nedergårdsgatan 21

Noterar att ytterligare en fastighet ska byggas vid Nedergårdsgatan - ”ytterst smaklös fastighet.” Vill att skogsdungen som finns mellan Nedergårdsgatan och Kålltorps sjukhem sparas. Sjukhemmet kan rivas och ersättas med 3-plans hus – men inga fler hus. Anser att området förfulas och barnens pulkabacke försvinner. Föreslår att man bygger på de grönplättar som finns längs Delsjövägen.

Kommentar:

Det är riktigt att en ny byggnad planeras på fastigheten Kålltorp 22:28. I planen bestäms ramarna för hur stort huset får vara, taklutning mm. Slutgiltigt utseende som tex fönsterplacering mm får det vid bygglov och byggande. Konstaterandet av att förslaget är smaklöst är svårt att bemöta eftersom det inte framgår av yttrandet vad som skulle kunna förbättras. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är väl avvägt. Se även kommentar till yttrande 103.

Andra områden, som tex utmed Delsjövägen, kan också komma att bebyggas. De ingår ej i denna plan.

Stadsbyggnadskontoret anser att fastighetsägaren i fortsättningen skall betraktas som sakägare.

109. Fastighetsägare, Kålltorp 46:4, Nedergårdsgatan 19

Motsätter sig förslaget att ersätta den befintliga villan på Kålltorp 44:28 med ett flerbostadshus eftersom byggnaden är avsevärt högre än andra hus på Nedergårdsgatan. Det innebär att utsikten mot skogen försvinner för flera grannar. Inga andra hus på gatan är heller flerbostadshus. En ny byggnad på gatan bör inte vara högre än 7,0 meter liksom andra fastigheter på Nedergårdsgatan. Även flerbostadshusen på Virginsgatan mot kvarter Repslagaren är 7,0 meter. Högre byggnaderna bör istället placeras högre upp där sjukhemmet ligger.

Tycker att det bör undersökas om villan har kulturhistoriskt värde. Den byggdes till på 1950-talet och hörde tidigare till Övergården (som numera är fritidsgård).

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 103.

Stadsbyggnadskontoret anser att fastighetsägaren i fortsättningen skall betraktas som sakägare.

110. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB

Har en tunnelanläggning inom detaljplanen. Önskar bli kallade till samrådsmöte tidigt i projektet där restriktioner, krav på åtgärder i tunnel samt kostnadsanspråk kommer lämnas beroende på orsaker som omfattas pga ev sprängningsarbeten.

Kommentar:

Inför genomförandet av planen kommer frågor om t ex säkerställande av åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt mm att regleras i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören. Genomförandebeskrivningen har förtydligats.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**200. BRF Positivt, Sanatoriegatan 50**

Har skickat ett yttrande och även bifogat det yttrande som sändes i samband med samrådet och en bilaga från en av de boende som föreningen ställer sig bakom. De två nya yttrandena sammanfattas här.

Anser att planen ej bör genomföras. Vidhåller tidigare lämnade synpunkter eftersom man konstaterar att de inte har beaktats inför utställningen. Tycker att planen är full av floskler och att vision och verklighet går stick i stäv.

Anser att det är fel att beskriva att byggnaden har god standard (sid 31) Beskriver att det förekommit fuktskador och att stambyte kan behövas. Informerar om att taket inte består av tegel utan av tjärpapp. Lägenheterna beskrivs ha dålig tillgänglighet – men anser att den blir sämre om ingången flyttas till baksidan som planen föreslår. Vägen till huset breddades och asfalterades under 2014. Föreningen anser inte att den har dålig standard.

Barnens perspektiv har ej beaktats då lekytor blir trafikmiljö (norra delen) och vuxens sällskap behövs för att ta sig till den nya skolan. Det finns idag gott om platser för utevistelse och barn kan röra sig fritt. I framtiden kan inte barnen springa fritt. De måste hålla någon vuxen i handen. Var finns då det sociala samspelet? Barnvagnar kan inte mötas på en 2 meter bred trottoar. Trafikkaos förutspås på Virginsgatan. Tycker att redovisningen av vad som sker på Virginsgatan är bristfällig.

Tycker inte att nollalternativet verkar seriöst.

Konstaterar att kommunen inte bedömer att planen medför betydande miljöpåverkan medan Länsstyrelsen däremot talar om förlorade naturvärden knutna till grova träd.

Konstaterar att planen inte har kontakt med Rosendal. Borde en ny plan lösa de problem som inte löses i denna? Bedömer att gångbanan där kommer att användas av cyklister även i fortsättningen. Tycker att det hade varit bättre att hyvla av den befintliga gångvägen för att minska lutningen än att planera en cykelbana tvärs genom pulkabackarna. Den nya cykelbanan bedöms vara kostsam och miljömässigt ful. Cyklister som susar fram bland småttingar innebär en olycksrisk.

Den nya vägen har ”riktats in” på flera större träd. En del planterades där när Sjukhuset byggdes för att öka luftens syrehalt till gagn för patienterna. Låt dem fortsätta att göra detta. Bygg istället utmed Torpagatan och låt den bli en stadsgata.

I norra delen kommer skogen att skövlas och berghällar sprängas sönder. Bostadshusen blir som en fästningsmur mellan Kålltorp och Studiegången. De nya studentbostäderna bör byggas uppe på samma nivå som nuvarande hus med närhet till affär och kollektivtrafik.

I planförslaget uttrycks att man värnar om den kulturhistoriska miljön. Anser att det blir tvärt om. Lite nytta och stor skada.

Att planen förändrar till allmän plats PARK/NATUR är bra, men nya byggnader och gator passar inte in i den kulturhistoriska miljön. Planen är behäftad med så många åtgärder och felaktigheter att den grundligt måste omarbetas.

Kommentar:

Kommentarer till varför synpunkter som framförts under samrådet inte beaktats finns i Samrådsredogörelsen.

I det antikvariska bedömningsunderlaget bedöms att byggnaden är välbevarad och i gott skick. Inga större ändringar gjorts som påverkar husets karaktär och kulturhistoriska värde. Beskrivningen bygger på en okulär bedömning av de kulturhistoriska kvaliteterna och gäller exteriören. Texten i planbeskrivningen ändras så att det inte verkar som om takmaterialet är lertegel. Även det antikvariska bedömnings underlaget revideras så att det framgår att takmaterialet är takpapp.

Dagens tillfartsväg har för dålig standard för att göra till lokalgata. Det finns inget allmänt intresse av att ha gata där. Eftersom ny väg anläggs på andra sidan bör den användas. Att tillgängligheten beskrivs vara dålig innebär främst att hiss saknas, vilket är mycket vanligt i äldre byggnader.

De trafikutredningar som tagits fram visar på ökad trafik vid Virginsgatan men trafikökningen bedöms inte påverka framkomligheten i någon större omfattning och inte heller någon markant ökning av smittrafik på de angränsande gatorna.

Beskrivningen av nollalternativet är självklart seriös. Endast sjukhusets huvudbyggnad är skyddad från rivning eftersom där nyligen tagits fram en ny detaljplan. Men för övriga delar gäller den detaljplan som togs fram under 1960-talet. En av anledningarna till att det nya planförslaget tas fram är möjligheten att säkra att byggnaderna bevaras genom att införa skyddsbestämmelser.

Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning att genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planen anger att en gångväg skall finnas förbi SGS nya byggnader. Det blir dock ingen allmän gångväg. SGS har själva intresse av att deras hyresgäster ska kunna ta sig fram smidigt. Vägen kommer fortfarande att vara brantare än vad som är lämpligt för t ex rullstolar och cyklar. Den nya vägen från Torpagatan har flackare lutning och kan utnyttjas av dem. Förutom med gångvägen kommer de nya studentbostäderna ha förbindelse mot Rosendal via hiss och en gångbro.

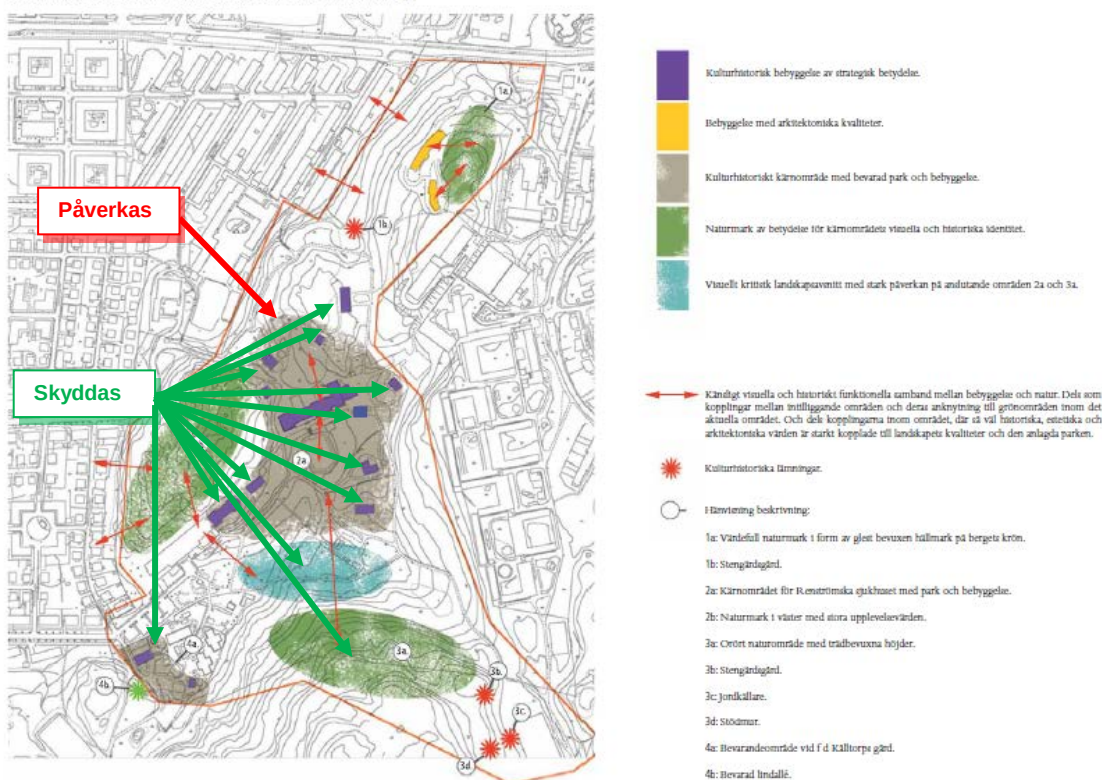
För dragningen av den nya vägen har flera alternativ studerats. Flera olika aspekter skulle klaras som tex så flacka lutningar som möjligt utan att spränga eller fylla upp allt för mycket, angräning till det befintliga huset på rätt nivå, angräning till nya byggnader och möjligheten att få plats med nya byggnader öster om sköterskebostaden. Vägen hamnade till slut i den dragning som kommunen ansåg vara mest lämplig. Det har inneburit att ett antal träd kommer att få tas bort. De kommer att kompenseras genom nyplanteringar på allmän plats i närheten. I hela planområdet kommer de flesta stora träd att kunna bevaras på allmän plats.

På trottoarer som är 2 meter breda ska man kunna mötas med två enkelvagnar. Även en dubbelvagn och en enkelvagn/rullstol bör kunna mötas. Om det är två dubbelvagnar som ska mötas blir det lite ont om plats.

Barnperspektivet har utretts bland annat genom en workshop kring sociala konsekvenser och barnkonsekvenser. Resultatet har påverkat planens utformning i vissa delar (tex placeringen av skolan och av gångstråket mellan hus 9 och 10). Den har också gett underlag till beskrivningen av konsekvenserna i planbeskrivningen.

Kulturvärden i området har inventerats och planförslaget utformats med hänsyn till dem. Bland annat har bestämmelser införts för att styra utformningen av nya byggnader att samverka med befintliga byggnader med särskilda kulturvärden. Länsstyrelsen har i sitt remissvar bedömt att detta är godtagbart.

Sammanfattande karta över kvaliteter och sammanhang



På ovanstående bild kommenteras planens påverkan på kulturvärdena. Endast en liten del av det område som ligger intill portvaktarstugan berörs.

Övriga synpunkter och påståenden som t ex att planen är full av floskler och att vision och verklighet går stick i stäv är svåra att bemöta då det rör sig om ett flertal strategier och mål som behöver vägas av mot varandra.

Illustrationskartan har kompletterats med texter om natur- och kulturvärden på den allmänna platsen för att det tydligare skall framgå var de bevaras på allmän plats.

201. Boende på Sanatoriegatan 50

Önskar att detaljplanen omarbetas och ändras till allmän plats PARK/NATUR. Nya byggnader och gator ska inte byggas i den kulturstoriska miljön med dess byggnader.

Framför i stort sett samma synpunkter som framförs i yttrande 200 – men ibland mer detaljerat t ex när det gäller framkomligheten och den förändrade trafiksituationen vid Virginsgatan och att smittrafiken inte bedöms bli ett problem när den nya skolan byggs. Anser att utbyggnad av bostadshus och skola kommer att innebära en markant ökning av smittrafik och transporter i södra delen av planområdet. Förstår att planen försökt ta

fram alla positiva sidor och mörka de negativa. Förstår även att det behövs nya bostäder men ifrågasätter varför man bygger på svårtillgängliga platser.

Framför synpunkter på Trafikkontorets trafikutredning 2015-03-19. Ställer sig bland annat frågande till den föreslagna refugen vid Nedergårdsgatan. Ska högersvängen vara tvingande. Tror att det kan innebära en olycksrisk när cyklister kör på refugen. Varför är Nedergårdsgatan enkelriktad? Hur skall bilisterna köra för att komma till Hus 27 och 28 i planen?

Anser att den föreslagna gc-banan genom parken bör utgå. Anser att den skär som ett svärdshugg genom parken och förstör för solbadare på sommaren och pulkaåkare på vintern. Trafiksäkerheten är inte tillgodosedd vad gäller cyklister kontra lekande barn. Planen visar inte hur GC-banan fortsätter och knyter ihop med Rosendal. Banan ingår inte i något övergripande cykelnät. Det hade varit bättre att hyvla av backkrönet och lägga överskottsmassorna längre ner i backen för att minska lutningen. Undrar var den workshop som gjorts kring sociala konsekvenser och barnkonsekvenser finn redovisad. Menar att planen begränsar barnens möjligheter. Anser att trafikutredningen behöver omarbetas.

Påpekar att det inte står ett ord om besöksparkering till området och delsjöområdet. Tror att bilarna kommer att parkeras på de planerade gatorna i området. Då blir det problem med möten. Har inte upptäckt de promenadstråk och möjligheter att flytta sig mellan Kålltorp och Björkekärr till fots. Anser snarare att stråk försvinner. Planen bör därför återremitteras.

Kommentar:

De trafikutredningar som tagits fram visar på ökad trafik vid Virginsgatan - ökningen bedöms inte påverka framkomligheten i någon större omfattning och inte heller medföra någon markant ökning av smittrafik på de angränsande gatorna.

Parkeringen som hör till skolan förutsätts kunna utnyttjas som besöksparkering utanför skoltid. Och det ska vara möjligt att svänga vänster från Nedergårdsgatan. Synpunkterna på trafikutredningen har vidarebefordrats till trafikkontoret.

Den föreslagna gång- och cykelvägen som binder ihop norra och södra delen har utformats för att klara trafiksäkerhet och tillgänglighet och anpassas till terrängen. Att "hyvla av backkrönet och lägga överskottsmassorna längre ner i backen för att minska lutningen" bedöms inte innebära en lika bra lösning.

Som en del i arbetet med detaljplanen gjordes en workshop kring sociala konsekvenser och barnkonsekvenser. Resultatet har påverkat planens utformning i vissa delar (tex placeringen av skolan och av gångstråket mellan hus 9 och 10). Den har också gett underlag till beskrivningen av konsekvenserna i planbeskrivningen. Det finns ingen separat redovisning av det arbetet utan det ingår i arbetet med att ta fram planförslaget på likartat sätt som övriga diskussioner, möten mm som hålls för att få fram förslaget.

Se även kommentar till yttrande 200.

202. Boende på Qvidingsgatan 2C

Är starkt kritisk till infartsvägen som placerats mellan Rudolf Steinerskolan och bostäderna på Qvidingsgatan. Det är ett smalt och kuperat område och vägen kommer nära de boende och skolan med alla barn. Skogspartiet används för lek både av skolbarn och av boende. Anser inte att det är rimligt att pressa in en väg på denna plats. Önskar att en annan lösning utreds och utvärderas.

Kommentar:

Kommunen anser att en väl fungerande lösning för komplettering av området har presenterats där hänsyn har tagits till omgivande områden, topografi samt natur- och kulturmiljövärden. Det kommer även i fortsättningen finnas god tillgång till grönområden.

203. Boende 1 på Qvidingsgatan 10C

Har skickat in ett yttrande med samma innehåll som flera andra personer.

Anser att det är nödvändigt att ompröva planerna för Kålltorp. Alternativen bör utredas. Vill att Göteborgs stad tar bättre ansvar för framtiden och planerar nya bostäder i samklang med berörda parter och med hänsyn till de befintliga natur- och kulturmiljöerna. Även kommande generationer bör få möjlighet att uppleva gamla träd och unika välbevarade stadsmiljöer.

Yrkar på att:

- skogen och parkmiljön bevaras
- den stora rödboken utanför sjuksköterskebostaden bevaras
- de grova träd som hamnar på allmän plats (park eller natur) skyddas genom särskild skyddsbestämmelse
- kännbara viten utdöms i de fall träd skadas
- kännbara viten utdöms i de fall kulturhistoriska byggnader och kulturmiljöer skadas
- de områden med högt naturvärde klassas som naturskyddsområde enligt miljöbalken

Anser att detaljplanen är katastrofalt dålig och går emot intentionerna i Göteborgs olika planer och direktiv för en klimatsmart och grön stad (tex Översiktsplanen, Grönplanen och Trädpolycyn). Området omfattas av plan- och bygglagens generella varsamhetsbestämmelser och förvanskningförbud. Åtgärden kan även anses som om den strider mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Förvaltningarna har ett ansvar att värna och bevara den kulturhistoriska miljön samt naturmiljön i staden. Hur kan man då planera ett nytt bostadsområde på ett sånt sätt att stora naturvärden hotas och oåterkalleligen försvinner? Politikerna har inte lyssnat på folkets röst. Hur kan man planera och vilja driva igenom ett så stort projekt med så anse- nlig påverkan på närmiljön utan att ha lyssnat på de boendes oro, protester och andra förslag på utformning av området?

MKB

Anser att en miljökonsekvensbedömning (MKB) behöver upprättas. Projektet med omfattande miljöpåverkan skall enligt plan- och bygglagen 4 kap. 2§ bedömas enligt Miljöbalken 6 kap. 12§ och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 4§.

Naturmiljön

Lyfter fram de delar ur naturinventeringen som beskriver att kullen bakom Kålltorps sjukhem (område 2) bedöms vara mycket känslig för en exploatering.

Anser att de höga naturvärdena, och vikten av att ha en sammanhängande lunga, gör att området bör jämföras med reglerna om Kulturresevat i Miljöbalken 7 kap. 9§. Man kana därför ifrågasätta om staden har rätt att detaljplanera området på ett sätt som medför att träd och övriga naturvärden i stor omfattning ödeläggs.

Kålltorps park är ett uppskattat rekreatiomsområde. Den är en del av en sammanhängande och avgörande grön lunga för denna del av staden med biotoper och skyddade arter av växt och djurliv. Anser att ett gammalt träd inte kan ersättas med plantering av ett nytt träd. Det krävs ofta 500-1000 stora träd för att ersätta ett enda fullvuxet träd vad gäller kapacitet i koldioxidomvandlingen. Varje stort träd binder dessutom ca 9 kilo partiklar per år och suger ca 300 liter vatten. Vad innebär det om så många grova träd och/eller gamla träd försvinner i områdets leriga område med stor översvänningsrisk och på kullarna där det kan bli rasrisk i slänterna?

Området som planeras exploateras kan anses vara både en boplats samt en nyckelbiotop för fladdermöss. Fladdermöss kräver noggrant skydd enligt art- och habitatdirektivet. Enligt artskyddsförordningen är det förbjudet att avsiktligt störa djur, särskilt under deras parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Det är också förbjudet att skada deras fortplantningsområden eller viloplatsen.

Kulturmiljön

Anser att hänsyn inte tagits till miljöbalken 3 kap 6§ som anger att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt pga deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada miljön. Hänvisar även till länsstyrelsens skrift "Kulturmiljöer av riksintresse" ang hur stat, och kommun har ett gemensamt ansvarstagande för att ta tillvara miljöer med riksintresse. Anser att planförslaget inte tagit sådana hänsyn. Anser att en byggnadsminnesförklaring borde övervägas för de kulturbyggnader som har störst värden.

Rekreatiomsområden och buller

Lyfter fram att rekreatiomsområdet kommer att påverkas under byggtiden genom bl a stora öppna schakt, inplankade byggarbetsplatser, byggbodar, upplag, arbetsmaskiner och transporter fram och tillbaka. Det leder till buller och störningar under en längre tid. Det sänker livsbetingelserna i omgivande stadsmiljöer på ett mycket negativt sätt under flera år. För äldre människor blir det sista minnet av området ett totalt byggkaos. För många barn innebär det några år med störningar samt svårigheter att ta sig till skola, vänner och lekområden. Befaras att försämringen av folkhälsan kommer att vara avsevärd både under byggtiden och efteråt när stora rekreatiomsområden försvinner.

I många fall kommer det vara svårt att hålla riktvärden för byggbuller. Stomljudsnivåerna kan överskrida projektspecifika krav för bostäder och annan känslig bebyggelse. Buller och vibrationer befaras från bl a arbetsmaskiner, pålning, spontning och tunga transporter. Omfördelning av trafik och trafikomläggningar kommer orsaka förhöjda ljudnivåer på en del gatuavsnitt.

Kommentar:

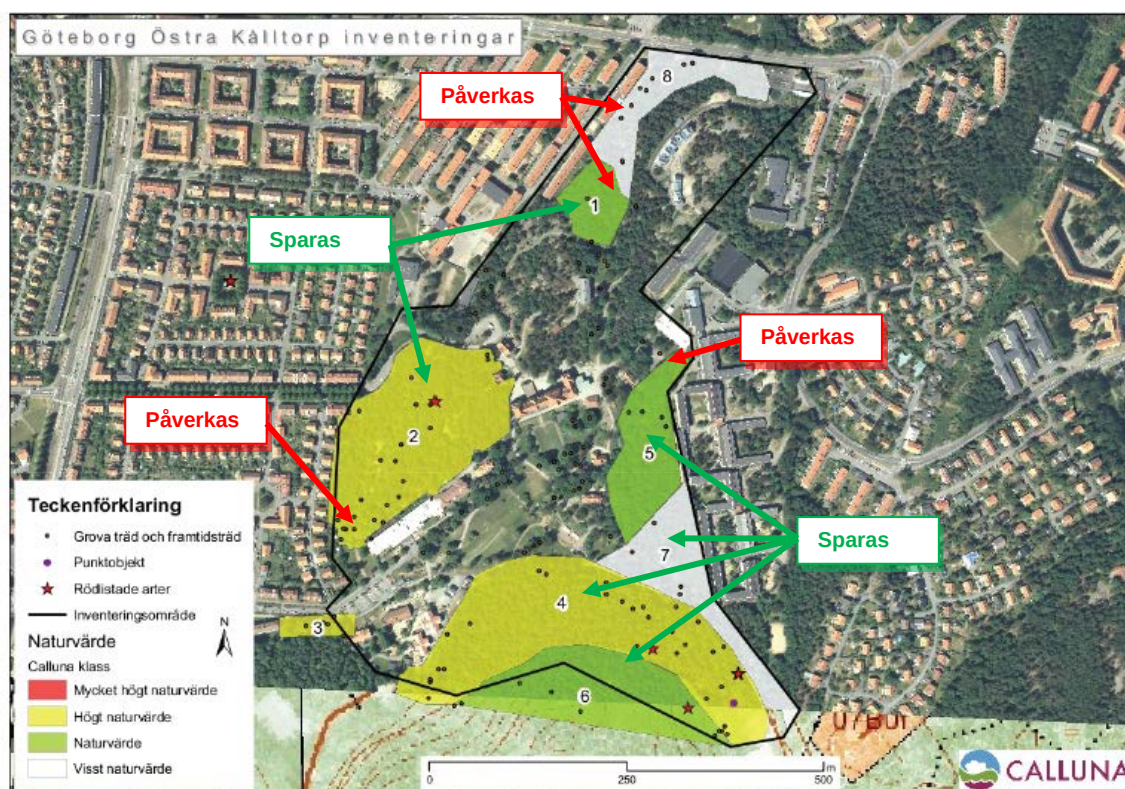
Stadsbyggnadskontoret anser att bestämmelserna i Miljöbalken och Plan- och bygglagen följs. (Eftersom planarbetet påbörjades innan PBL 2010 trädde ikraft så upprättas planen enligt PBL 1987. Alla hänvisningar till lagtext hänvisar till PBL 1987.) I planbeskrivningen ingår en del där konsekvenserna av planen beskrivs. Där beskrivs bland annat lämplighetsprövning kring hushållning av mark- och vattenområden och den behovsbedömning som gjorts av kommunen. Kommunen har, efter genomgång av ett antal bedömningskriterier som anges i bilagor till MKB-förordningen (1998:905), bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Då behövs inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. (Se avsnitten *Hushållning med mark- och vattenområden m.m.* samt *Behovsbedömning* i planbeskrivningen.)

Kultur- och naturmiljö

Kommunen anser att de särskilda natur- och kulturintressen som finns inom planområdet säkerställs i detaljplanen. Det görs genom bland annat genom att planlägga stora delar som allmän plats natur respektive park. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna skyddas genom en användning som skall anpassas till kulturhistoriska värden, genom utökad bygglovsplikt samt med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Om bestämmelserna i planen inte följs kan följden bli sanktionsavgifter enligt de regelsystem som finns (vite används normalt för att framtvinga en handling).

Vilka områden som utgör riksintressen framgår bland annat i översiktsplanen. Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

I naturinventeringen bedömdes bland annat "område 2" (tallkullen sydväst om Renströmska sjukhuset) så viktig ur naturhänseende att den borde sparas. Inventering ger denna ett *högt naturvärde*, dvs kommunalt intresse. Från att i programmet ha planerat bostäder på platsen har den i planförslaget delvis omvandlats till naturmark och delvis tagits ur planen. Endast en mindre del av område 2 vid "södra kullen" föreslås bebyggas. Därmed har planen tagit hänsyn till dessa naturvärden.



På denna bild kommenteras planens påverkan på naturvärdena. Vid södra kullen kommer en liten del av område 2 som har högt naturvärde påverkas. Område 1 och 5 som båda har naturvärde sparas till allra största delen men naggas i kanten. Område 8 som bedöms ha visst naturvärde påverkas i stor utsträckning.

Enligt naturvärdesinventeringen finns inga områden med *mycket högt naturvärde*. Område 2, 3 och 4 bedömdes ha *högt naturvärde*. De bevaras - förutom en mindre del vid södra kullen. Område 1, 5 och 6 bedömdes ha *naturvärde*. Av dessa kommer område 1 och 5 att påverkas en aning medan område 6 inte påverkas. Område 7 och 8 bedöms ha *visst naturvärde*. Område 7 bevaras som allmän plats medan delar av område 8 påverkas av nya byggnader och den nya vägen. Detta innebär att mycket stor del av parken och

skogen bevaras och planläggs som allmän plats. Ingen del av planområdet hyser så stora naturvärden att anledning finns att skydda värdefulla områden på annat sätt än genom detaljplanebestämmelser. Att planlägga som allmän plats är ett tillräckligt skydd.

Den stora rödboken och en stor ek där studentbostäderna skall byggas kommer att ersättas med sex nyplanterade träd. Se kommentar till yttrande 9.

Fladdermössen i området är enligt naturinventeringen alla ganska vanliga arter, men alla fladdermöss är fridlysta. Enligt utredningen bedöms detta inte vara en plats som är speciellt attraktiv för fladdermöss, vilket även deras inventering visade. Förvaltningen anser att fladdermössen påverkas endast ringa av planen. Boplatser är vanligtvis gamla hus och hålträd och dessa behålls till stor del i planen. Som en åtgärd för att ge fladdermössen bra förutsättningar kan även fladdermusholkar sättas upp. Detta är en billig, enkel och mycket effektiv metod.

För att det tydligare skall framgå var värdefull natur planläggs som allmän plats kompletteras illustrationskartan med sådan information.

Störningar under byggtiden

Det finns flera olika regler och förordningar som skall följas under byggtiden. De behöver inte redovisas i detaljplanen. Det finns till exempel riktvärden för buller från byggarbetsplatsen. (Det får bullra mest under dagtid på vardagar och minst på nätter och helgdagskvällar). Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet. Det finns även regler kring hur sprängningsarbeten görs och kring hur en byggarbetsplats får se ut. Det är byggherren/fastighetsägaren som ansvarar för att alla regler följs. Fastighetskontoret ansvarar för genomförandet av planen. Utbyggnaden kommer ske i etapper. I norra delen måste t ex den nya vägen byggas för att det skall vara möjligt att komma åt att bygga husen. Vid genomförande kommer man att planera för att befintliga miljöer störs så lite som möjligt. För att inte planens park- och naturområden skall påverkas negativt föreslås att park- och naturförvaltningen är med och bestämmer var gränserna för arbetsområdet hamnar.

204. Boende 2 på Qvidingsgatan 10C

Instämmer i Yimbys yttrande och framför även samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Yimby skickade ett yttrande under samrådet. De har kommenterats i samrådsredogörelsen (yttrande 303). Yimby har inte skickat några ytterligare synpunkter under utställningen.

Se för övrigt kommentar till yttrande 203.

205. Boende 3 på Qvidingsgatan 10C

Instämmer i Yimbys yttrande och framför även samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203 och 204.

206. Boende 4 på Qvidingsgatan 10C

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

207. Boende på Sanatoriegatan 68

Önskar att så mycket som möjligt av utsikten från lägenheten bevaras. Det är mer roligande att se träden än att se nya hus. Om träden försvinner befaras ökad insyn till lägenheten. Bifogar bilder som visar utsikten i dagsläget. På bilderna har träd som bör bevaras märkts ut.

Kommentar:

Närmast den gamla huvudbyggnaden har marken planerats som allmän plats/park. Där kommer träden med största sannolikhet kunna stå kvar om inte rötterna skadas när vägen byggs om. Träden som ligger på andra sidan ”gröna villan” kommer troligen att behöva tas bort vid byggandet av de nya studentlägenheterna. Avståndet till de närmaste nya husen är ca 40 meter vilket inte bedöms ge upphov till betydande olägenhet till följd av insyn. Normalt anses ett avstånd på 8-9 meter räcka inom tätbebyggt område.

Övriga

300. Gårdsföreningen Q8 a+b

De boende på Qvidingsgatan 8 a och b är en gårdsförening som förskönar sin tomt och ser till att djur och fåglar kan bebo närområdet. Har ingen förståelse för planförslaget. Anser att det medför ökat buller och förstör ett naturområde av stort värde.

Kommentar:

I naturinventeringen rekommenderades att en handlingsplan för de norra delarna skulle tas fram för att minska negativ påverkan och skapa spridningsmöjlighet för träd och övriga intressanta arter. Detta har inneburit att allmän plats *Natur* planeras dels i slänten mot Rudolf Steinerskolan dels mellan nya byggnader och byggnaderna vid Qvidingsgatan 10 A-F.

Ang påverkan på naturvärden se för övrigt kommentar till yttrande 203.

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras. Se kommentar till yttrande 9.

301. Naturskyddsföreningen i Göteborg

Anser att liten hänsyn tagits till tidigare framförda synpunkter angående skydd av naturvärden. Tycker att det hade varit lämpligt att hela område 2 planlagts som naturmark. Hela planområdet bedöms ha höga rekreations- och pedagogiska värden. Många nyttjar stigar och vägar till områden i sydväst, Delsjöns och Skatås naturreservat med riksintresse för friluftsliv. Många skolor och förskolor som finns i området använder området för utevistelse och i pedagogiken.

Naturskyddsföreningen bedömer att exploatering av ett i stora delar orört, sammanhängande naturområde med påtagliga natur- och rekreationsvärden inte är förenligt med de intentioner som framgår i den Grönplan kommunen nyligen tagit fram. Påtar sig att de på senare tid alltför ofta sett förslag och beslut om detaljplaner som inte är i samklang med innehållet i strategidokumentet. Bebyggelsen måste bli koncentrerad till de områden som redan har stadsbebyggelse för att uppfylla målet om en tät, grön stad. Förslaget att ersätta Kålltorps sjukhem med ny bebyggelse är därför acceptabelt, medan den utspridda bebyggelsen i norra och centrala delen inte är det. Eventuell ny bebyggelse borde istället vara mer koncentrerad och förläggas mer till utkanten av området, eller utgå ur planen.

Anser också att det är angeläget att göra en plan för framtida skötsel av området så att naturvärden (varierad natur, grova träd, ...), samt upplevelse och rekreationsvärden kan utvecklas under lång tid framöver.

Kommentar:

Kommunen anser att de naturintressen som finns inom planområdet säkerställs i detaljplanen. Det görs genom bland annat genom att planlägga stora delar som allmän plats natur respektive park. Från att i programmet ha planerat bostäder i "område 2" har den i planförslaget delvis omvandlats till naturmark och delvis tagits ur planen. Endast en mindre område vid "södra kullen" föreslås bebyggas. Därmed har planen tagit hänsyn till dessa naturvärden.

Kommunen anser att planen följer de strategidokument som finns. Både Kålltorp och Björkekärr är exempel på stadsbebyggelse i populära områden med väl fungerande infrastruktur och service och med god tillgång till grönområden.

Bebyggelsens placering beror bland annat på topografin, hänsyn till kulturhistorisk miljö, bullernivåer, tillgänglighet mm.

Park- och naturförvaltningen kommer att ansvara för park- och naturområden i området och kan sedan marken blivit allmän plats ta fram skötselplan för området. De har bland annat planer på att utveckla de södra delarna av området till en stadsdelspark.

302. Nätverket Trädplan Göteborg

Framför samma åsikter som i yttrande 203 med följande tillägg:

Ny byggnation av bostäder bör i första hand planeras på hårdgjorda ytor.

Göteborgs stad ska avbyta den stora habitatfragmentering och habitatförlust som nu pågår. De nuvarande planer som är ute på samråd innebär en skövling av värdefull stadsnära natur. Det aktuella området är det sista gröna stråket som förbinder Sävenäs med Delsjöterrängen. Stora ingrepp i detta område medför både en habitatfragmentering och en habitatförlust. Det är allvarligt för hela göteborgsregionen. Habitatförlust är en av de största faktorerna till att den biologiska mångfalden minskar.

Kommentar:

Kommunen anser att det inte rör sig om någon habitatfragmentering eller habitatförlust. Området ligger i ytterkanten av det stora Delsjöområdet. Påverkan av byggnation här är liten på hela området.

I naturinventeringen rekommenderades att en handlingsplan för de norra delarna skulle tas fram för att minska negativ påverkan och skapa spridningsmöjlighet för träd och övriga intressanta arter. Detta har inneburit att allmän plats *Natur* planeras dels i slänten mot Rudolf Steinerskolan dels mellan nya byggnader och byggnaderna vid Qvidingsgatan 10 A-F.

Se även kommentar till yttrande 203.

303. Boende utan angiven adress

Avstyrker den planerade exploateringen. Vill ha mer luft och ljus natur som sköts så att den biologiska mångfalden och rödlistade arter gynnas. Anser att mer bebyggelse och fler invånare gör kommunen till ett ännu sämre ställe för människor och vilda djur.

Kommentar:

Göteborg har en betydande inflyttning och oavsett hur detta uppfattas av olika parter så behöver kommunen planera för fler invånare och därmed nya bostäder.

304. Boende på Studiegången 11-145

Hade lämnat synpunkter under samrådet. I samrådsredogörelsen kommenteras de med "synpunkter gällande förhållandena kring BRF Renströmska villan är inte relevanta eftersom den inte ingår i planområdet." Anser att synpunkterna visst var relevanta efter-

som planen innehåller gång/cykelvägar genom parken. Den belysning som föreslogs under samrådet kan anläggas utanför bostadsrättsföreningens tomtgräns.

Anser att läget för de nya studentlägenheterna är väl planerat. Tycker dock att det är ett problem att det inte finns någon plan hur man förbinder det långsträckta Studiegången med de framtida boende i Östra Kålltorp. Närmaste befintliga gångväg upp till folk-tandvård, butiker och idrottshall är på SGS tomtträtt. Anser att acceptabel gång/cykelförbindelse saknas idag och kommer att saknas ändå mer med fler bostäder. Anser att SGS bör planera ett förslag på hur de offentliga inrättningarna på studiegången ska kunna nås av gående och cyklande besökare. SGS bör se till att deras egna hyresgäster ska kunna cykla till cykelbanan vid Virginsgatan. Eller har kommunen någon lösning?

Anser precis som vid samrådet att trafikbelastningen på Rosendalsgatan kan bli allt för hög och att antalet bostäder i planen därför bör minskas. Förhållandena har ändrats sedan trafikutredningen gjordes. I rusningstrafik bildas långa köer eftersom bussarna inte kan köras om då de står på hållplatser utmed gatan. Litar inte på trafikutredningen eftersom trafiksituationen fungerar dåligt idag. Tror inte att de flesta nya boende kommer att köra Torpagatan.

Undrar hur han ska kunna motsätta sig att fastighetskontoret genom markanvisningar av attraktiva tomter med utsikt över Göteborg till bostadsrättsbyggen åstadkommer höga vinster för byggherrarna.

Kommentar:

Vad som görs på brf Renströmska Villans fastighet är inte relevant för denna detaljplan. Synpunkten angående belysningen och ev placering inom denna detaljplan vidarebe-
fordras till park- och naturförvaltningen för eventuellt beaktande. De kommer att ha ansvar för parkmarken inom planområdet.

Planen anger att en gångväg skall finnas förbi SGS nya byggnader. Det blir dock ingen allmän gångväg. SGS har själva intresse av att deras hyresgäster ska kunna ta sig fram smidigt. Vägen kommer dock fortfarande att vara brantare än vad som är lämpligt för tex rullstolar och cyklar. Den nya vägen från Torpagatan har flackare lutning och kan utnyttjas av dem.

Synpunkter på befintlig trafiksituation på Rosendalsgatan kan framföras till Trafikkontoret. Planförslaget bedöms inte medföra stor ökning av trafiken på Rosendalsgatan.

I detta planområde har fastighetskontoret både markanvisat till bostadsrätter, hyresrätter, kollektivboende och till en byggemenskap. Ev synpunkter på hur markanvisningar ges skall framföras till fastighetskontoret.

305. Boende på Svanebäcksgatan 1A

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Yimby skickade ett yttrande under samrådet. De har kommenterats i samrådsredogörelsen (yttrande 303). Yimby har inte skickat några ytterligare synpunkter under utställningen.

306. Boende på Modulatorsgatan 4

Anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas i enlighet med PBL och Miljöbalken, att skog och parkmiljö bevaras, att grova träd på allmän plats skyddas genom särskilda skyddsbestämmelser, att höga vitesbelopp utdöms vid skador och att riktlinjer och intentioner i den grönplan som antagits av Göteborgs kommun följs.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

307. Boende på Södra vägen 43

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

308. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 305.

309. Boende på Bromeliusgatan 9b

Anser att ett väldigt fint område förstörs. Tycker att det är bättre att bygga vid gamla TV-huset där saknas mycket av det som planeras att byggas. Där är väl även billigare att bygga när man tänker på markarbetet.

Kommentar:

Det pågår planering och utbyggnad av nya bostäder på många håll i staden bland annat vid gamla TV-huset vid Delsjövägen. Se även kommentar till yttrande 203.

310. Boende på Plantagegatan 11

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande. Anser att planen går emot intentionerna i översiktsplanen och utnyttjar befintligt grönområde dåligt. Punkthus känns ogenomtänkt.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 305.

311. Boende på Dr. Sydows gata 40

Tycker att det verkar ogenomtänkt med tillfartsväg från Torpagatan. Varför inte från Rosendalsvägen?

Kommentar:

Möjligheten att ansluta från andra håll som tex Rosendalsvägen undersöktes i programarbetet. Se "Trafikutredning för Östra Kålltorp, Trafikkontoret/FB Engineering AB, 2009-03-04 rev 2009-04-08." Tillfartsväg från Torpagatan har bedömts vara den bästa lösningen.

312. Boende på Stabbegatan 2D

Anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas i enlighet med PBL och Miljöbalken, att skogen och parkmiljön bevaras, att rödboken utanför sjuksköterskebostaden bevaras, att grova träd på allmän plats skyddas genom särskild skyddsbestämmelse, att ett högt vite utdöms i de fall träd skadas.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

313. Boende på Björcksgatan 53B

Skogsområdet vid Renströmska parken är en oas för dem som bor i Kålltorp. Anser inte att det bör bebyggas med tanke på den ökade trafik och medföljande miljöförstöring det innebär. Föreslår istället att områden i Björkekärr kan förtäas.

Kommentar:

Det pågår planering på många håll i staden bland annat även i Björkekärr. Se även kommentar till yttrande 203.

314. Boende på Björcksgatan 50C

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

315. Boende på Stobéegatan 6B

Har framfört samma synpunkter som i yttrande 312.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 312.

316. Boende på Vallgatan 23B

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

317. Boende på Kantarellen 5 i Mölnlycke

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

318. Skrivelse utan adress

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

319. Boende på Anders Zornsgatan 34B

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

320. Skrivelse från person i Göteborg med postnummer 416 53

Protesterar mot förslaget och att projektering inte tar större hänsyn till eller bygger på befintliga vägdragning bebyggelse etc.

Kommentar:

I samband med programarbetet och den trafikutredning som gjordes då konstaterades att befintlig gatustruktur inte lämpade sig att använda för den tillkommande bebyggelsen. Planförslaget försöker ta hänsyn till både befintliga förhållanden och att det även i fortsättningen skall bli en attraktiv del av staden som kan fortsätta utvecklas. Utformningsbestämmelser syftar till att skapa släktskap mellan ny och befintlig bebyggelse.

321. Boende på N. Fiskebäcksv. 220

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

322. Boende på Hästhovsgatan 11

Tycker att det föreslagna huset i korsningen Nedergårdsgatan/Virginsgatan bryter av kraftigt mot den gamla bebyggelsen längs dessa gator och hugger sönder helheten i Lilienbergs gamla stadsplan för Kålltorp. Denna byggnad måste utgå ur förslaget eller helt och fullt ansluta till den karaktär byggnaderna har på Virginsgatans norra sida. Den föreslagna byggnaden är helt enkelt för hög och ytmaterialet harmonierar inte heller med övrig bebyggelse. Två våningar är maxhöjd för detta hus om man inte vill göra ett direkt övergrepp mot Lilienbergs stadsplan.

Gångvägen via Renströmska till Rosendalshallen (viktig för fritidsverksamheten i området måste skyddas.

Rent generellt anser jag att byggnaderna är för höga i förhållande till övrig bebyggelse, 7-8 våningshus för tankarna snarare till Norra Älvstranden än detta område med sin karaktär av landshövdingehus. I stället för att skapa en förbindelse/övergång mellan Kålltorp och Björkekärr byggs en form av mur. Hushöjderna bör justeras ned mot max 3-4 våningar.

Virginsgatan är hårt ansträngd trafikmässigt idag. Den föreslagna bebyggelsen förstärker detta.

Yimby Göteborg har tidigare lämnat in kloka synpunkter om detta projekt. Vad jag ser har dessa inte alls beaktats.

Kommentar:

Ytmaterialet för huset på Nedergårdsgatan regleras medvetet inte i detaljplanen eftersom omgivningen inte bedöms vara så sammanhållen att det motiverar en reglering. Frågan prövas vid bygglovsansökan. I planområdets centrala del i närmare anslutning till kulturmiljön med parken och f.d. sjukhusets olika byggnader regleras fasadmaterialet.

Angående byggnadens anpassning till omgivning och höjd samt trafiksituationen se för övrigt kommentar till yttrande 103.

Till Rosendalshallen finns det en förbindelse med gångväg och trappor från Kålltorpskolan som sedan passerar mellan hus 9 och 10. Gångförbindelse skall även finnas förbi de nya studentbostäderna.

Yimbys synpunkter kommenterades i samrådsredogörelsen.

323. Boende 1 på Qvidingsgatan 3B

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

324. Boende 2 på Qvidingsgatan 3B

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

325. Boende på Båtyxegatan 14

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

326. Boende på Svenslyckegatan 10

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

327. Boende på Lagmansgatan 6B

Beskriver att området är ett rekreationsområde för såväl boende som övriga stadsdelar. Området är en lunga fylld av uråldriga träd, djurliv, fåglar, insekter, fladdermöss, bin, älgar, rådjur, hjort, grävlingar, igelkottar med flera. Vart ska de ta vägen. Det finns områden runt Göteborg som kan användas. Bygg ut Hisingen, Skår, västerut eller mot Angeredshållet. Planera in en ny stadsdel istället för att bygga på dem som redan finns och fungerar.

Kommentar:

Politiska mål och inriktningar, översiktsplan mm förordar kompletteringar i befintliga områden där fungerande infrastruktur, service mm finns utbyggt. Det pågår planering på många håll i staden bland annat även på Hisingen, mot Angeredshållet och i väster.

Området ligger i ytterkanten av det stora Delsjöområdet. Att bygga i området bedöms därför ha liten påverkan på djuren.

328. Boende på Risåsgatan 12A

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

329. Boende på Regnbågsvägen 5

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

330. Boende på Dotegården 38

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

331. Skrivelse utan angiven adress

Framför samma åsikter som i yttrande 203.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

332. Medlem i Boihop

Tycker att planförslaget ser mycket bra ut men har följande kommentarer:

Det är bra att ett kollektivboende finns i planen.

För att få bästa nytta av kollektivhuset borde antalet våningar ökas. Fler personer kan dela på de allmänna funktionerna och därmed blir kostnaderna lägre.

Marken mellan husen är begränsad. Det vore därför en bra lösning att utnyttja takterrasser för odling. Takvinklarna enligt planen gör det inte möjligt med detta. Bifogar en avhandling om odling på takterrasser som exempel.

Kommentar:

Byggnadernas placering, storlek mm är beroende av flera olika faktorer för att de skall passa in i omgivningen och visa hänsyn till kulturmiljön mm. Höjden varierar mellan olika byggnader. Det finns inget i planen som styr i vilket eller vilka byggnader kollektivhus kan byggas.

Taken har av kulturmiljöskäl reglerats i planen för att ge sammanhängande och tydliga ytor som samspelar med uttrycket hos befintliga byggnader och ger tydliga profiler åt byggnaderna som avtecknar sig i landskapet. Flacka tak med terrasser bedöms därför inte vara lämpliga i detta område.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Utöver mindre kompletteringar med datum, förtydliganden av texter mm innebär revideringen följande:

Plankarta

- Bestämmelserna f_1 , f_2 och f_3 har förtydligats.
- Följande bestämmelse har utgått: *"I bostadshus där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA får lägenheter inte anordnas närmast gatan i de två nedersta våningarna"*.
- Bestämmelsen n_3 har i vissa fall tagits bort från kvarter där nya byggnader skall byggas där anslutningen till allmän plats är mindre kritisk för inhägnad och där eventuellt stödmurar kan behöva utföras.
- Plankartan har kompletterats med angivelser av marknivå på allmän plats vid vändplatserna vid nya skolan och växthusen samt på gång- och cykelvägen genom parken.

Planbeskrivning

- Uppgifterna om takbeläggning på fd sjuksköterskebostaden har ändrats.
- Text angående samlingslokaler har ändrats så att det framgår att det bland annat är en lokal för den ideella föreningen "Hundar i Kålltorp" och inte ett huddagis som finns i området.
- Komplettering angående Räddningstjänst och möjligheterna att ordna utrymning från bostäderna.
- Text angående dagvatten har kompletterats.
- Texten angående hushållning med mark- och vattenområden m.m. har kompletterats med information om det PM som gjorts kring hur ökad trafik från planområdet påverkar Munkebäcksmotet för att försäkra om att riksintresse för kommunikation ej påverkas.
- Texten angående Kompensationsåtgärder har ändrats så att det framgår att uppsättning av ca 30 fågelholkar och nyplantering av 6 träd utgör kompensationsåtgärder.
- Texten angående buller har justerats eftersom bestämmelse angående bullervärden tagits bort.
- Texten i planbeskrivningen angående bestämmelserna f_1 , f_2 och f_3 har uppdaterats.

Genomförandebeskrivning

- Uppgift om framtida mötesmöjligheter på Virginsgatan har ändrats.

- Bedömningen av kommunens utgifter i samband med genomförandet har justerats.

Illustration

- Komplettering med information om park- och naturområdets värden.

Antikvariskt bedömningsunderlag

- Uppgifterna om takbeläggning på fd sjuksköterskebostaden har ändrats.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning/utställning.

Peter Wallentin
Planchef

Maria Gränsbo
Planarkitekt

Sändlista

Datum:2015-05-12
Diarienummer: 0465/ 06
Aktbeteckning: 2-5298

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 Örgryte Härlanda
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
Skanova Nätplanering
Svenska Kraftnät
Trafikverket, Region Väst
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Roger Lind
Samhällsplanerare
010-224 47 94
roger.lind@lansstyrelsen.se

Utställningsyttrande
2015-06-23

Diarienummer
402-16733-2015
Dossienummer
F 2327

Sida
1(2)

Göteborgs Stad
Byggnadsnämnden
sbk@sbk.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för bostäder och skola i Östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade 2015-04-27 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap. 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap. 1 § PBL (1987:10) och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kommunikation samt hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Riksintresse för kommunikation

Trafikverket anser att planförslaget inte tagit hänsyn till en ökad belastning på det statliga vägnätet (se yttrande dat. 2015-06-17, bifogas). Enligt samrådsredogörelsen genomförs en uppdatering av tidigare trafikanalys under våren 2015 med beaktande av planerad exploatering i Gamlestaden och söder om Munkebäcksmotet. Denna analys kan komma fram till behov av kapacitetsförbättring i motet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver avvakta utfallet i utredningen och tillsammans med Trafikverket säkerställa de åtgärder som krävs för att tillgodose kapaciteten i Munkebäcksmotet.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkt om behovet av en handlingsplan för Göteborg Stads trafikstrategi.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut (SGI) vill ha en tydligare redovisning varför en högre grundvattennivå än den uppmätta inte kan uppträda i framtiden (se yttrande dat. 2015-06-09, bifogas). Vidare behöver kommunen innan anta detaljplan trygga säkerheten mot blocknedfall.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Roger Lind

Johanna Severinsson

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2015-06-09, och Trafikverket, daterat 2015-06-17

Kopia till:

SGI, Bo Lind

Trafikverket, Malin Lind

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Martin Goblirsch

Miljöskyddsavdelningen, Lena Niklasson



Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Trafikverkets Dnr: TRV 2015/55025
Ert Dnr: 0465/06

Till Trafikverkets Diariecenter för avslut

Trafikverkets synpunkter på Detaljplan för bostäder och skola i östra Kålltorp, Göteborgs stad

Ärende

Trafikverket har av Göteborgs stad fått ovan rubricerade ärende för kännedom.

Syftet med detaljplanen är att ändra tidigare allmänt ändamål för sjukhus för att ge möjlighet att bygga nya bostäder och en ny skola samt att öka tillgängligheten till området för allmänheten genom att planlägga för allmän plats park/natur och en ny gata in i området. Planförslaget innehåller cirka 550 nya lägenheter kan byggas varav ca 150 studentlägenheter. Ny skola kan byggas med plats för ca 360 elever.

Planområdet är beläget ca 1 km söder om Munkebäcksmotet, E20. I planförslagets trafikutredningar framgår att förbindelse till stadens övergripande vägnät sker via Torpagatan och Munkebäcksgatan till E20 eller via Delsjövägen till E6.

Översiktligt bedöms i handlingarna att "alstringen i respektive mot, Munkebäcksmotet och Örgrytemotet, från exploateringen blir relativt låg och kapaciteten i moten bedöms inte påverkas nämnvärt."

Planområdet beskrivs medföra 2250 tillkommande fordonsrörelser per dygn. Detta beskrivs i planhandlingarna "På medellång sikt fram till 2035 bedöms trafikalstringen i området som ett nollsummespel då alstringstalen från exploateringen successivt kommer att sjunka i takt med samhällsutvecklingen i stort, områdets centrala läge samt goda kollektivtrafikförsörjning".

En trafikanalys för Munkebäcksmotet/E20 har genomförts under 2009 med revideringar 2012. Under våren 2015 pågår en uppdatering av materialet med beaktande av planerad exploatering i Gamlestaden samt exploatering söder om motet. Beroende på utfallet av denna analys kan det bli aktuellt att genomföra åtgärder för att förbättra kapaciteten i motet.

Trafikverkets tidigare synpunkter

Trafikverket har tidigare yttrat sig i ärendet (TRV 2014/36251, 2014-05-20) och påpekat följande.

- Utredningarna har inte tagit upp om/hur aktuellt planförslag kommer belasta det statliga vägnätet.
- E20 är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8 § och ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. E20 har en viktig funktion för gods- och persontransporter både internationellt, nationellt, regionalt och lokalt samt har stor betydelse för näringslivet. Vägen utgör bl a en viktig transportlänk till Göteborgs Hamn samt är betydande för både pendlings- och turisttrafiken
- Trafikverket förutsätter att kommunen tar ansvar för planförslaget eventuella påverkan på det statliga vägnätet och då särskilt för rörelser med lokala målpunkter i Munkbäcksmotet och anslutande trafiksignaler.

Synpunkter

Trafikverket synpunkter kvarstår att det inte har tagits hänsyn till om och hur det aktuella planförslaget kommer belasta det statliga vägnätet. Trafikverket anser att det är viktigt att beakta de kapacitetsproblem som finns idag i det övergripande trafiksystemet. Detta påverkas även om en viss trafik har möjlighet att välja lokala gator. Av den uppdatering av trafikanalysen som nu genomförs måste detta framgå och den bör även ta hänsyn till all känd ny exploatering i området.

Det är viktigt att planen kompletteras med en handlingsplan som visar hur Göteborgs stads trafikstrategi implementeras i planen där en minskning av biltrafiken redovisas.

Om planen innebär att åtgärder krävs i Trafikverkets väganläggningar kan det medföra att en vägplan eventuellt behöver upprättas. Eventuella åtgärder måste avtalas med och bekostas av kommunen. Trafikverket ser därför ett behov av en fortsatt dialog med Göteborgs stad.

Trafikverket förutsätter att Boverkets Byggregler samt svensk standard för ljudklassning följs vid planering av ny bebyggelse.

Det är viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar till skola, förskola och till kollektivtrafik o.s.v. Det är även viktigt att det finns möjlighet att nå skolan för att angöra skolan på ett enkelt och säkert sätt.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Med vänlig hälsningar

Malin Lind

Övrig handläggare i ärendet: Stefan Ekström



Datum
2015-06-09

Beteckning
5.2-1405-0318

Ert datum
2014-05-08

Er beteckning

Vår referens / Regionkontor Göteborg
Bo Lind

Via e-post
Länsstyrelsen Västra Götaland
Samhällsbyggnadsenheten
samby.vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Bostäder och skola i Östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs i Göteborg

Yttrande över utställningshandling daterad April 2015

Statens geotekniska institut, SGI, har av länsstyrelsen Västra Götaland erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGI:s yttrande begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor som ras, skred och erosion. Grundläggning- och sättningsfrågor liksom markmiljöfrågor ingår såldes inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och ny skola samt öka tillgängligheten till området.

Underlag

- Planbeskrivning, utställningshandling daterad April 2015.
- Plankarta daterad 2015-04-27
- PM Geoteknik, Sweco Infrastructure AB, Göteborg Geoteknik 2012-08-16
- Samrådsredogörelse, Göteborgs stad, 2015-04-27

Synpunkter

SGI har tidigare, i samrådsskedet (SGI 2014-05-12 Dnr som ovan), framfört att vi delar uppfattningen kring lerans odränerade skjuvhållfasthet, men att topografin kan ge förutsättningar för högre vattentryck än den valda grundvattennivån 1,5 m under markytan. Mot den bakgrunden rekommenderade vi en känslighetsanalys beträffande grundvattentryck och portryck, med hänsyftning på beräkningssektion A med den lägsta säkerhetsfaktorn för kombinerad analys ($F_{komb}=1,55$).

Som svar på SGI:s rekommendation hänvisar kommunen till att friktionslagret under leran kan antas vara sammanhängande och luta mot sydväst ner mot ett lägre liggande område med bl.a. en isälvsavlagring. SGI delar uppfattningen att släntstabiliteten även i de mest kritiska delarna sannolikt är tillfredställande för den exploatering som planen medger. Det vi rekommenderar är att detta visas också för ett extremfall där grundvattennivån ligger nära marknivån. Alternativt kan det resonemang som förs beträffande grundvattennivån tydligt redovisas i planunderlaget. Den valda grundvattennivån är visserligen den högsta observerade inom området (mellan ca 1,5-4 m under befintlig markyta) – men vi efterlyser en tydlig redovisning varför en högre nivå än den hittills uppmätta inte kan uppträda i framtiden.

Beträffande säkerheten mot blocknedfall efterlyste SGI tidigare att detta tryggas i detaljplanen. Den rensning, säkring eller borttagning av block som beskrivs av Göteborgs stad bör alltså säkerställas på ett lämpligt sätt.

Statens geotekniska institut

Huvudkontor
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35
581 93 LINKÖPING
Tel 013-20 18 00
Fax 013-20 19 14

Regionkontor Göteborg
Besöksadress: Hugo Grauers gata 5B
Postadress: 412 96 GÖTEBORG
Tel 031-778 65 60
Fax 031-778 59 40

Bankgiro 5211-0053
Org nr 20 21 00-0712
E-post sgi@swedgeo.se



Datum
2015-06-09

Beteckning
5.2-1405-0318

SGI ser ur geoteknisk synpunkt inget hinder för fortsatt planläggning under förutsättning att ovanstående beaktas.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Myndighetsfunktionen

Enligt uppdrag

Bo Lind