



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2015-04-27
Diarienummer: 0465/06

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 14 januari 2014 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 16 april – 27 maj 2014.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Kulturhuset Kåken, Härlanda Park, under tiden 16 april – 27 maj 2014. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Under samrådstiden hölls även ett öppet hus den 14 maj kl 16-19 på stadsbyggnadskontoret. Då gavs det möjlighet att ställa frågor, diskutera förslaget och studera en modell över området.

Sammanfattning

De allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller att orörda grönområden tas i anspråk. En stor mängd boende i närområdet (ca 50 yttranden och ca 500 namnunderskrifter) uttrycker oro för att naturområdena minskas och skövlas. Likaså att för lite hänsyn visas till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Många tycker att exploateringen är allt för hög. Andra tycker tvärt om att den är för låg. Det har även kommit många synpunkter på att bebyggelsen borde grupperas och lokaliseras annorlunda (ca 40 yttranden).

Andra vanliga invändningar är emot den föreslagna stängningen av Sanatoriegatan och att trafiksituationen på angränsande gator kommer att påverkas.

Länsstyrelsen anser inte att påverkan på riksintresset vid Munkebacksmotet har beskrivits på ett tillfredsställande sätt.

Nämnden för Kretslopp och Vatten avstyrker vidare arbete med planen eftersom de får mycket låg täckningsgrad för sina kostnader.

Synpunkter har framförts gällande gång- och cykelförbindelser, tillfart till befintliga byggnader i parken och inlastning till skolor.

Ägaren av en villafastighet föreslår att fastigheten i samverkan med Seniorgården AB utvecklas med ett flerbostadshus. Kontoret bedömer ändringen som lämplig och inarbetar det i förslaget till detaljplan.

Kontoret föreslår ett tillgängligt gång- och cykelstråk genom parken och att inlastning till skolorna sker på kvartersmark. Den gångväg i parkens norra del som hittills använts för tillfart till befintliga byggnader (Gula villan mfl) föreslås istället planläggas som lokalgata med vändmöjlighet.

Kontorets bedömning är att exploateringen utformats med stads- och landskapsbilden och i en omfattning som svarar mot möjligheterna på platsen.

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

Det pågår studier angående hur olika planer påverkar kapaciteten i Munkebacksmotet. Dessa beräknas färdiga under våren. Genomförandekonomin för hela planområdet totalt kommer att vara god trots att VA-anläggningsavgifterna inte kommer att täcka kostnaderna för utbyggnaden av VA-nätet.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

- Kommunala nämnder och bolag m.fl.
- Statliga och regionala myndigheter
- Sakägare
- Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende
- Övriga

Eftersom många framfört liknande synpunkter görs först några inledande kommentarer. Kommentarer på enskilda yttranden hänvisar ibland till dessa.

Inledande kommentarer

Många synpunkter har lämnats som uttrycker oro för att naturområdena minskas och skövlas. Likaså att för lite hänsyn visas till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Många tycker att exploateringen är allt för hög. Andra tycker tvärt om att den är för låg. Det har även kommit många synpunkter på att utbyggnaden borde utformas och lokaliseras annorlunda.

Av den stora mängden protester som framförts mot ”skövlingen av Kålltorps skog” framgår att många boende och övriga värderar natur- och kulturvärden i den norra delen

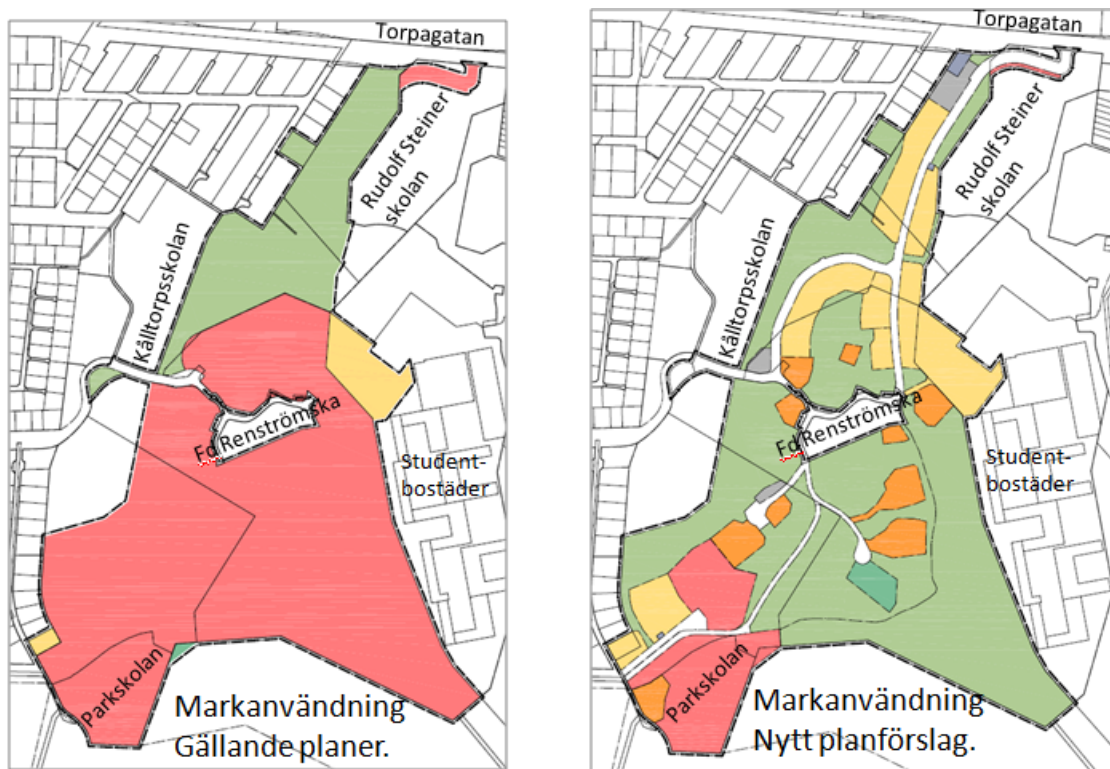
av planområdet mycket högt. Det görs dock ingen jämförelse som visar att de norra delarna värderas högre än de södra.

Sedan flera år tillbaka har det varit möjligt för allmänheten att vistas inom det gamla sjukhusområdet. De byggrätter som finns i befintliga planer (totalt ca 50 000 m²) har inte utnyttjats hittills. Dessa byggrätter medger att de äldre byggnaderna kan rivras och ersättas med flera större byggnader i stil med Källtorpshemmet samt två parkeringshus.

Med utgångspunkt i upplevelsen av parken idag kan det vara svårt att föreställa sig vad ett genomförande av gällande detaljplan skulle innebära för områdets södra delar och vilken skillnad planändringen faktiskt innebär.

A. Beskrivning av ändrad markanvändning

Dessa två kartbilder visar hur markanvändningen ändras från de nu gällande planerna till det nya förslaget.



Färgförklaringar: Röd=skola eller sjukhus, Gul=bostäder, Vit=väg eller gc-väg, Grön=allmän plats park, natur eller odling, Orange=användning anpassad till kulturhistoriska kvaliteter, Grå=parkering, Gråblå=teknisk anläggning.

Det stora område som varit planlagt för sjukhus i södra delen ersätts av: flera kvarter för den bebyggelse som är kulturhistoriskt intressant, ett kvarter för odling, två kvarter för skola/förskola, ett nytt bostadskvarter samt en stor del allmän plats park/natur. Det befintliga bostadskvarteret för en villa vid Nedergårdsgatan utökas. Viktiga gång- och cykelförbindelser säkras genom planstöd. I norra delen av planområdet har naturmarken minskats. En ny väg dras in i området och nya bostadskvarter skapas. Infarten till området görs över mark som hittills varit planlagd för skoländamål. Inom planområdet har andelen mark som utgör allmän plats park/natur ökat totalt.

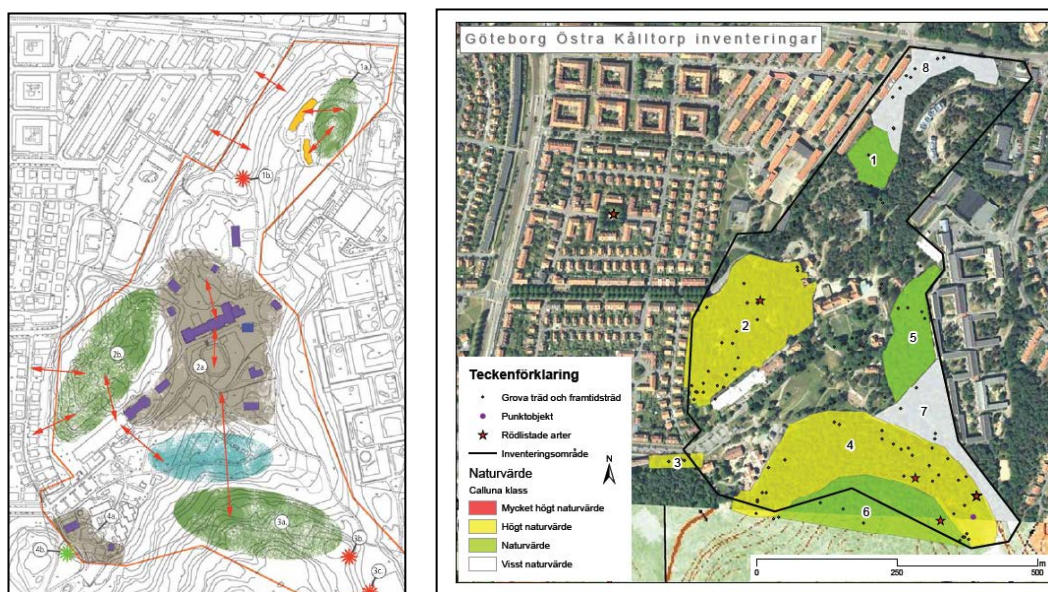
Lite förenklat kan man säga att skillnaden mellan de gamla planerna och den nya är att byggrätter flyttas från södra till norra delen. Istället för sjukhus byggs bostäder och skola. Det kulturhistoriska kärnområdet bevaras och andelen mark som utgör allmän plats park/natur ökar.

På detta sätt uppnås planens syfte som är att ändra tidigare allmänt ändamål för sjukhus för att ge möjlighet att bygga nya bostäder och en ny skola, att öka tillgängligheten till området för allmänheten genom att planlägga för allmän plats park/natur och en ny gata in i området samt att bevara och skydda den kulturhistoriskt mycket intressanta miljön och dess byggnader.

B. Hänsyn till kultur- och naturvärden

Utformningen av planförslaget innebär att stor hänsyn visats till de områden som, i framtagna utredningar, bedömts vara viktigast för kulturmiljön och ha högst naturvärde.

Det ”kulturhistoriska kärnområdet med bevarad park och bebyggelse” bevaras likaså ”naturmark som är av betydelse för kärnområdets visuella och historiska identitet” samt ett ”visuellt kritiskt landskapsavsnitt med stark påverkan på de anslutande områdena” (se ”Sammanfattande karta över kvaliteter och sammanhang” i Kulturmiljöunderlag Östra Kålltorp, Antiquum 2008). Där ingår inte den norra slänten och större delen av området vid ”Västra Kullen”.



Karta, Antiquum 2008

Karta Calluna 2011

Utformningen innebär även att områden sparas som enligt naturvärdesinventeringen (Calluna 2011-11-17) har *högt naturvärde* (område 2 och 4). De delar som har *naturvärde* eller *visst naturvärde* bevaras i den södra delen (område 5, 6 och 7) men påverkas i norra delen (område 1 och 8). Här ingår inte området vid ”Västra Kullen”.

C. Placering och utformning av vägar och hus

Att det kan vara lämpligt att bebygga området utreddes i samband med programarbetet (som gjordes innan planarbetet påbörjades). Där prövades även alternativa tillfarter till området. Under arbetet med att ta fram samrådsförslaget har placering av vägar och hus utretts vidare. Flera alternativa utformningar har diskuterats tex om Sanatoriegatan ska stängas eller inte, om bostäderna skall vara utformade som punkthus, lamellhus eller tvärställda hus, om det behövs bestämmelser för taklutningar, materialval mm.

Möjligheterna att komma fram med vägar och placera husen fritt på båda sidor av vägen har begränsats av terrängen. De högsta delarna inom planområdet ligger mer än 30 meter högre än de lägsta. Trafikförslaget har utformats efter topografin och behovet att få så många bostäder som möjligt.

För att åstadkomma en god tillgänglighet bl a för dem som är rullstolsburna har kommunen som mål att nya vägar, framförallt gång- och cykelvägar, inte skall luta mer än

5% (en meter i höjddled per 20-meters sträcka). I planen har vi också eftersträvat att minimera hur sprängningar eller uppbyggnader av murar och slänter syns när området har bebyggt. Höjdsättningen av vägarna anpassas också till de befintliga hus som finns i området. Vägområdets bredd och avståndet till byggnaderna har gjorts så smalt som möjligt för att minska sprängningar/uppfillnader. Endast där planområdet blir mindre brant och bredden är tillräckligt stor planeras byggnader på båda sidor av vägen. Samtliga hus i norra delen kommer att behöva minst en suterrängvåning. I norra delen, där det är som smalast mellan tomterna vid Qvidingsgatan och Rudolf Steinerskolan, skiljer det ca 17 meter i höjddled (lutning ca 1:3 eller 30%). Där är planområdet bara ca 55 meter brett. Det är därför inte möjligt att ha vägar på tvären över slänten varken för bilar, gående eller cyklisterna. Svåra topografiska förhållanden medför att det är mycket svårt att uppnå goda gång- och cykelförbindelser i öst-västlig riktning.

Att samtliga bostadsbyggnader ska ha sadeltak har bedömts vara en enkel, tydlig och viktig anpassning till bebyggelsen i omgivningen. Byggnaderna i norra och centrala delen har utformats som lamellhus dels för att minimera intrånget i slänterna dels för att samspela med byggnaderna i angränsande områden. Punkthus har inte medgivits i denna del trots att några förordat detta för att få bättre utblickar mellan byggnaderna. För att få in ytterligare några lägenheter har två högre tvärställda hus föreslagits. Runt västra kullen är kontakten till intilliggande områden mindre tydlig varför punkthus tillåts.

För att området ska vara så tillgängligt som möjligt för allmänheten har tomterna minimerats där det funnits möjlighet att istället göra allmän plats.

Byggrätterna är ganska hårt styrda. Detta beror på en strävan att få plats med så många lägenheter som möjligt i svår terräng och med hänsyn till kulturhistoriskt intressant miljö och intilliggande bebyggelse. Med flexiblere byggrätter bedömer vi att exploateringen hade fått minskas.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Ställer sig positiv till att komplettera med nya bostäder i ett attraktivt och relativt kollektivtrafiknära läge i staden.

Anser att detaljplanen innebär ett bra tillskott av bostäder och skola och ger ett bredare utbud av bostäder i stadsdelen. De nya bostäderna bedöms samtidigt utgöra en bra förstärkning av underlag till den handel och service som finns vid Munkebackstorget.

2. Göteborg Energi AB

Det finns fjärrvärme utbyggt i området. En mindre förrådsbyggnad vid de föreslagna studentlägenheterna måste flyttas. Omläggning av ledningarna kan krävas på några ställen bland annat nära fd sköterskebostaden. Anslutningen till Sjukpaviljong avd 8-9 sker idag via Kålltorps Sjukhem. Ny serviceledning måste byggas om sjukhemmet rivs. Befintligt skåp för fjärrvärme kan beröras av ny infart från Torpagatan. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme antingen till ledning genom området eller till ledning i Torpagatan. Göteborg Energi förutsätter att exploatören bekostar samtliga flyttar av ledningar som krävs inom området.

Kommentar:

Placeringen av förrådsbyggnaden vid studentbostäderna justeras på illustrationskartan – den stämmer inte med plankartan.

Befintligt skåp för fjärrvärme ligger utanför planområdet.

Frågor om ledningsflytt, t ex säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt, kommer att regleras i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

3. Göteborg Energi Nät AB

För att med säkerhet veta hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

Det nya E-området i norra delen måste flyttas. Placeringen väster om Portvaktarstugan innebär att avståndet blir för långt för att kunna leverera fullgod elektricitet till de föreslagna byggnaderna längst i norr (0,1,2...). Istället föreslås ett läge mera centralt nära sköterskebostaden. Alternativt måste området kompletteras med ytterligare ett E-område i norra delen. Om annan uppvärmning än fjärrvärme planeras är det helt nödvändigt med två separata E-områden.

Transformatorn vid Virginsgatan som är skyddad med ledningsrätt är tillräcklig om uppvärmning sker med fjärrvärme. Vid annan uppvärmningsform kan en kapacitetsmässigt större station krävas.

De fd sjukhuspaviljongerna 7 och 8-9 har idag en intern elektrisk matning från Kålltorps sjukhem. Byggnaderna ska i fortsättningen anslutas med var sin ny elservis från det allmänna nätet.

Kommentar:

De flesta nya bostäderna planeras anslutas till fjärrvärmenätet.

Planen kompletteras med ytterligare ett E-område för en transformator i norra delen av planområdet norr om hus 5.

Separat elanslutning/serviser för sjukhuspaviljong 7 och 8-9 upprättas i samband med rivning av Kålltorps sjukhem.

4. Kretslopp och vattennämnden

Avstyrker planförslaget, efter votering, på grund av för låg finansieringsgrad. Intäkterna från VA-anläggningsavgifter beräknas endast täcka ca 32% av vad det kostar att bygga ut VA-nätet. Det är inte troligt att området exploateras ytterligare inom en överskådlig framtid. (Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på en sträcka av ca 1200 m inom planområdet har beräknats till 11 Mkr. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till ca 5,3 Mkr enligt VA-taxa för år 2014.)

Förvaltningen kompletterar senare (oktober 2014) avstyrkandet med följande synpunkter på förslagets utformning.

Avfall

Bostäder och verksamheter måste ha avfallsutrymmen dimensionerade för sortering i flera fraktioner. Planen bör göra det möjligt med miljöhus på mark där komplementbyggnader tillåts. Vikten av stora avfallsutrymmen bör även stå med i planbeskrivningen under rubriken Avfall. Råd och riktlinjer finns även i skriften Gör rum för miljön som finns på www.goteborg.se.

Den befintliga förskolan i Sjukpaviljong avd 8-9 och 7 har idag en problematisk avfallshantering där hämtfordonet får backa en lång sträcka. Detta är inte tillåtet utifrån arbetsmiljölagsstiftning och något som behöver ses över. Föreslår att en yta för ett miljöhus iordningställs vid Renströmska sjukhusets huvudbyggnad. Ett alternativ är att få till en större vändyta vid förskolan.

Tillfartsvägen till Sjukhuspaviljong avd 6 och Gula villan måste vara tillgänglig för de fordon som hämtar avfallet. Bilarna kör där idag men det är oklart om planbestämmelsen "tillfart" är godkänd för sopbilarna som måste ha bärighetskrav BK 2. Detta bör ses över.

Vändzonen vid den befintliga skolan i sydvästra delen är för liten. Om kryssmarken görs om till vändzon fungerar ytan. De små hus som är inritade på illustrationen för avfallshanteringen skulle kunna fungera i kombination med en större vändzon. Förslagsvis placeras då miljöhusen vid sidan av vändzonen och inte mitt i.

Vägen fram till föreningslokalerna norr om Parkskolan saknar vändzon. Detta måste åtgärdas så att eventuella sopbilar ska kunna komma fram till husen om användningen ändras i framtiden. Det är även viktigt att se över hur det är tänkt att Parkskolans avfallshandling ska ske om leveranser och sophandling ska samordnas med den nya skolan. Vändning av sopbil är inte tillåten vid skolor.

Studentbostäderna i planens östra del föreslås enligt illustration i planbeskrivningen ha sin avfallshandling i ett hus på gården. Det är oklart vilka mått gården kommer att ha och om det är tillräckligt stort för hämtfordonet att vända. Måtten bör framgå tydligare och ska följa riktlinjerna i Gör rum för miljön.

Det är önskvärt om E-området vid E2 och E3 på Sanatoriegatan utökas så att etablering av en återvinningsstation blir möjlig i framtiden. De nya bostäderna i planen bör ha sin handtering av förpackningar och tidningar i eller vid husen genom så kallad fastighetsnära insamling men behovet av återvinningsstationer i Källtorp är stort varför det bör undersökas om ytan skulle kunna vara möjlig för en återvinningsstation i framtiden. Lämplig planbestämmelse skulle kunna vara "återvinningsstation får finnas inom området". Ett alternativ kan annars vara längre västerut på Sanatoriegatan men inom planområdet.

Ledningsutbyggnad

Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms till ca 1200 m. Dessutom behöver en ny pumpstation för spillvatten byggas, se bilaga 1.

Inom planområdet finns befintliga byggnader som är anslutna till allmän VA-anläggning via privata ledningsnät. Enligt planförslaget kommer dessa ledningar delvis i framtiden vara förlagda i allmän plats. En vidare utredning måste genomföras för att bestämma statusen på ledningarna innan ett eventuellt övertagande av ledningarna kan göras av Kretslopp och vatten. Kostnaden för att uppgradera det privata ledningsnätet till en standard som kan accepteras av Kretslopp och vatten tas av fastighetsägaren.

Område markerat med L "Odling" på plankartan har idag ingen anslutning till allmän VA-anläggning. Det har i detta yttrande förutsatts att området inte heller fortsättningsvis behöver dricksvattenanslutning.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i nya lokalgator. Anslutning till befintligt ledningsnät görs från dricksvattenledning som är förlagd genom planområdet. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 104 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kretslopp och vattens dricksvattenledning enligt bilaga 2 kommer att behöva flyttas så som planförslaget är utformat i handlingen. Ledningsrätt kommer att krävas för dricksvattenledningen enligt bifogad ledningskarta, med ett område på 3 m på varje sida.

Det är bra att befintlig tryckstegringsstation föreslås säkras med E-område. Plankartan bör dock kompletteras med en bestämmelse om att byggnadsdelen närmast tryckstegringsstationen inte får innehålla bostäder.

Spillvatten

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät inom planområdet och till Torpagatan. Kapaciteten bedöms vara god.

Det allmänna ledningsnätet är delvis kombinerat vilket kan innebära risk för uppämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppämningsnivån i avlopps-nätet.

En ny spillvattenpumpstation behöver byggas med placering inom område E₂. Ytbehovet för området som även är avsett för ändamålen E₃, P och b₁ ses över. Spillvattenpumpstationen placeras om möjligt minst 100 m från närmaste byggnad.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för det aktuella området. Det är viktigt att detaljplanen utformas så att dagvattenutredningen kan genomföras.

Dagvattenutredningen behöver kompletteras med ytterligare utredning om hur dagvatten som ej kan avledas med självfall mot gata ska omhändertas. Det är viktigt att lägre belägna byggnader ej riskerar att skadas.

Det bör beskrivas tydligare hur de diken som dagvattenutredningen föreslår ska anläggas och hur dessa integreras med nya lokalgator. Gatusektioner inklusive utrymme för dagvattenhantering bör finnas med i planbeskrivningen och utrymme för dessa sektioner ska finnas på plankartan.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark och i andra hand fördröjas och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät som byggs ut i nya lokalgator. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Klimatanpassning

Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

I planbeskrivningen är flera byggnader i den centrala delen av planområdet illustrerade på en nivå som är lägre än gatan vilket innebär en ökad risk för översvämning via markavrinning. För dessa fastigheter kommer pumpning av spill- och dagvatten bli aktuellt.

I planbeskrivningen är det illustrerat en lågpunkt på ny lokalgata vid området Västra kullen. Den lågpunkten måste undvikas för att en fungerande dagvattenavledning från planområdet ska kunna åstadkommas.

Planbestämmelserna p₁ och p₂ medger att huvudbyggnader placeras så nära lokalgata och övrig fastighetsgräns som 0,5 m. Planbeskrivningen beskriver lösningar med parkering som underbygger byggnader och gårdar. I de fall kvartersmark är underbyggd och husliv placeras för nära gata finns inget utrymme över för fördröjning av dagvatten. Det är ett krav att fördröjning av dagvatten ska göras på kvartersmark och därför är det mycket viktigt att det ges tillräckligt utrymme för detta.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Kretslopp och vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Kommentar:

Av genomförandebeskrivningen framgår att fastighetskontoret bedömer att genomförandekonomin för hela planområdet totalt kommer att vara god trots att VA-anläggningsavgifterna inte kommer att täcka kostnaderna för utbyggnaden av VA-nätet. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att den dåliga finansieringsgraden för VA-anläggningar inte är tillräckligt skäl för att avbryta planarbetet.

Avfall

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om att avfallsutrymmen ska vara dimensionerade för sortering i flera fraktioner.

Planförslaget har ändrats så att det är möjligt att ordna backvändning eller eventuellt rundkörning vid sjukpaviljong 7 och 8-9. Vid rundkörning kommer sprängningar i berget krävas vilket kan påverka miljön negativt. Backvändning förordas därför i trafikförslaget.

Planförslaget ändras. En lokalgata föreslås istället för gångbana med bestämmelsen "tillfart". Det innebär att den får en bättre bärighet, att en vändplats med rundkörning skapas och att Trafikkontoret kommer att få ansvaret för drift och underhåll. För att begränsa trafiken genom parken kan Trafikkontoret med skyltning ange att endast behörig trafik tillåts.

Den södra entrén till området har studerats om och vändplatsen flyttats.

Föreningslokalerna behöver samordna sin sophantering med Parkskolan så att alla sopor hämtas på samma ställe. Allt ligger inom samma kvarter. Ingen samordnad sophantering för Parkskolan och den nya skolan planeras för närvarande.

Sophämtningen till studentlägenheterna får lösas på kvartersmark. Studier har gjorts som visar att det är möjligt att komma fram med renhållningsfordon. Slutgiltig utformning bestäms i samband med bygglov.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att en återvinningsstation längst in i området är lämpligt och har inte heller funnit någon annan plats inom planområdet som är lämpad för detta. Den nya bebyggelsen skall ha soputrymmen dimensionerade även för återvinning. Den föreslagna platsen behövs både för parkering till befintliga byggnader som har svårt att få plats med parkering på tomten, för dagvattenmagasin och för tekniska anläggningar.

Ledningsutbyggnad

Genomförandebeskrivning och planbeskrivning kompletteras med uppgifter om privata ledningar som förläggs i allmän plats.

Dricksvatten

Efter ytterligare kontroll ifrån Kretslopp och vatten visar det sig att lägsta normala vattentryck är olika i olika delar av planområdet. Största delen har vattentryck motsvarande +104m. I de sydvästra delarna gäller +77m. Planbeskrivningens uppgifter justeras.

Plankartan kompletteras med ett u-område för vattenledning vid studentbostäderna.

Användningen intill tryckstegringsstationen medger parkering, kontor, handel och bostadskomplement som tex gemensamma lokaler där högre bullernivåer kan accepteras – sovrum medges ej.

Spillvatten

Planbeskrivningen kompletteras beträffande ledningar för spillvatten mm på kvartersmark.

Läget för den föreslagna pumpstationen är endast ca 15 meter från närmaste bostadshus. För att slippa eventuella problem med lukt föreslås pumpstationen ersättas med nya ledningar i Sanatoriegatan.

Dagvatten

Där delar av tomten hamnar under gata ska dagvatten från byggnader och förgårdsmark avledas till gata. Resterande dagvatten får fördröjas i magasin.

Att dagvatten delvis skall kunna ledas och fördröjas i dike framgår av planbeskrivningen. Av den sektion som redovisas för byggnaderna i norra delen av planområdet framgår även dikets placering. I plankartan har vägområdet intill naturmarken nedanför Rudolf Steinerskolan breddats för att ge plats för diket.

Texten om dagvatten i planbeskrivningen har kompletterats.

Klimatanpassning

Planbestämmelse angående lägsta höjd på färdigt golv finns redan.

Vägen vid västra kullen har enligt trafikutredning och arkitektens skisser i planbeskrivningen en lågpunkt framför hus 18. Den finns inte höjdsatt i plankartan. Trafikförslaget föreslås justeras inför projektering och utbyggnad så att svackan försvinner. Detta kommer att medföra att en stödmur behöver byggas mot väster. Det skall vara möjligt att leda dagvattnet ner mot parkeringen där ett fördröjningsmagasin skall byggas. Parkeringen behöver höjas något i sydvästra delen så att den kommer något högre än Sanatoriegatan. Då kan vattnet vid extrema skyfall rinna vidare nedför gatan. För att husen vid västra kullen skall kunna anpassas till en väg utan lågpunkt ändras byggnadshöjden för hus 19 från +61,3 till + 62,0.

Studier har gjorts som visar att det är möjligt att få plats med underjordiska magasin för fördröjning av dagvatten i den omfattning som anges i dagvattenutredningen.

Trädplantering

Planen reglerar inte plantering av träd. På kvartersmark förutsätts u-området vara tillräckligt brett för att ge det skydd som krävs.

5. Kulturförvaltningen

Planen har uppnått en hög ambition avseende de kulturhistoriska värdena och Kulturförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

6. Lokalförvaltningen

Anser att skaderisk kan föreligga där Parkskolan har angöring och inlastning via parkeringsytan. Anser att angiven högsta byggnadshöjd över nollplanet (+54,5 m) kombinerat med tomtens topografi kan innebära att lokalerna inte får tillräckligt med dagsljusbelysning. Inom bruttoarean 5000m² ryms en idrottshall med planmått 12x18 meter samt omklädningsrum och förråd.

Kommentar:

Angiven högsta byggnadshöjd för den nya skolan är i princip samma som för Kålltorps hemmet. Vilket inte borde innebära några problem gällande dagsljus. Planförslaget har utformats utifrån de behov och ritningsunderlag som Lokalsekretariatet har tagit fram.

Området närmast Virginsgatan har gestaltats om för att bättre tillgodose flera av de inkomna synpunkterna. Ändringarna innebär att gång- och cykelvägen flyttas så att den hamnar i anslutning till den nya lokalvägen. Den förlängs sedan genom parken. Vändplatsen flyttas västerut. Skolans parkering och inlastning löses på skolans kvarter. Det blir inget separat kvarter för parkering. Sophantering samordnas med föreningslokalerna så att alla sopor hämtas på samma ställe. Allt ligger inom samma kvarter.

7. Miljö- och klimatnämnden

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Miljöförvaltningens synpunkter:

Hänsyn ska tas till lövskogen och ädellövskogen i norra delen av området vid byggnation. Påverkan på artrikedomen där bör kompenseras.

Planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är mer än 55 dBA, kan ersätta den föreslagna planbestämmelsen som förbjuder lägenheter i de två nedre våningarna närmast gatan, där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA.

Eftersom den maximala bullernivån på delar av skolgården beräknas vara högre än 70 dBA är det viktigt att tänka på gårdens utformning.

Området ska förstärkas när det gäller cykling. Vägar som är tänkta att användas för cykling ska fungera bra för cyklister samt klara den ökade kapacitet som de föreslagna nya bostäderna innebär. Cykelparkeringar som byggs skall vara väderskyddade och säkra.

Kommentar:

Vid möte angående kompensationsåtgärder inför samrådet konstaterades en måttlig påverkan på artrikedomen som kunde kompenseras genom att tex döda träd kan bevaras på allmän plats. Planförslaget innebär att mer växtlighet än i dagsläget skyddas som allmän plats. Se även inledande kommentarer.

Den planbestämmelse som miljöförvaltningen föreslår brukar användas i ”avstegsområden”. Planområdet bedöms inte vara något avstegsområde. Enligt bullerutredningen kan nivåerna bli strax över 55 dB(A) om byggnaden placeras mycket nära gatan (som hus 3 enligt illustrationen). För att komma tillrätta med problemet kan byggnaden t ex kortas något. Men det finns även möjlighet att utnyttja de två nedersta våningarna för gemensamma lokaler, kontor eller handel.

Vid utformning av skolgården ska hänsyn till bullernivåerna tas. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

En ny gång- och cykelväg anläggs. Den binder ihop södra delen av planområdet med de norra delarna. Den är mindre brant och har därför bättre tillgänglighet än de befintliga gångvägarna

8. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen anser att ingången till naturområdet i planens sydvästra del, vid Virginsgatan, behöver förstärkas. En gångväg skulle behöva anläggas fram till stigningen upp mot berget med en trappa för att öka tillgängligheten och orienterbarheten i området.

Cykelförbindelserna inom planområdet behöver ses över i förhållande till angränsande cykelvägar. Det gäller främst parkens södra del, där parkens stråk övergår i gång- cykelvägar i Delsjöområdet, samt förbindelse österut genom de planerade studentbostäderna, där det idag är cykelväg men enligt ny plan endast blir gångväg.

Förvaltningen anser också att läget för lekplatsen vid Qvidingsgatan inte är lämpligt för att försörja planområdet. Genom att placera lekplatser i eller nära naturen kan upplevelserika lekmiljöer skapas. Många barn rör sig i området idag och fler tillkommer då planen genomförs med många nya bostäder och en ny skola. Behov av en allmän lekplats i planområdets södra del finns därför.

För att undvika onödig biltrafik genom parken anser park- och naturförvaltningen att tillfart på gångvägarna genom parken endast ska ske vid varustransporter till förskolorna.

Parkmiljön är värdefull och förvaltningens intention är att vårda den med hänsyn till dess kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter. Värdefulla naturvärden försvinner i den aktuella planen då ett flertal grova träd kommer att behöva tas ner. Det gäller främst de grova träd som växer i sluttningarna där man planerar byggnation ovanför i planområdets nordvästra del. För att minimera negativ påverkan behövs skyddsbestämmelser för ett antal grova träd inom planområdet. De 20-30 grova träd som behöver tas ned i samband med planens genomförande bör ersättas genom kompensationsåtgärder på annan plats eller av annat värde. Död ved är viktig för den biologiska mångfalden och en bristvara. Vid avverkning av träd ska de därför sparas på platsen utan att stammarna styckas upp.

Planförslaget överensstämmer med parkplanens intention att utveckla Renströmska parken till stadsdelspark.

Förvaltningen anser att en zon på 10-15 m mellan byggrätt och skog bör vara kvartersmark för att undvika skuggkonflikter och få logik i skötselytorna.

Detaljplanen innefattar byggnation i branta slänter där träd är etablerade. För att ge träden bra förutsättningar bör man följa de befintliga slänterna i byggnationen och undvika att täcka trädens rötter med massor. Det är även viktigt att trädens vattenförsörjning inte bryts. För att trädens rötter och därmed vatten och näringsförsörjning inte ska brytas bör inte schakt ske inom området fyra meter utanför trädkronornas droppzon och in mot stammen.

Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Förslagsvis kan den gamla dammen framför det för detta sjukhuset bli dagvattendamm och bäcken från dammen och söderut öppnas upp. Driftfunktionen för öppna diken och dammar som ingår i dagvattensystem tar förvaltningen inte ansvar för.

Kommentar:

Gränserna för ingången till naturmarken i planens sydvästra del (bakom husen vid Nordergårdsgatan) har justerats. Den del som ligger närmast bostäderna har ändrats från NATUR till PARK för att den skall kunna skötas mer regelbundet och en gångväg kan anläggas in mot naturmarken.

En ny gång- och cykelväg anläggs. Den binder ihop södra delen av planområdet med de norra delarna. Den är mindre brant än de befintliga gångvägarna och har därför bättre tillgänglighet.

Det finns en förbindelse från parken upp mot Rosendal förbi studentlägenheterna. Den används av många cyklister och trafikkontoret har skyltar den som cykelväg. Faktum är dock att den inte har något planstöd och inte heller klarar de krav på lutning mm som ställs på cykelvägar. Det bedöms inte vara lämpligt att planlägga som cykelväg eftersom den inte leder annat än in på SGS tomtmark och inte klarar dagens krav.

Inga förändringar är tänkta för lekplatsen vid Qvidingsgatan. Den är redan idag allmän plats men sköts av boende genom ett skötselavtal. Den ingår idag i detaljplanen med aktbeteckning F2592. Delar av F2592 ersätts med den plan vi nu arbetar med. Planändring behövs inte för lekplatsen men den har tagits med i planområdet för att kontoret inte önskar ha kvar bara den lilla delen från den befintliga detaljplanen.

För de nya bostäderna förutsätts lekplatser för små barn ordnas på kvartersmark. Planen medger att en eller flera allmänna lekplatser ordnas på allmän plats, PARK eller NATUR. Inget särskilt område har pekats ut så park- och naturförvaltningen kan själva råda över den frågan.

Planförslaget har ändrats. Istället för bestämmelsen "tillfart" på gångvägarna i parken föreslås en av de befintliga gångvägarna ändras till lokalgata. Det innebär att den breddas något, att en vändplats skapas och att Trafikkontoret kommer att få ansvaret för drift och underhåll. Trafikkontoret kan skylta med att endast behörig trafik får trafikera vägen för att begränsa trafiken.

I planområdet finns en stor mängd träd. I naturinventeringen har ca 130 större träd preciserats. Av dessa kommer ca 65 att hamna på allmän plats park eller natur. 45 av de inventerade träden ligger utanför planområdet. För att kunna bygga ut gatan behöver ca 5 större träd tas bort medan ca 11 behöver tas bort för att kunna bygga de byggnader som föreslås. Ca 5 av de inventerade träden bedöms kunna stå kvar på kvartersmark. Planförslaget innebär att fler träd än tidigare hamnar på allmän plats.

Grova träd som hamnar på allmän plats PARK eller NATUR anses inte behöva skyddas genom särskild skyddsbestämmelse. Park- och naturförvaltningen förutsätts genom sin expertis ha tillräcklig kunskap för att skydda och vårda dessa träd på bästa sätt. De kommer även att kunna genomföra kompensationsåtgärder och har bland annat meddelat att man har för avsikt att som ersättning för den praktfulla rödbok som växer öster om fd sjuksköterskebostaden återplantera ett nytt träd på allmän plats i närheten.

Vid Gula villan och sjukpaviljong 6-7 har gränserna mellan kvarter och allmän plats justerats så att de större träden hamnar på allmän plats.

I planförslaget har i de flesta fall ett kortare avstånd än 10-15 meter till allmän plats PARK eller NATUR föreslagits. Det beror på att kontoret anser det angeläget att få så mycket mark som möjligt som allmän plats. Om alla kvartersgränser skulle flyttas längre från husen så skulle på många ställen den allmänna platsen bli så smal att den varken skulle vara lätt att sköta eller använda.

Information om att vattenförsörjningen till befintliga träd inte ska brytas har vidarebefordrats till exploatörerna.

På parkmarken kan det vara möjligt att anlägga dagvattendammar.

9. Räddningstjänsten

Har inget att anmärka på men poängterar att brandposter ska finnas inom 75 meter och att deras tillgänglighet ska beaktas.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om brandposter. Vi utgår från att tillgängligheten för räddningsfordonen är tillfredsställande eftersom inga synpunkter på det lämnats.

10. Stadsdelsnämnden Örgryte - Härlanda

Förvaltningen anser utformningen i planförslaget vara bra. Ny planerad skola ger sektor utbildning möjlighet att klara de behov förvaltningen ser finnas i området. Förvaltningen ser en risk i att ha hela planen som ett ärende och föreslår istället att planen delas upp i två etapper. Skolan med tillhörande bostäder skall ingå i etapp 1 och bostäderna på kullen mot Torpagatan skall ingå i etapp 2.

Örgryte – Härlanda nämnd och förvaltning ser en stor potential i området för gemensamhetsboende. Örgryte- Härlanda ställer sig därför bakom föreningen Bo ihops intresse av bostadsförening och understryker vikten av att planen ger dem tekniska och ekonomiska förutsättningar för ett vidare samarbete med berörda bostadsbolag.

Med tillkomsten av fler tillgängliga bostäder som har hiss kommer troligtvis flera äldre finna området attraktivt. Med hänsyn till områdets kuperade landskap samt avstånd till närmsta busshållplats och livsmedelsbutik kan en hållplats för flexlinjen med fördel placeras i området. Stadsdelsförvaltningen avser påtala detta till Trafikkontor och Västtrafik.

Förvaltningen anser att planförslaget fungerar väl med hänsyn till folkhälso-, jämställdhets- och barnperspektiv.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det är lämpligt att dela detaljplanen.

Vid arbetet med detaljplanen görs avvägningar gällande hur marken skall användas på lämpligaste sätt. Det är en mängd allmänna och enskilda intressen vägs av mot varandra för att få en god helhet. En detaljplan talar om var och hur man får bygga. Detta påverkar i sin tur t ex byggkostnader. I detta område påverkar bland annat topografin och hänsyn till natur och kulturvärden att flexibiliteten begränsas vilket kan innebära att byggkostnaderna i området blir högre än i områden med andra förutsättningar. Hyresättning påverkas inte av de faktiska kostnaderna för ett visst projekt utan bestäms av särskilda regler för hyresreglering.

Den nya vägen är tillräckligt bred för att det skall vara möjligt att köra flexlinjetrafik.

11. Trafiknämnden

Ställer sig bakom förslaget som principlösning. Anser att det är av stor vikt att ett genomgående gång- och cykelstråk med god standard skapas från Torpagatan i norr till Virginsgatan i söder. För övrigt redogörs för hur planen och trafikförslaget har utformats.

Man betonar bland annat att planområdet ligger i en mycket kuperad terräng och att befintliga gång- och cykelstråk finns med varierande standard både inom och utanför plangränsen. Inom park och anslutande gång- och cykelstråk utanför plangränsen har gång- och cykelstråken varierande standard och uppfyller på vissa sträckor inte kraven om god standard. Vid några av dessa förekommer trappor.

Kollektivtrafik finns väl utbyggt runt området Avståndet till hållplats varierar mellan 200-600 meter. Det förekommer relativt stora nivåskillnaderna i området.

Sanatoriegatan har genom bullerberäkning och kapacitetsanalys bedömts inte kunna trafikförsörja tillkommande trafik från planområdet utan stora ombyggnader och buller-

reducerande åtgärder på befintliga bostäder. Sanatoriegatan föreslås stängas av i höjd med infarten till Källtorpskolan. Vändplats säkerställs i planen. Detta innebär att trafik till och från befintliga bostäder i fd Renströmska sjukhuset kommer nyttja den nya lokalgatan. Trafikmängderna framför de befintliga bostäderna i fd sjukhuset kan minska eftersom alternativ körväg finns.

Större delar av planområdets nya bebyggelse angörs från Torpagatan i norr via en ny lokalgata. Lokalgatan föreslås 6 m bred med 2 m bred gångbana på västra sidan.

Parkering av bilar och cyklar för boende, verksamma och besökande ordnas på kvarteretsmark. I projekteringsfasen och bygglovsskede kan behovet av antalet parkeringsplatser särskilt prövas med hänsyn till andra lösningar som kan medföra minskat behov av parkeringsplatser t ex bilpool i området.

Parkering för boende, besökare och verksamma till befintliga hus inom kvarteren Q, dvs. områden med användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, har begränsad möjlighet till parkering inom respektive tomt/kvarter. Parkering för dessa kan ordnas inom befintlig parkering vid Sanatoriegatan och norr om det som tidigare var "sjukpaviljong avdelning 7".

Föreslagna 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. Sett till föreslagna bostäder och skolor beräknas gällande riktvärden kunna uppfyllas med hjälp av de i bullerutredningen föreslagna bullerskyddsåtgärder.

Genomförda beräkningar visar att bullernivåerna vid flertalet av befintliga bostäder och skolor inte förändras i någon större utsträckning. 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 detaljplanområdet.

Kommentar:

En ny gång- och cykelväg anläggs. Den binder ihop södra delen av planområdet med de norra delarna. Den är mindre brant och har därför bättre tillgänglighet än de befintliga gångvägarna

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten

Anser att bestämmelsen "g" bör användas istället för "y" vid SGS och Gröna villan. Gångvägen upp mot SGS bör vara allmän plats istället för på kvarteretsmark.

Avgränsningen är otydlig där det står E2E3P och B1. Det ger en otydlighet mellan de som skall samsas om området och hur mycket yta varje intressent faktiskt har möjlighet att nyttja.

Obduktionsboden behöver en tillfart om det skall kunna avstyckas.

Kommentar:

Bestämmelsen "y" byts till "g" vid infarten till Gröna villan och SGS bostäder. Allmän gångväg mot SGS område är inte lämpligt eftersom den inte leder vidare till någon allmän gångväg (se även kommentar till yttrande 8).

Kvarteret vid Sanatoriegatan kompletteras med en byggrätt för transformatorstationen. Pumpstationen utgår (se kommentar till yttrande 4). Fördröjning av dagvatten kan ske

under mark under parkeringen – men inte under transformatorn. Området kompletteras med ett u-område för va-ledningar.

I kvarteret längst i norr där användningen *B1- Bostadskomplement* medges framgår att parkering medges upp till vägnivån. Ovanför vägnivån medges bostadskomplement, handel eller kontor. Med bostadskomplement avses tex olika typer av gemensamma lokaler där högre bullernivåer kan accepteras - sovrum medges ej.

Idag finns enkel väg och stig till obduktionsboden genom det område som föreslås som allmän plats. Byggnaden är mycket speciellt och har kulturhistoriskt intresse. Likaså dess läge i ”parken”. Att göra mer av marken till kvartersmark eller att ordna allmän väg genom parken har bedömts innebära för stor påverkan på det kulturhistoriska intresset. Utformningen ändras inte och kommunen är genom fastighetskontoret beredd att ta risken att det inte går att stycka av marken vid obduktionsboden.

13. Länsstyrelsen

Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL (1987:10) och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kommunikation och 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.

Motiven för bedömningen är följande:

Riksintresse för kommunikation

Trafikverket vill göra kommunen uppmärksam på väg E20, som är av riksintresse för kommunikation. Trafikutredningen har inte tagit upp och behandlat om eller hur planförslaget kan påverka det statliga vägnätet, vid exempelvis Munkebäcksmotet.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut (SGI) vill rekommendera en känslighetsanalys beträffande grundvattentryck och portryck, samt att säkerheten mot blocknedfall tryggas i detaljplanen med hänsyn till befintlig situation och eventuella planerade markarbeten. Länsstyrelsen delar SGI:s geotekniska bedömning.

Länsstyrelsen lämnar även ett antal råd enligt 2 kap. PBL

Radon

Berggrunden inom planområdet har bedömts ha höga radonhalter. En upplysning om att nya byggnader ska utformas radonsäkert behöver införas på plankartan.

Naturmiljö

Länsstyrelsen vill ha en beskrivning av hur många träd som kommer att påverkas av detaljplanens genomförande, inom hela planområdet. Planbeskrivningen går inte djupare in på den frågan och det går inte att, utifrån bifogade kartor, med enkelhet bedöma detaljplanens konsekvenser. Det kan finnas ytterligare behov av att utreda kompensationsåtgärder av förlorade naturvärden knutna till grova träd.

Kulturmiljö

Ett antikvariskt underlag har föredömligt varit till grund för en detaljplan med höga ambitioner vad gäller tillskott i en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Länsstyrelsen vill avråda kommunen från att använda planbestämmelsen Q. Med den har kommunen begränsade möjligheter att påverka och styra markanvändningen. Det är ofta bättre att använda en bestämmelse för markanvändningen, som exempelvis B, K eller C, i kombination med skydds- och varsamhetsbestämmelser (q och k) för kulturhistoriska värden.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att planförslaget kan bli tydligare med vart eventuellt överskottsvatten från de olika delområdena leds. I något fall (omr. 1) leds dagvatten till kombinerad spill-/dagvattenledning. Recipient för dagvatten från de andra områdena behöver tydliggöras. Det bör framgå om dagvatten leds till Ryaverken.

Om dagvatten leds via kombinerad ledning till Ryaverken behövs en fördjupad utredning i syfte att minska avrinningen från planområdet. Att ytterligare belasta Ryaverken med dagvatten ska i möjligaste mån undvikas. En fördjupad utredning skulle kunna undersöka lämpligheten av att anordna en dagvattendamm i park- eller naturområdena inom planområdet. Den skulle också kunna visa på effekten av planbestämmelse om minsta mängd gröna tak, samt om ytor som ofta hårdgörs, som exempelvis gator och parkeringsplatser, utformades med delvis infiltrerande material. Länsstyrelsen anser att kommunen exempelvis kan överväga gröna tak på nya skol- och bostadshus, samt på servicebyggnaderna (E1-3).

Energihushållning

För att underlätta en omställning av energianvändningen och bättre hushålla med befintliga energiresurser och för att underlätta en övergång till elbilar är en fungerande laddinfrastruktur av central betydelse. Kommunen kan i en detaljplan bidra till att underlätta etableringen av laddinfrastruktur. Ett är att mark avsätts för utbyggnad av laddinfrastruktur, med exempelvis bestämmelserna P, E och u. Ett annat är att tekniska anläggningar kan förse laddstolparna med elektricitet.

Trafiksäkerhet

Det framgår inte hur den blandade gc-vägen och tillfartsgatan som är redovisad på plankartan ska utformas för att tillgodose trafiksäkerheten för barn och ungdomar. Ska denna blandade gata även kunna användas av föräldrar för hämtning och lämning vid skolan?

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Göteborg går från att vara en stor småstad till att vara en storstad med fler boende, arbetare och besökare. Översiktsplanen pekar ut att i första hand ska staden växa genom en komplettering av den redan byggda staden. Förtätning i östra Kålltorp innebär ett tillskott i den så kallade mellanstaden med god tillgänglighet till en attraktiv kollektivtrafik och goda gång- och cykelförbindelser. Förtätning i redan befintlig bebyggelse medför goda förutsättningar att uppnå trafikstrategins mål om en minskad biltrafik.

I "Göteborg 2035 – Trafikstrategi för en nära storstad" har trafiknämnden satt ett antal effektmål för resandet år 2035. Ett övergripande effektmål är att jämfört 2011 och 2035 ska antalet resor med kollektivtrafik, gång eller cykel öka i absoluta tal samtidigt som antalet bilresor ska minska med 25 procent. I arbetet med detaljplanen har trafikalkstringen från området inte utgått från Trafikstrategins mål om minskad biltrafik utan ett något högre alstringstal har använts, bland annat för att säkra underlaget för bullerberäkningar. På medellång sikt fram till 2035 bedöms trafikalkstringen 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 annan viktig aspekt att beakta i sammanhanget är även att de resor som

sker under högtrafik, arbetsresor, har mycket goda förutsättningar att ske med kollektivtrafik eller cykel i och med områdets centrala läge och goda förbindelser med kollektivtrafik och cykel. Fritidsresor som i högre grad än arbetsresor ofta sker med bil äger rum under lågtrafik då belastningen på vägnätet inte är lika högt.

Planområdet ligger i en del av staden där det finns flera olika vägar att välja från området beroende på målpunkt och vilket trafikslag som används. Bilister kör troligtvis mot Munkebäcksvägen/Delsjövägen för att antingen köra norrut mot E20 eller söderut mot E6. För de bilister som inte har behov av att ta sig ut på E20 eller E6 finns det ett flertal lokala vägar att välja på. Mot Göteborgs centrum kan bilisterna välja att åka Härlanda-vägen mot Redbergsplatsen och Olskroken och sedan vidare mot centrum. Det finns även ett antal mindre vägar att välja på. Detta medför sammantaget att alstringen i respektive mot, Munkebäcksmotet och Örgrytemotet, från exploateringen blir relativt låg och kapaciteten i moten bedöms inte påverkas nämnvärt.

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.

Geoteknik

SGI rekommenderar att en känslighetsanalys beträffande grundvattentryck och portryck utförs då det anses att topografin kan ge förutsättningar för högre vattentryck. Om friktionsjordslaget överyta under leran plottas i en sektion med utgångspunkt från utförda geotekniska undersökningar framkommer att friktionslagret kan antas vara sammanhängande och lutar från nordost mot sydväst ner mot ett lägre liggande område med bl. a. en isälvsavsättning. Detta borde rimligen innebära att det naturliga grundvattenflödet i friktionsjorden är från nordost till sydväst ner mot ett större grundvattenmagasin, därmed bör förutsättningarna att generera några högre grundvattentryck/portryck vara väldigt små.

Kommunen anser att en känslighetsanalys av stabiliteten med förhöjda grund och portryck inte tillför utredningen någon ytterligare relevant information. SGI har i sitt yttrande kommenterat att inga byggnader som påverkar släntstabiliteten negativt planeras. Det är också ett argument att avstå ytterligare utredningar i detta skede.

De områden där det finns enstaka potentiella instabila block ligger inom naturområden och ett eventuellt potentiellt blockutfall kommer inte att beröra några befintliga eller planerade anläggningar. I de fall där avståndet till kvartermark för bostäder är mindre än 10 m kommer rensning/säkring av lösa block att utföras. Borttagning eller säkring av block skall ombesörjas av berörd markägare/exploatör i samband med utbyggnaden inom planområdet. Detta skall framgå av genomförandeavtalen. Efter att en eventuell bergrensning och säkring utförts skall arbeten slutbesiktigas av bergssakkunnig för godkännande.

Radon

Upplysning på plankartan angående radon kompletteras med att nya byggnader ska utformas radonsäkert.

Naturmiljö

I planområdet finns en stor mängd träd. I naturinventeringen har ca 130 större träd preciserats. Av dessa kommer ca 65 att hamna på allmän plats park eller natur. 45 av de inventerade träden ligger utanför planområdet. Ca 5 större träd behöver tas bort för att kunna bygga ut gatan och ca 11 behöver tas bort för att kunna bygga de byggnader som

föreslås. Ca 5 av de inventerade träden bedöms kunna stå kvar på kvartersmark. Planförslaget innebär att fler träd än tidigare hamnar på allmän plats.

Grova träd som hamnar på allmän plats PARK eller NATUR anses inte behöva skyddas genom särskild skyddsbestämmelse. Park- och naturförvaltningen förutsätts genom sin expertis ha tillräcklig kunskap för att skydda och vårda dessa träd på bästa sätt. De kommer även att kunna genomföra kompensationsåtgärder och har bland annat meddelat att man har för avsikt att återplantera ett nytt träd som ersättning för den praktfulla rödbok som växer öster om fd sjuksköterskebostaden på allmän plats i närheten.

Vid Gula villan och sjukpaviljong 6-7 har gränserna mellan kvarter och allmän plats justerats så att de större träden hamnar på allmän plats.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om att flertalet träd från trädinventeringen kan sparas på allmän plats.

Kulturmiljö

Användningen för den fd sjuksköterskebostaden ändras till B – bostäder. För övriga byggnader anser kommunen att Q – användning anpassad efter byggnadens kulturhistoriska värde ger stora möjligheter att genom bygglovprövning styra markanvändningen så att endast för platsen och byggnaden lämplig verksamhet tillåts.

Dagvattenhantering

Dagvatten från det som på illustrationsritningen benämns Norra entrén (hus 7-9 inklusive lokalgata), centrala delen, studentbostäder samt all ny och befintlig bebyggelse söder om fd Renströmska sjukhuset avleds idag till befintligt kombinerat ledningsnät i Virginsgatan. Innan anslutning till ledningsnätet i Virginsgatan fördröjs delar av dagvattnet i ett befintligt underjordiskt magasin. Via det kombinerade ledningsnätet avleds dagvattnet till Ryaverket. I Kretslopp och vattens långsiktiga åtgärdsplanering för avloppsledningsnätet finns dock ett antal identifierade områden där dagvatten från områden med stort inslag av natur- och/eller parkmark föreslås separeras från det kombinerade avloppsledningsnätet. Renströmska parken är ett sådant område där separering genom utbyggnad av ny dagvattenledning till Delsjöbäcken enligt nuvarande planering kan vara genomförd ca år 2016-2017. När ny dagvattenledning är tagen i drift innebär det att dagvatten från ovan nämnda delar av planområdet inte längre avleds till Ryaverket.

Från de områden som på illustrationsritningen benämns Norra entrén (undantaget hus 7-9) och Västra kullen avleds dagvatten idag via kombinerat ledningsnät i Qvidingsgatan, Sanatoriegatan och Torpagatan till Ryaverket. Dagvatten från dessa delområden kommer efter fördröjning även fortsättningsvis avledas till kombinerat ledningsnät.

Inom på plankartan anvisat E-område vid Sanatoriegatan medges utrymme för ett större underjordiskt magasin vilket kommer fördröja det dagvatten som avleds mot Sanatoriegatan.

Dagvatten som avleds norrut mot Torpagatan (lokalgata norr om hus 7) kommer fördröjas i diken.

Dagvatten som avleds mot Qvidingsgatan (Norra entrén hus 0-6) kommer fördröjas på kvartersmark.

Utöver detta ställs i bygglov krav på att alla fastigheter ska fördröja dagvatten på kvartersmark innan avledning till allmän dagvattenanläggning.

Planbeskrivningen kompletteras beträffande dagvattenhanteringen.

Energihushållning

Laddstolpar kan vid behov sättas upp både på kvartersmark och kvarter för parkering.

Trafiksäkerhet

Planförslaget har ändrats. Istället för bestämmelsen "tillfart" på gångvägarna i parken föreslås en av de befintliga gångvägarna ändras till lokalgata. Det innebär att den breddas något, att en vändplats med rundkörning skapas och att Trafikkontoret kommer att få ansvaret för drift och underhåll. För att begränsa trafiken genom parken kan Trafikkontoret med skyltning ange att endast behörig trafik tillåts.

14. Skanova Väst

Informerar om läget för befintliga anläggningar inom och intill planområdet. Dessa försörjer befintlig bebyggelse med tele-/datakommunikation. Hänvisar till hemsida för att få tillgång till digitala kartor samt utsättning av anläggningarna. Upplyser om att kontakt med Skanova tas via e-post för en eventuell diskussion om undanflyttning av ledningar.

15. Vattenfall Eldistribution

Informerar om ändringar som planeras utanför planområdet.

16. Västtrafik

Vill att extra stor vikt skall läggas vid att skapa gångvägar som förkortar avståndet till kollektivtrafikens hållplatser. Påminner om behovet av behövs säkra, trygga och tillgängliga gångvägar.

Kommentar:

Planområdet ligger i en mycket kuperad terräng. Det finns befintliga gång- och cykelstråk med varierande standard både inom och utanför plangränsen. I södra delen av planområdet planeras en ny gång- och cykelväg med god tillgänglighet. Den kommer framförallt att förbättra kontakten mellan södra och norra delen av planen. Hållplatser finns vid Munkebäcksgatan i väster, Torpagatan i norr och Rosendalsgatan i öster. Gångförbindelsen österut genom studentbostadsområdet är mycket brant (se kommentar till yttrande 8). Förbindelserna västerut kommer inte att förändras. Förbindelsen norrut förbättras genom den nya gatan. Befintlig gångväg med trappor ner mot Qvidingsgatan och Kålltorpsskolan finns kvar.

Sakägare

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

100. Fastighetsägaren, Kålltorp 44:28, Nedergårdsgatan 24

Tycker att parkeringsytan mellan fastigheten och Kålltorps gård är för stor. Det är få bilar som står parkerade där förutom vid ett fåtal tillfällen per år. Ytan borde kunna utnyttjas för något snyggare och mysigare.

Anser att de föreslagna bostäderna vid Södra kullen ligger för nära hennes byggnad. Utsikten påverkas mycket och insynen på tomten kan bli besvärande. Föreslår att grönområdet öster om tomten bevaras och att de fyra bostadshusen placeras någon annan stans.

Önskar köpa till mark söder om fastigheten – men inte på det sätt som föreslagits i samrådsförslaget.

Önskar att kommunen tar ned det gamla fula stängslet mot kommunens tomt och ersätter det med ett snyggare staket som hindrar insyn utifrån.

Har även skickat ett yttrande tillsammans med Seniorgården AB (yttrande 101). Om förslaget i det yttrandet godkänns kommer fastigheten troligen att säljas till Seniorgården.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet har arbetats om. Bland annat har önskemålen i yttrande 101 tillgodosetts till stor del. Detta innebär att tillköpet av mark ökar. Fastighetsgränsen ändras och staketet tas bort. Se för övrigt kommentar till yttrande 101.

101. Fastighetsägaren, Kålltorp 44:28 tillsammans med Seniorgården AB

Har skickat in ett förslag på att istället för den befintliga villan bygga seniorbostäder med ca 30-36 lägenheter. Även en del av den mark som ägs av kommunen skulle behöva tas i anspråk. Detta skulle ge en möjlighet att skapa en tydligare och mer sammanhängande kvalitet längs Virginsgatan förlängning och en bättre möjlighet att gestalta en plats mellan de nya husen och Kålltorps Gård. Nedergårdsgatan 24 har lägre våningsantal och annan typologi än de omkringliggande bostadshusen. Detta försvårar en tydlig platsbildning och kopplingen mellan de befintliga husen längs Virginsgatan och de nya högre husen som är föreslagna i planen. Har skickat in volymstudier på två alternativa utföranden. Ser fram emot en möjlighet att tillsammans med kommunen jobba fram de bästa förutsättningarna för platsen.

Kommentar:

Bostadskvarteret vid Kålltorp 44:28 har utökats och det blir möjligt att bygga flerbostadshus. Den befintliga villan som inte har något släktskap med några av sina grannhus kommer att ersättas med en byggnad som både kan läsas som en förlängning av de hus som ligger på norra sidan av Virginsgatan och som en övergång till de nya bostadshusen där Kålltorps hemmet låg. Bostadskvarteret på östra sidan krymper något och infarten ändras. Den gröna kilen mellan dessa kvarter får något förändrad utformning. För att den skall få intensivare skötsel ändras användningen från NATUR till PARK. Bestämmer om utformning blir de samma som på det sedan tidigare föreslagna bostadskvarteret. Höjden på den östra huskroppen tillåts vara den samma som på husen närmast i öster. Den västra huskroppen är tre meter lägre. Parkering får lösas under gården och huset. Totalt kan ca 25 bostäder byggas.

Solstudier har gjorts som visar att skuggorna på närmaste grannes tomt blir större än idag under förmiddag och mitt på dagen. Förändringen bedöms inte medföra någon betydande olägenhet. Bilderna visar solstudier vid vårdagjämningen. På sommaren blir det mindre skuggor och på vintern längre skuggor.

Solstudier vid vårdagjämningen 23 mars



102. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, Tomträttshavare Kålltorp 43:31

Anser att planen som helhet ger ett välbehövligt tillskott av nya bostäder i en trivsam miljö och att husen och dess boende kommer att tillföra stadsdelen och området ökad trivsel och trygghet.

SGS önskar ytterligare en våning på det södra av de två husen. En våning på det södra huset togs bort i ett sent skede av planarbetet och då ryms endast ca 145 studentlägenheter. I planförslaget anges att det ryms 155-160 studentlägenheter. Den uppgiften stämmer inte. SGS bedömer att platsen där studentlägenheterna planeras skulle tåla ett tillskott på ca 200 studentlägenheter.

Anser att detaljplanens tidplan borde kunna kortas så att byggnationen kan komma igång så snart som möjligt.

Kommentar:

Kontoret anser att höjderna på de tillkommande husen är väl avvägda. Uppgifterna i planbeskrivningen angående antalet lägenheter ändras.

103. Rudolf Steinerskolans Byggstiftelse

Ser att det kan uppstå cirkulationsproblem och konflikten mellan gående och bilar kan komma att öka med en gemensam infart. Trafiksituationen under morgontimmarna kommer att påverkas när föräldrar med bil ska lämna sina barn samtidigt som de boende åker till arbetet. Rudolf Steinerskolan vill även i framtiden vara en waldorfskola öppen för barn från alla delar av staden och är beroende av att trafiksituationen fungerar då många barn i de lägre årskurserna skjutsas till skolan i bil.

Anser att de frågor som ställdes i yttrande angående förslaget till programhandling för Östra Kålltorp 2010 kvarstår. Inga konkreta förslag på lösning lämnas i planhandlingen.

Anser att den föreslagna infarten till planområdet kommer att innebära en allvarlig försämring för Rudolf Steinerskolans utvecklingsmöjligheter eftersom mark tas i anspråk som idag används som parkering eller som varit tänkt att bebyggas med specialloka-

ler/idrottshall. De återstående byggrätterna inom Byggstiftelsens tomträtt är – i förhållande till de byggrätter som nu kan omintetgöras – mycket mer kostsamma att bebygga.

Den föreslagna detaljplanen utgör ett sådant intrång i tomträtten, att det inte kan anses utgöra ett sådant obetydligt ianspråktagande av tomträtten, som kan göras med stöd av tomträttsavtalets punkt 14. Det ianspråktagande av mark för infarten till planområdet som kan bli aktuellt i detaljplanens nuvarande utformning får därför ske genom inlösen eller expropriation, varvid Rudolf Steinerskolans Byggstiftelse kommer att begära ersättning fullt ut för förlorad mark, nedlagda kostnader på mark inom planområdet och ökade byggkostnader med negativ påverkan på resterande mark.

Kommentar:

Det yttrande som skickades in under programsamrådet innehöll samma frågeställningar som ovanstående yttrande samt önskemål om att ha kvar fritidsverksamhet i "Gula villan" vid Renströmska sjukhuset.

Trafiksituationen

Hittills har Rudolf Steinerskolan haft egen infart på tomten direkt från Torpagatan i nordöstra delen. Väster om infarten har skolan ett antal parkeringsplatser. På västra sidan om parkeringarna finns en gångväg som leder vidare mot studiegången. Planförslaget innebär att infarten från Torpagatan flyttas västerut till den plats där gångvägen och västra delen av parkeringen ligger. Infarten kommer att vara en allmän gata. Från denna gata görs en ny infart till skolan. I trafikförslaget som tagits fram föreslås en utformning där det är möjligt för tre bilar att vänta på utfart till Torpagatan utan att hindra in och utfart från skolan. Hämtning och lämning ska ske inne på skolans mark och utformas så att detta kan ske så smidigt som möjligt.

För att undersöka hur trafiksituationen vid infarten till skolan påverkas har trafikkontoret låtit ta fram en "Trafikutredning Östra Kålltorp, COWI, 2014-11-07". I utredningen har trafikmängder kontrollerats och planens trafikförslag analyserats. Sammantaget bedöms trafikmängderna i korsningen Torpagatan - Tahhöjdsgatan/ny lokalgata inte innebära några kapacitetsproblem i korsningen. Den nya utformningen av korsningen bedöms innebära en bättre, säkrare och tydligare korsning jämfört med befintlig korsning.

Parkeringen

Ändringar av parkeringen för att få en bra trafiksituation på skolans mark är möjligt att göra inom nuvarande plan och ingår därför inte i planområdet. Den befintliga parkeringsplatsen måste byggas om men kan rymma lika många bilar som i dag.

Befintlig byggrätt

I den befintliga planen har läget för enskilda byggnader inte preciserats, för att "inom ramen för i planen angivna volymgränser tillåta flexibilitet i den slutliga placeringen". Det nya planförslaget innebär att den yta som får bebyggas minskas med ca 330 m². Detta minskar flexibiliteten något. Men det finns fortfarande gott om plats för den tillåtna exploateringen på 2100 m² eftersom den yta som får bebyggas fortfarande är ca 4850 m². Det innebär att byggrätten inte har förlorats utan endast begränsats något jämfört med tidigare planförslag. Genomförandetiden för den befintliga planen har gått ut vilket innebär att planen kan ändras utan att det innebär rätt till ersättning för förlorad byggrätt.

Ianspråktagande av mark

Ersättning för intrång sker enligt gällande lagstiftning.

Gatans placering och utformning har studerats för att göra så litet intrång som möjligt men ändå klara önskvärda lutningar och anpassningar till terrängen. Intrånget bedöms inte påverka verksamhetens möjlighet att expandera.

Den nya lokalgatan innebär att ett stort tillskott av bostäder kan skapas. Den nya lokalgatan är en förutsättning för att kunna uppföra de nya bostäderna i norra delen av området. Den kommer att användas av boende i ca 350 nya lägenheter och även av befintliga boende i sjukhusets fd huvudbyggnad och "bostadshuset för läkare och sjuksköterskor", samt övriga äldre byggnader.

Sammantaget bedöms intrånget i tomträten 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 tomträten medför för det enskilda intresset (Rudolf Steinerskolans byggstiftelse).

Fortsatt fritidsverksamhet i Gula Villan

Markanvändningen för Gula Villan skall enligt planen vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden och fritidsverksamheten bedöms kunna kvar under dessa premisser. Byggnaden skulle troligen även kunna användas för kontor, hantverk, bostäder eller liknande. Planen bestämmer inte vem som äger eller brukar villan.

104. Scoutkåren Göta Lejon

Ser med stor glädje att området där scoutstugan ligger avsätts för föreningsliv långsiktigt så att det blir möjligt att söka permanent bygglov. Det innebär också att man behåller en uppskattad mötesplats för barn och unga – vilket ger ett bättre socialt liv i området och stadsdelen.

Kommentar:

Det blir möjligt att söka permanent bygglov. Scoutstugan hamnar på samma kvarter som parkskolan med användning för skola eller samlingslokal. Tillfart och sophämtning får samordnas med skolverksamheten.

105. Fastighetsägarna, Kålltorp 44:6, Nedergårdsgatan 12

Informerar om att trafiken till Parkskolan idag inte enbart sker på Virginsgatan Transport av barn till/hämtning av barn på Parkskolan samt övrig trafik till området för olika friluftaktiviteter sker även på andra gator i närområdet som tex Råstensgatan och Nedergårdsgatan. På så sätt undviks trafikljus på Munkebacksgatan. I trafik- och bullerutredningarna förutsätts att alla bilar kommer att använda sig av Virginsgatan för att komma till och från området vid Södra Kullen. Anser att området inte tål den ökning av trafik/transporter som kommer att uppstå om förslaget genomförs. Virginsgatan är redan idag smal och kommer inte att ha kapacitet att svälja någon ökad trafik. Befarar att det kommer att uppstå köer i korsningen Nedergårdsgatan/Virginsgatan om förslaget genomförs. Åtgärder måste i så fall genomföras för att kraftigt begränsa trafiken på Nedergårdsgatan (förbud mot genomfart, enkelriktningar och vägbulor m.m.) samtidigt som kapaciteten på Virginsgatan måste ökas.

Tycker att skolan är felplacerad. Den borde placeras på annan plats nära nuvarande Kålltorpsskolan eller närmare någon av de gator i området som har kapacitet för en ökad trafik. Ett alternativ är att placera skola/förskola på samma plats och avstånd från befintliga villor som sjukhemmet ligger på idag. Området där Parkskolan ligger idag kan bebyggas med lägenheter. Även att placera nya lägenheter där nuvarande sjukhemmet ligger och skola/förskola på Parkskolans plats skulle medföra mindre påverkan på natur och omgivning. Ytterligare ett alternativ skulle vara att bebygga den stora yta som idag

utgörs av asfalt/parkering. Emellertid kvarstår problemen med trafiken även om man ändrar placering av den tänkta bebyggelsen vid Södra Kullen.

Det staket som idag finns mellan Renströmska sjukhusparken och Nedergårdsgatan har funnits under minst 75 år. Därför har fastighetsägarna inte anlagt egna staket/stängsel eller annat som markerar gräns mellan dessa områden. Staketen måste vara kvar och ses över eftersom dom är i dåligt skick mellan "sjukhusparken" och dom privata fastigheterna. Detta för att säkerställa att man inte kommer att "gena" över privata fastigheter.

Kommentar:

Trafikkontoret har låtit ta fram "Trafikutredning Östra Kålltorp, COWI, 2014-11-07". Där har bland annat möjliga smitvägar och trafikmängder kontrollerats och analyserats. Det kan inte uteslutas att lokalgatorna öster om Munkebäcksgatan används för trafik till och från Parkskolan. Dock är trafikmängderna små och det går av den anledningen inte att konstatera att det rör sig om "smittrafik". Trafikmängdens storlek indikerar inte att "smittrafiken" utgör något problem. Tillkommande platser i skola och förskola bedöms inte innebära en markant ökning av "smittrafiken". Dock kan "smittrafikens" beteende upplevas som störande. För att mildra konsekvenserna av detta och minska lokalgatornas attraktivitet som genomfart lämnas förslag på ett antal möjliga åtgärder. Dessa kan genomföras efter utbyggnad av planområdet om det visar sig att farhågorna om ökad "smittrafik" infrias. Åtgärderna kan tex vara att göra avsmalningar längs Råstensgatan eller upphöjda gång- och cykelöverfarter. I samband med plangenomförandet föreslås att anslutningen från Nedergårdsgatan till Virginsgatan byggs om för att prioritera högersväng och försvåra för cyklister från området vid Apslätten att cykla mot enkelriktat. För övrigt kommer trafikkontoret se över reglering av parkering, mötesmöjligheter mm i området om det visar sig vara problem när utbyggnaden inom planområdet har genomförts.

Planförslaget medger att Parkskolans område kan bebyggas på annat sätt än idag. Det finns dock inga planer på att göra detta inom en överskådlig tid. Lokalerna fungerar bra - men när den nya skolan byggts planeras de endast användas för förskoleverksamhet. Kommunen anser inte att det är försvarligt att ersätta en fungerande verksamhet med bostäder. Utformningen i den södra delen av planområdet har studerats om (se kommentar till yttrande 6 och 101). Det parkeringskvarter som funnits föreslås bli en del av Parkskolans tomt. Även i fortsättningen finns möjlighet att ha parkering där för att klara både den befintliga och den tillkommande skolans behov. Kontoret bedömer att det är en fördel att skolan ligger närmast parken och att de tillkommande bostäderna ligger närmast befintliga bostäder. Bland annat underlättar det skolans kontakt med parken.

Det staket som det hänvisas till sattes upp när det fanns behov av att hägna in sjukhusområdet. När planförslaget genomförs och sjukhuskvarteret ändras till NATUR finns det inte behov av att ha ett stängsel runt den allmänna platsen. Kommunen planerar att ta bort befintligt staketet. Fastighetsägaren kan uppföra staket vid tomtgränsen.

106. Fastighetsägarna, Kålltorp 44:25, Nedergårdsgatan 18

Påtarar samma trafikproblem som i yttrande 105. Ser med mycket stor oro hur trafiken längs Nedergårdsgatan kommer att öka kraftigt! Risker för mycket allvarliga incidenter kommer att bli ännu mer påtagliga. Många barn (fler än idag) kommer att gå denna väg till skolan, samtidigt som biltrafiken ökar dramatiskt. Förbud mot obehörig trafik längs Nedergårdsgatan krävs. Likaså kraftiga vägbulor som kväver okynneskörning. Vi har redan problem med cyklister som tror att det är ok att cykla mot enkelriktat. (De kommer, ofta i mycket hög fart, uppe ifrån Apslätten)

Anser inte att planerna för södra kullen inte är tillräckligt genomtänkta. De nya 5-våningshusen på södra kullen är placerade närmare tomtgränsen än vårt eget hus. Känns inte roligt med den insynen det innebär. Alla träd måste stå kvar!

Förslaget ger för få bostäder på för liten yta som dessutom kommer för närabefintliga villor. Avstånd mellan skolbyggnaderna gör det svårare att samarbeta. Om man överhuvudtaget ska riva och bygga så mycket så borde det gå att göra på ett mer ekonomiskt och planmässigt sätt.

Föreslår att sjukhemmet ersätts med skola och förskola placerade på samma avstånd från befintliga villor som sjukhemmet har idag. Låt skola/förskola även använda sjukpaviljongens lokaler som ju ska bevaras.

Föreslår att området där bl.a. Parkskolan ligger idag bebyggs med ca 100 lägenheter istället för 50 där sjukhemmet ligger idag. Som vi ser det tjänar alla i slutändan på detta förslag: Skolans personal får lättare att samarbeta. Staden får större hyresintäkter tack vare fler lägenheter. Fler bostäder ger fler möjlighet att få lägenhet. Nya lägenheter kommer inte så nära befintliga villor.

Kommentar:

Mellan tomterna vid Nedergårdsgatan och det nya bostadskvarteret föreslås ett ca 10 meter brett parkområde där en ny gångstig in mot kullen anläggs. Så många träd som möjligt bevaras. Där är även möjligt att plantera nya träd eller buskar. De föreslagna bostadshusen kommer inte hamna så nära de befintliga att det bedöms medföra olägenheter för fastighetsägarna.

Sydvästra delen av planområdet har studerats om. Bland annat föreslås Kålltorp 44:28 kunna bebyggas med ett flerbostadshus genom att fastigheten utökas. (Se kommentar till yttrande 101.)

Se för övrigt kommentar till yttrande 105.

107. Fastighetsägarna, Kålltorp 44:26, Nedergårdsgatan 20

Synpunkter på trafik till och från södra kullen

Tycker att det redan idag är det högt tryck på Virginsgatan och Sanatoriegatan på morgon och eftermiddag för lämning och hämtning på skolor och dagis. Det är enfiligt och det bildas köer och stressade föräldrar blir frustrerade över att behöva vänta på de enfiliga vägarna för mötande trafik både till och från. Beskriver detaljerat hur trafikströmmarna går inne i området. Att man väljer att köra där istället för på Virginsgatan och Munkebäcksgatan tros dels bero på att man då undviker trafikljus på Munkebäcksgatan dels på att den dåliga framkomligheten på framförallt Virginsgatan gör att det bildas köer av väntande bilar.

Området i stort och specifikt Nedergårdsgatan tål inte den ökning av trafik/transporter som kommer att uppstå om förslaget genomförs i sin nuvarande utformning. Föreslår en rad åtgärder för att begränsa trafik och trafikströmmar genom området.

Kapaciteten på Virginsgatan behöver ökas om förslaget med nya bostäder och skola skall genomföras. Tex finns det gott om plats att bredda Virginsgatan till att stödja både boendeparkering på båda sidor och två filer så trafiken kan mötas utan att vänta på varandra. Borde gå att göra och samtidigt ha kvar träd allén och cykelbanor. Kanske kan man titta på lösningar där man stänger av trafiken till och från Virginsgatan norrifrån. (Kalkkällegatan, Råstensgatan och Nedergårdsgatan).

Synpunkter på placering av bostäder och skola på södra kullen

Anser att de föreslagna bostäderna på Södra Kullen ligger för nära de befintliga bostäderna på Nedergårdsgatan. De kommer upplevas mycket mer dominerande än vad befintlig byggnad gör idag. Förslaget bör förändras så att det befintliga avståndet mellan fastigheterna på Nedergårdsgatan och Kålltorps sjukhem behålls för den nya bebyggelsen. Det skulle även innebära att de befintliga träden (kastanjer) kan stå kvar och under större delen av året fungera som en naturlig och vackert insynsskydd. Husen på Nedergårdsgatan är placerade nära Nedergårdsgatan vilket har möjliggjort en privat del som utgörs av trädgården på andra sidan huset. Husen är byggda med sovrum mot trädgården.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att placera skolan först och efter det bostadshusen. Då skolbyggnaden är mycket lägre kommer den inte upplevas lika dominerande och inträngande för fastigheterna på Nedergårdsgatan. Den bör dock fortfarande behålla dagen 50-60 meters avstånd till Nedergårdsgatans fastigheter.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 105 och 106.

108. Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan, Kålltorp 44:33, Sanatoriegatan 66

Anser att Planen är väl beskriven med gedigna underlag. Ambitionen att bevara parken med dess byggnader är synnerligen lovvärd. Parken med dess byggnader utgör den största tillgången i området.

För att ytterligare förstärka parkens värde vill vi föreslå att befintligt transformatorhus rivs och ersätts med en ny anläggning på annan lämplig plats. Likaså bör "Husmorsexpeditionen" sättas i stånd. Denna byggnad är dessutom klassad som bevaringsvärd pga. högt kulturvärde. En mer detaljerad belysning av husens användning, trafik- och parkeringsförhållande i parken vore önskvärd.

Trafik

Den föreslagna avstängningen av Sanatoriegatan är för oss helt oacceptabel.

Vi vill därför tillskynda att Sanatoriegatan bibehålls med sin nuvarande kapacitet. I trafikutredningen (Cowi 2008) framgår det också att Sanatoriegatan tål befintlig trafik inkl. Renströmska Villan, men ej trafiken från det nya området. Detta under förutsättning att genomfart från de nya gatorna till Renströmska Villan och Sanatoriegatan förhindras. Denna lösning skulle också vara att föredra med tanke på trafiksäkerhet i parken och kring Renströmska Villan. Man skulle härvid kunna undvika branta partier ner mot Renströmska och ökad trafik på den smala lokalgatan framför vår fastighet som har dålig sikt p.g.a. parkerade bilar och skarpa hörn.

Parkering

Planen har icke beaktat parkeringsfrågorna fullt ut. Fler parkeringsmöjligheter runt parken och Renströmska Villan behövs för att täcka behovet, särskilt med tanke på arbetsfordon (snöröjning etc.) samt besökande till parken med dess barninstitutioner. Området kring "Portvaktshuset" bör i detta avseende ägnas särskild uppmärksamhet där uppställning av större arbetsfordon sker regelbundet.

Kommentar:

Transformatorstationen har skydd genom ledningsrätt. Den befintliga transformatorstationen kan eventuellt tas ur bruk när två nya stationer kan byggas inom planområdet.

Det kommer att vara möjligt att stycka av tomten för korsvirkeshuset och antingen sälja eller hyra ut byggnaden. Användningen måste anpassas så att det kulturhistoriska värdet inte försvagas. Det är önskvärt att byggnaden rustas upp.

Istället för bestämmelsen "tillfart" på gångvägarna i parken föreslås en av de befintliga gångvägarna ändras till lokalgata. Det innebär att den breddas något, att en vändplats skapas och att Trafikkontoret kommer att få ansvaret för drift och underhåll. Trafikkontoret kan skylta med att endast behörig trafik får trafikera vägen för att begränsa trafiken.

Sanatoriegatan kan inte ta tillkommande trafik på grund av begränsad kapacitet, framkomlighet och buller för befintliga bostäder därför är en genomgående gatustruktur inte möjlig. Att fortsätta trafikmata de centrala delarna av området från Sanatoriegatan och ha två vändplatser som avslutning på de nya vägarna dels vid västra kullen dels efter fd sjuksköteskebostaden har prövats men bedömdes mindre lämpligt bland annat för att vändplatserna tar mycket mark i anspråk, det var svårt att få bra anpassning i terrängen och svårt att få plats med lika många bostadshus. Den struktur som föreslagits i samrådshandlingarna anses sammantaget vara att föredra.

Parkering för boende och besökare till nya byggnader ska lösas på kvartersmark. Väster om "Portvaktshuset" blir en mindre parkering. Denna är främst till för de befintliga byggnaderna i parken som pga topografi kan ha problem att få plats med parkering på tomten utan att det kulturhistoriska värdet påverkas.

Park- och naturförvaltningen disponerar sedan flera år tillbaka "Portvaktarstugan". Planen avgör inte om de kommer att fortsätta göra det. Planförslaget innebär att markytorna intill byggnaden disponeras om. En separat fastighet kan bildas – parkering skall då lösas på fastigheten.

109. Telia

Telia meddelar att de har en undermarksanläggning i området och därför ska vara med som remissinstans.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

200. Bostadsrättsföreningen Positivet, Kålltorp 44:22, Sanatoriegatan 50

Har skickat in ett långt yttrande med två bilagor och många kommentarer och ifrågasättande angående olika delar av planhandlingen.

Anser sammanfattningsvis att detaljplanen helt har missat att området har ett kultur- och naturhistoriskt värde. Att skövla gammal skog med grova träd för att göra en väg som inte leder någonstans verkar dumdrigt för att uttrycka det milt. Området är idag tillgängligt för gående - så vill vi att det skall förbli! Anser att niovåningshus och skövling av gammal skog med grova träd inte stämmer med planens syfte – att bevara och skydda en kulturhistorisk intressant miljö. Anser även att deras synpunkter på programmet inte beaktats och bifogar dem "i det nya Detaljplaneförslaget har nästan samtliga våra synpunkter snarare motarbetats".

Bostadshuset, väg, parkering och entréer

Önskar ha kvar våra huvudentréer som det är idag med väg och parkering. Två lägenheter har entré i markplan med endast tre trappsteg vilket gör att vi kan bo kvar som äldre. Planen ställer krav på varsamhet vid underhåll. Användningen skall anpassas tillbyggnadens kulturhistoriska värden. Ändå föreslås att vår entré ändras till husets baksida via källaringången!

Undrar om de boende får nya gatuadresser om Sanatoriegatan stängs.

Bostadsrättsföreningen Positivt önskar köpa marken och huset där det är beläget samt stenhuset, f.d. bårhuset.

Västra kullen

Vill behålla en del av utsikten över staden och horisontlinjen. Säger nej till hus nr 15 närmast bostadshuset och till mittenhuset hus nr 17. De övriga planerade husen bör vara mycket lägre än de föreslagna 7-9 vån.

Önskar bevara kullen och skolans uteklassrum. Vill se förskolebarnen skutta runt i sina självlysande västar på denna lagom höga kulle.

Centrala delen

Vill värna och skydda de kulturhistoriska värden som det skrivs så vackert om i vissa delar av detaljplanen. Säger nej till bebyggelse som innebär trafik in i området. Skall något hus byggas bör det matas från Tallhöjdsgatan.

Beskriver ett antal sk grova träd som påverkas av planförslaget. Alla dessa bör bevaras på plats så som anges i "Råd och riktlinjer för grova träd", Park och Naturförvaltningen, år 2011:2. Med grova träd avses träd med en stamdiameter som överstiger 50 cm och har en omkrets på 160 cm. Det sägs att grova träd generellt skall bevaras på plats - levande eller döda.

Trafik

Stäng inte av Sanatoriegatan. Låt den nya föreslagna vägen från Torpagatan ansluta till Sanatoriegatan nedanför västra kullen. Nej till hus och trafik in i parken. Bygg inte "Renströmska vägen".

Anser att förslaget på vägutformning endast tillgodoser trafiksäkerhet och framkomlighet för bilister. För övriga trafikanter blir det en klar försämring. Cyklister skall samsas med bilar.

Tror inte på att det blir en minskning av trafiken förbi f.d Renströmska sjukhuset.

Undrar vad som avses med att transporter till de befintliga byggnaderna ges möjlighet att använda gångvägen genom parken.

Övriga synpunkter på planbeskrivningen

Barnens naturliga vägar i skogen (från Källtorpsskolan till RIK-hallen respektive mellan Rudolf Steinerskolan och Gula villan) blir avskurna av hus och trafik om Centrala delen byggs. Den föreslagna kompakta bebyggelsen och vägen medför att parkens entré försvinner och istället blir det en ny stadsdel. Värdefull skogsmiljö försvinner och planen sparar i stort sett endast en öppen gräsyta mitt i parken.

Ifrågasätter om ambitionen att nya byggnader skall ha en relation till gamla byggnader uppfylls. Likaså ifrågasätts att utsiktslägen tas tillvara då byggnader planeras som "nästan totalt tar bort vår horisontlinje med utsikt mot Göteborg och Kulturhuset Kåken".

Hur kan man då föreslå att hugga ner grova träd till förmån för en bilväg när parkmiljön skall vårdas med hänsyn till parkens kulturhistoriska och miljömässiga värde.

Kommunen har bedömt att genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Nog blir det miljöpåverkan när barns lekytor byts mot bilisters vägytor och gammal skog avverkas.

När det gäller miljömål anges att några faktorer talar för att biltrafiken till området kan begränsas och andra talar för att det kan bli svårt. Här önskas en klarare bild av var och hur det kan bli svårt. Tala klarspråk!

Buller på Sanatoriegatans minskar om gatan stängs. Varför beräknas den ekvivalenta respektive den maximala bullerstörningen vara oförändrad på Virginsgatan när den får 60 % ökning av trafiken? De nya husen skall bullerskyddas. Skall befintliga hus också bullerskyddas?

Anser att den nya vägen innebär att tillgängligheten till parken och Delsjöområdet försämras för dem som bor i området. Eftersom Sanatoriegatan föreslås stängas och trafiken måste gå via Torpagatan förbi rondellen vid Munkebackstorget där buss och spårvagnar också passerar. Köer att vänta..... Den nya vägen ökar tillgängligheten för bilister men för skolbarn och förskolebarn blir det sämre när stigar och stråk försvinner. Risk för trafikolyckor.

Anser att nollalternativet är ett nollförslag och inget alternativ. Det låter mer som ett hot att drastiskt säga att kulturfastigheter kan rivas.

Bilaga 1

BRF Positivt ställer sig bakom en skrivelse som bifogats. Den är undertecknad av en av de boende i "fd sköterskebostäder", Sanatoriegatan 50 B. I skrivelsen krävs att planen stoppas eller återremmitras för en total omarbetning.

Planförslaget har våldfört sig på naturen och snarare stängt än öppnat porten till Delsjöområdet. Det är helt okänsligt för de sociala och kulturella värden som idag präglar området. Planförslaget innebär en nästan total förvanskning och skövling av områdets norra del. I den orörda naturen i den norra delen av planen anläggs en gata omgiven av hus med upp till 10 våningar. Befintliga gångstråk längs Västra kullen och genom Centrala delen omvandlas till bilgator kantade med höghus, som har föga kontakt med omgivande bebyggelse.

De två studentbostäderna i öster är högre än all annan bebyggelse i närheten. Att placera dem (hus 20 och 21) nere i dalsänkan ser inte tilltalande ut, med dålig kontakt till övrig verksamhet vid studiegången. Angöringen till husen är inte bra eftersom den dels sker mot studiegången med hiss eller brant gångväg dels via "Nya Tallhöjdsgatan" med bil. Föreslår att husen ersätts med en huskropp uppe på bergskammen sydväst om befintliga studentbostäder, använd sluttningen för att bygga suterränghus med en gångentre mot befintlig gångvägen syd/västut. Angöring sker genom att tillåta biltrafik på den befintliga gångvägen, som redan idag måste vara körbar för Räddningstjänstens fordon. En gångkontakt mellan befintligt hus och nybygget måste finnas för kontakten Källtorpsskolan - Rosendalshallen. Den befintliga ej använda p-platsen görs om till rekreationsplats för studenterna.

En utbyggnad av "Renströmska vägen" försämrar tillgängligheten för barn/vuxna inom området. I detaljplanen syns inte ett spår av att ge skolbarnen säkra gångstråk. Snarare tvärt om. T.ex. "Renströmska vägen" tar helt bort möjligheten att ostört vistas i dess sträckning. Detta stämmer dåligt med vad som sades om säkra stråk och passager i programhandlingen.

Ifrågasätter beskrivningen av att tillgängligheten till parken och Delsjöområdet förbättras för dem som bor norr om planområdet. Barn och vuxna har redan stigar och gläntor att nyttja. Bilisterna har ingen glädje av att köra in i området.

Ifrågasätter att en förtätning av området med 26 nya byggnader kommer att leda till att parken "kan vara en plats för samspel och integration", "Att olika människor vistas på samma plats är positivt för de sociala värdena tolerans och integration."

Påpekar att två olika siffror rörande trafikökningen på Virginsgatan förekommer (600 eller 650 f/d). Anser att det tyder på godtrogenhet eller dålig trafikkunskap att påstå att en ökning med 65% på en gata med dubbelriktad trafik och parkering på båda sidor och tillgång till ett körfält inte kommer att påverka framkomligheten i någon större omfattning. Befarar betydande smittrafik från Nedergårdsgatan via Sanatoriegatan. Undrar vad räddningstjänsten har för synpunkter på situationen. Anser att planen rekommenderar att föräldrar kör sina barn till skolan med bil.

Ser ingen anledning att stänga Sanatoriegatan. Påpekar behovet av en bra gångkontakt från Qvidingsgatan/Kålltorpsskolan upp mot Rosendalshallen.

Ifrågasätter kommunens behovsbedömning. Den måste bedömas i högre instans.

Planen är behäftad med så många motstridiga uppgifter att detaljplanen bör grundligt omarbetas. Anser att det är bättre att bygga utmed Torpagatan, om det måste byggas i detta område. Där finns en bilverkstad och garagelängor som kan ersättas med flera av detaljplanens höghus.

”Kan våra planerare och politiker se sina barn och barnbarn i ögonen och säga att här sågade vi ner skogen och byggde höghus i stället. Ge våra barn en möjlighet att fritt få leka i orörd skog och vandra på bilfria gångstråk.”

Kommentar:

Bostadsrättsföreningen Positivt har ansökt om att köpa byggnaden på Sanatoriegatan 50. Än så länge hyr alla de boende sina lägenheter av fastighetskontoret som är ägare.

Se inledande kommentarer beträffande markanvändning, hänsyn till kultur- och naturvärden samt placering och utformning av vägar och hus.

Bostadshuset, väg, parkering och entréer

Den befintliga tillfarten till huset på västra sidan uppfyller inte dagens standard avseende lutning och bredd. Att gradera upp den till godtagbar standard skulle innebära relativt omfattande åtgärder vilket inte anses försvarligt när en ny väg med god standard föreslås på östra sidan av huset. Förutom för de två lägenheterna med tre trappsteg upp från väster har byggnaden dålig tillgänglighet. Vid behov behöver den lösas i byggnaden. Alla de andra lägenheterna nås via det centrala trapphuset som i sin tur nås via källaren både från östra sidan och gavlarna.

När planen vunnit laga kraft blir det möjligt att stycka av tomter där det är kvartersmark. Planen avgör inte vem som skall äga marken. Kontakt bör därför tas med fastighetsägaren för att diskutera köp.

Västra kullen

Att utsikten begränsas av nyttillkommande byggnader bedöms inte medföra betydande olägenhet för de boende.

En del av kullen blir allmän plats där skolbarn och andra kan vistas.

Centrala delen

De råd ang grova träd som hänvisas till gäller för skötsel av allmän plats. Genom planarbetet avgörs vad som i framtiden blir allmän plats. Park- och naturförvaltningen avser att plantera ersättningsträd för de viktigaste grova träden som tex den stora blodboken som försvinner när vägen byggs ut. Se även kommentar till yttrande 8 och 13.

Se även inledande kommentarer.

Trafik

Att använda gångvägar för tillfart har visat sig vara en oklar lösning. Gångvägen har gjorts om till lokalgata.

Trafikförslaget har utformats för att fungera för såväl bilar, cyklar och gående. Genom att ha lutning på max 5% så klaras kraven på tillgänglighet för rullstolar, barnvagnar m fl. Bredden på 6 meter ger möjligheten att mötas. Blandtrafik för bilar och cyklar beror på terrängförhållandena. Se även inledande kommentarer.

Vid fd Renströmska sjukhuset har det hittills varit en återvändsgata. Alla bilar som kört förbi måste återvända på samma gata. Den nya föreslagna trafiklösningen kommer allra troligast att leda till att man kör förbi byggnaden endast i ena riktningen. Vilket innebär minskad trafik.

Övriga synpunkter på planbeskrivningen och Bilaga 1

Även för många av dessa övriga synpunkter och för bilaga 1 hänvisas till de inledande kommentarerna Dessutom kan följande kommentarer ges:

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt de bedömningsgrunder som avses i plan- och bygglagen.

Beträffande svårigheten att avgöra framtida biltrafik så talar god tillgänglighet till kollektivtrafik, goda möjligheter att gå och cykla samt närheten till centrala staden för att biltrafiken kan begränsas. De långa avstånden till hållplatserna från delar av planområdet kan innebära att några väljer att använda bilen.

Bullernivån på Virginsgatan beräknas öka – men inte så att de överstiger 60dB(A) (förutom för två byggnader på Virginsgatan). De nya bostadshusen behöver inte bullerskyddas om inte gränsvärdet 55 dB(A) överstigs.

Det nollalternativ som beskrivs i planbeskrivningen bygger på att gällande planer genomförs. I så fall kan tex två parkeringshus och flera sjukhusbyggnader i stil med Kålltorpshemmet byggas.

Att placera studentbostäder upp på bergsslätten och angöra via gångvägen har inte bedömts vara en genomförbar lösning.

Beträffande trafik på Virginsgatan se kommentar till yttrande 105.

Att bygga bostäder utmed Torpagatan är inte möjligt med hänsyn till gällande riktlinjer beträffande buller. Om bullerreglerna ändras i framtiden kan ett sådant förslag utredas vidare.

201. Boende 1 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Förstår inte hur man kan komma på tanken att skövla en hel dalgång med dess omnejd. Syfte med detaljplanen är bl a att "bevara och skydda den kulturhistoriskt mycket intressanta miljön och dess byggnader". Planförslaget är ju precis tvärtom. Skriv istället att det är frågan om grov exploatering av en underbar miljö. Detta är precis vad det är frågan om. Jag som bor mitt i detta har i 15 år kunnat ta del av det rika djurlivet med bl a rådjur, hackspettar och ekorrar. Höra suset från alla de mäktiga träden som ger syre åt vår fauna. Se de skolbarn som fritt springer och leker i skyddad miljö utan biltrafik. Det finns lämpligare områden att bygga dessa höghus på.

Har även skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 203.

202. Boende 2 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Att det behövs bostäder i Göteborg är helt klart. Att det behövs parker, strövområden och lungor är också helt klart. Att presentera det projektunderlag som presenterats oss som bor i området är en stor skam.

Projektet presenteras som en idyll när det istället blir ett skövlat område med huskroppar som både är bombastiska till sin storlek och höjd och absolut inte tillför naturen i området någon som helst harmoni. Det som sticker ut mest är att den nya planen inte tar några som helst hänsyn till den miljö som idag används som strövområde och aktivitetsområde för skolbarn och vuxna. Planen är mer anpassad för biltrafik än för människor. Tänk om, gör om och ta hänsyn till det som lever och skövla inte.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

203. Boende 3 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Har skrivit under ett yttrande med rubriken "Bevara Träden!!! Jag vägrar vägen!!!! Samma yttrande har skickats in av flera av ett flertal personer. Följande synpunkter framförs i yttrandet:

Protesterar mot "Renströmska vägen" som leder in trafik i skogen. Protesterar även mot att stora träd framför fd sköterskebostaden skall sågas ner. Stora lövträd med runt 70 cm diameter och upp till 30 meter höga. Vill inte att skogen skövlas till förmån för bilarnas vägcytor. Vill fortsätta att gå i skogen istället för en 2 meter bred trottoar. Tror inte att trottoaren rymmer två stavgångare bredvid varandra eller en barnvagn med ett gående syskon bredvid. Vill även i fortsättningen se ekorrar och rådjur och barn som leker.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 8.

204. Boende 4 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

205. Boende 5 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

206. Boende 6 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

207. Boende 7 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

208. Boende 1 på Sanatoriegatan 50B, Kålltorp 44:22

Anser att det tätbefolkade området i Östra Kålltorp behöver sin lunga av naturskog, planterade 100-åriga ståtliga träd och slingriga stigar och gångstråk utan bilar.

Genom att bygga en gata kantad av höga sammanhängande hus (hus 0 - 9), skär planen av de naturliga skogsstigarna och "sparar" bara ca 15 m skog upp mot Rudolf Steinerskolan. Likadant sker i den Centrala delen och runt Västra kullen, en halvcirkel av höga hus (hus 10 - 19) avskärmar all kontakt med uteklassrummet och lekytorna för bl. a. Kålltorps- och förskolornas barn.

Bilvägarna tar bort alla möjligheter att fritt få ströva i området norr om f. d. Renströmska sjukhusets huvudbyggnad. Låt Kålltorpsborna och övriga få behålla sitt närbelägna lek- och strövområde. Det går inte att återskapa.

De föreslagna höghusen, på upp till 10 våningar, förfular området.

En begränsad utbyggnad skulle kunna ske utan alltför stora ingrepp, exempelvis:

1. SGS studentbostäder (hus 20 och 21) byggs så att all angöring sker från studiegången, dit husen hör hemma och inte utmed föreslagna "Renströmska vägen".
2. Hus 0 kan kompletteras med fler bostadshus utmed Torpagatan. Befintlig bilverkstad och garagelängor borttages.
3. Bygg ett bostadshus för äldreboende "utan bil", där detaljplanen föreslår en vändslinga i Södra kullens nordvästra del, i slänten och på gräsplanen. Sanatoriegatan skulle då inte behövas stängas. Biltrafiken på Sanatoriegatan kan jämföras med Virginsgatans ca 1600- 1650 f/d, och som där inte påverkar framkomligheten i någon större omfattning. (sid. 12 i Trafikkontorets utredning Dnr: 2148/08).

Den rödlistade tallticken borde inte beröras av denna utbyggnad. Om detaljplanens utbyggnad verkställs skövlas däremot ett stort antal Grova träd och framtidsträd och Punktobjekt. Om "Renströmska vägen" byggs ut kommer bland annat: en Ornäsbjörk, Sveriges riksträd, diameter 78 cm, en Blodbok diameter 71 cm, en Ek diameter 71 cm, en tall diameter 51 cm, att falla för sågklingorna.

Med dessa framförda förslag förutsätter jag att planen grundligt omarbetas. Vad skall demokrati och samråd annars vara till för om inte politiker lyssnar och tar hänsyn till sina medborgare synpunkter.

Kommentar:

Möjligheten till andra angöringsvägar utreddes i programområdet. Att angöra studentlägenheterna med bil ifrån Studiegången är tyvärr inte möjligt. Däremot måste eventuella bilar parkeras vid Studiegången och gående kan via en gångbro komma till entréerna i det nedre planet.

Äldreboende "utan bil" kan inte specifikt planeras eftersom planen varken kan reglera vilka som bor i bostäderna eller om de har bil.

Se även inledande kommentarer samt kommentar till yttrande 8 och 200.

209. Boende 2 på Sanatoriegatan 50B, Kålltorp 44:22

Har skickat in en vers som illustrerar trädens förtvivlan över kommunens planer på att bygga i naturen.

Har även skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 203.

210. Boende 1 på Sanatoriegatan 50C, Kålltorp 44:22

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

211. Boende 1 på Sanatoriegatan 60, Kålltorp 44:33

Instämmer i YIMBYs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

212. Boende 2 på Sanatoriegatan 60, Kålltorp 44:33

Anser att Sanatoriegatan inte bör stängas av för dem som utnyttjar den idag. Däremot kan de som bor i de nya husen använda den nya vägen. Anser även att området är unikt och bör bibehållas i den mån det går och att hänsyn skall tas till de uppväxta gamla träd som ligger där den nya vägen är tänkt att gå.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 108.

213. Boende 3 på Sanatoriegatan 60, Kålltorp 44:33

Anser att husen vid Västra kullen blir alldeles för höga. De är så pass höga att de sticker upp ovanför Renströmska Villan, vilket medför att utsikten mot f.d. Härlanda fängelset kommer att försvinna. Höghuset kommer att utgöra ett störande inslag i landskapsbilden mot Delsjöns naturområde sett från f.d. Härlanda fängelset.

Jag önskar att trafiken till Renströmska Villan fortsättningsvis ska gå via Sanatoriegatan. Tidigare trafikutredning från år 2008-2009 visar att Sanatoriegatan tål sådan belastning. Varför frånga denna utredning? Jag anser att man istället ska stänga av den nya tilltänkta vägen (från Torpagatan) på två ställen.

Jag tror att det kommer att finnas för få parkeringsplatser i det nya området. Var är tanken att dessa bilar ska parkera? Området nedanför (Björcksgatan m.m.) är redan fullt med bilar kvällstid.

Jag anser att Renströmska parken ska stängas av för biltrafik i höjd med "sjukpaviljongerna" (och inte bara en skylt som förbjuder obehörig trafik). Idag är det många föräldrar som vid hämtning och lämning av sina barn kör ända fram till bl.a. Gula Villan, trots att de inte är behöriga. Trafiksituationen i parken är inte bra, då cyklister ibland nästan krockar med dessa bilar på morgonen och eftermiddagen. Man borde därför stänga av parken och bereda dessa föräldrar en parkering nedanför "portvaktarstugan" eller liknande. Idag är den nuvarande bilparkeringen vid "portvaktarstugan" hårt belastad med bilar, t.ex. arbetsfordon (gatukontoret, hantverkare), bilpoolsbilar, privata parkeringar. Det är ibland svårt att få en parkering där, vilket kommer bli ännu svårare när parkeringen minskar och trycket ökar.

Transformatorbyggnaden i parken bör tas bort. Jag har läst att man tänker byta ut delar på den samtidigt som en nybyggnation ska ske i området. Är det inte bättre att plocka bort den gamla och bygga en ny och större direkt?

Kommentar:

Att utsikten begränsas bedöms inte utgöra betydande olägenhet för den boende. Husens höjder har studerats noga vid framtagandet av planen. Kontoret anser inte att påverkan på landskapsbilden blir störande.

Parkeringen för de nya husen skall ske på kvartersmark. Övervägande delen kommer att lösas med parkeringsdäck under bostadshusen och gårdarna.

Se även inledande kommentarer och kommentar till yttrande 108.

214. Boende 1 på Sanatoriegatan 62, Kålltorp 44:33

Idag är Sanatoriegatan öppen hela vägen fram till parken. Förslaget i planen skär av övre delen av gatan som blir gångväg. Konsekvensen blir att tillfarten för dem som kommer från öster via t ex St Sigfridsplan får en omväg på flera kilometer. Detta tar onödigt tid i anspråk och nettoökar också buller och föroreningar i området.

Det är därför enligt min mening bäst att behålla dagens lösning dvs ha Sanatoriegatan öppen för biltrafik hela vägen fram till det gamla sanatoriet på nr 90-94.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 108.

215. Boende 2 på Sanatoriegatan 62, Kålltorp 44:33

Anser att kulturmiljön inte blir bättre av denna förtätning och ökade belastning av biltrafik. Jag kan också se värdet av fler bostäder men här tycker jag att det överdrivs väl mycket. Håll miljön runt det gamla sanatoriet och dess omgivande byggnader som den är. Koncentrera nybyggandet norr om portvaktarstugan och sköterskebostaden. Att bevara parken tycker jag är ett bra och självklart beslut.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

216. Boende 1 på Sanatoriegatan 64, Kålltorp 44:33

Hus 14 upplevs som mycket påträngande då det ligger mitt i ett område som uppskattas av de boende och används av skolbarn och förskolebarn. Huset hamnar alldeles inpå det som vi kallar "kapellet" (lik- och obduktionsboden) och den f.d. sköterskebostaden. Detta område som är ett fridfullt område blir ju helt förstört om hus 14 byggs. Även hus 12 & 13 tränger sig alltså på för mycket. Avstår man från att bygga dessa blir det kvar lite mer parkkänsla i det centrala partiet vilket kommer att vara alla till gagn, även för de som i framtiden kommer att bo i de nya husen.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

217. Boende 2 på Sanatoriegatan 64, Kålltorp 44:33

Anser att Renströmska villan även i fortsättningen ska kunna nås från Sanatoriegatan. Återvändsgata bör istället skapas på de nyanlagda gatorna.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 108.

218. Boende 1 på Qvidingsgatan 2A, Kålltorp 57:1

Är emot att den sista lilla strimman av sammanhängande blandskog (mest ädellövskog) ska sprängas bort och asfalteras. Bygg på asfalterade ytor! Flytta på bilarna! Skrota hela gatu- och byggprojektet och gör denna smala oasis till ett fredat naturreservat. Det är vad staden behöver, inte detta oåterkalleliga förstörande av Göteborg som grön stad.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 220.

219. Boende 1 på Qvidingsgatan 2C, Kålltorp 57:1

Har inget emot i stort att det sker viss bebyggelse i området. Men området mellan Rudolf Steinerskolan och Qvidingsgatan är smalt och består av en brant skogsbacke som är en naturlig avgränsning mellan skola och bostäder och används som lekområde. Det kan inte vara rimligt att pressa in en hårt trafikerad väg, garage och bostäder i denna smala skogstarm och med en brant lutning. Befarar risker för skolmiljö och skolbarn och boende på Qvidingsgatan. Jag vill att ni omprövar denna del av detaljplanen och undersöker en annan sträckning av väg in till det nya området och att garage och bostäder inte byggs mellan Rudolf Steinerskolan och Qvidingsgatan.

Önskar ta del av att ni gjort en utredning och prövat och förhoppningsvis kommit fram till en annan sträckning av infartsväg till området och flyttar garage och hus från denna känsliga del av området till någon annan yta.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

220. Boende 1 på Qvidingsgatan 4A, Kålltorp 57:2

Anser att det är helt vansinnigt att Göteborgs Stad säljer ut fotbollplaner, gräsmattor, parker och skogsområden och dylikt! Har Ni inte lärt Er någonting från historien och hur liknande utbyggnader och förtätningar av vissa andra städer har slutat? Var skall människor till slut andas och få möjlighet till rekreation och avslappning? Det måste finnas små bostadsnära oaser i staden, där man kan få möjlighet till att återhämta sig. Det håller Göteborgs Stad på att ta bort, bara för att staden skall växa, dock inte utåt, utan i det här fallet inåt. Göteborg är som en kropp med inifrån växande cancersvulster, som till slut har ätit upp det som var friskt och fungerande. Skall Göteborg så småningom kallas för Lilla Mexico City, istället för lilla London? Snart får vi odla gräs och växter på hustaken, för att folk skall kunna andas, istället för att ha parker, odlingslotter, gräsmattor, lekplatser, idrottsplatser, skog med mera. Är stadens utveckling i själva verket en inveckling? Håller staden på att skapa nya allvarliga problem för dess invånare? Har Göteborgs Stad ett sådant desperat behov av att växa, samt av att tjäna pengar för varje liten bit ledig tomt?

Kommentar:

Det är stor brist på bostäder i Göteborg och det planeras ny bebyggelse på många olika ställen i Göteborg. Att förtäta i befintliga områden är en strategi som framkommer bland annat i översiktsplanen och utbyggnadsplaneringen som båda är politiskt beslutade med målet att få en långsiktigt hållbar utveckling av staden.

221. Boende 1 på Qvidingsgatan 10B, Kålltorp 58:5

Jag blir så ledsen när jag läser detta. Göteborg är för mig den perfekta "lilla storstaden" av just den anledningen att det finns möjlighet att bo så centralt men ändå med naturen runt hörnet. Jag bor själv på Qvidingsgatan och uppskattar väldigt mycket att kunna sova med fönstren öppna utan vägar och trafik utanför, men ändå så pass nära stan att man kan ta sig dit på 15 minuter med cykel. Skogen där vi bor är en oas för alla, både boende och andra människor som kommer för att motionera, leka, umgås eller bara få vara ute i naturen. Det är inte alla som har möjlighet att ta sig utanför stan för att uppleva detta och just därför är det så viktigt att möjligheten finns och detta även i fortsättningen. Med stillasittande arbeten och långa dagar inomhus behöver folk få komma ut. Vi behöver skog, naturområden, träd och grönt för att må bra, röra på oss och andas frisk luft.

Jag förstår att det behövs fler bostäder i Gbg, det är trots allt en storstad vi lever i. Men varför inte bygga ihop stadsdelar istället, satsa på områden där man inte behöver skövla

djur och natur till förmån för lägenheter. Jag hoppas verkligen inte att ni genomför denna vansinniga idé och jag hoppas att ni tänker igenom en gång till vad detta skulle innebära för Gbgs innevärdars hälsa och välmående.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

222. Boende 2 på Qvidingsgatan 10B, Kålltorp 58:5

Vänder sig mot de byggnadsplaner som föreslås vad beträffar den lilla skogen ovanför Qvidingsgatan. Planerna på att skövla skogen och bygga hus, höga suterränghus, att anlägga en starkt trafikerad väg kommer att förändra vår boendemiljö till oigenkännlig. Den fina utemiljön försvinner. Barnens möjlighet att bygga kojor, försvinner. Fina promenadstigar till Rosendal och Skatås försvinner. Lugnet försvinner.

Vi har ingen balkong på våra hus därför blir det lite av balkong när solen tittar fram i köket på morgongen. Kålltorp har en alldeles speciell kultur och stämning. Det är den gamla arkitekturen, det gröna och en mentalitet som uppstår när människor trivs som ger stämningen. Att området inte är allt för stort har nog också en avgörande betydelse.

Min lägenhet på tredje våningen kommer att hamna i höjd med den första våningen på de föreslagna husen. De nya husen kommer att bilda en stenmur som stänger ute ljuset och människor. Vi blir istället hänvisade till att ta långa omvägar för att nå till platser som numera ligger i anslutning. Den nya bebyggelsen är ny och modern och bryter av tvärt mot den gamla arbetarbebyggelsen där många av samhällets låginkomsttagare fortfarande bor. Som en stor jätteskugga föreslås nu detta nya område resa sig bakom Kålltorp och trycka ner oss. Jag förstår inte hur man kan planera ett sådant ingrepp i ett bostadsområde man VET fungerar.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 304.

223. Boende 1&2 på Qvidingsgatan 10C, Kålltorp 58:5

Vi ställer oss emot aktuellt byggnadsförslag i östra Kålltorp. Anser att man bör bygga utefter befintlig stadsbild: komplettera den struktur som finns, inte skapa en ny. Vi anser att ett fullt borttagande av ett naturmarksområde är oförenligt med det som står i Göteborgs översiktsplan.

Naturmark är en av de vitalaste delarna i stadsbildens komposition, jämlikt med vägar, bostäder, kulturhistoriska platser, punktvisa områden med sällsynta växter och djur, m.m. En skog som sådan – oavsett om den har sällsynta växter/djur, kulturhistoriskt värde, m.m. – har ett stort värde för människor i en stad, och påverkar vad som i Göteborgs översiktsplan beskrivs som vardagskvalité: folkhälsa, rekreation och livskvalité.

I Göteborgs översiktsplan står det att ny bebyggelse skall minimera förstörelse av grön yta. Vi har studerat stadsdelen med omnejd och bifogar en karta med alternativa förslag på platser för bebyggelse, som minimerar förstörelse av grön yta och försöker bevara trivsel för närliggande bostäder. En grov uppskattning av vårt förslag innebär ca 1300 bostäder – fler än dubbelt så många som rådande förslag.

Vi är positiva till nybyggnation av bostäder och inser dess vikt, men vill att man tänker mer i enlighet med Göteborgs översiktsplan och förbereder ett nytt förslag.

Kommentar:

På stadsbyggnadskontoret pågår arbete för att skapa fler bostäder i kommunen bland annat genom ”Strategi för utbyggnadsplanering” och ett stort antal program och planer. Tack för förslaget om platser möjliga att bygga bostäder. Flera av de föreslagna platser-

na överensstämmer med områden där möjlig förtätning diskuteras. På vägen mot Östra Sjukhuset pågår t ex utbyggnad av ca 300 lägenheter.

Se även inledande kommentarer och kommentar till yttrande 303.

224. Boende 2 på Qvidingsgatan 10C, Kålltorp 58:5

Instämmer med Yimby Göteborgs yttrande, men med tillägget att den gata som Yimby ritat in som går mellan de två husen på Qvidingsgatan ej är önskvärd då den skulle ta bort en värdefull lekplats för de barn som bor i området. Gatan borde istället bli en gata med vändplats.

Anser att det finns annan mark i området (Örgryte-Härlanda) som skulle kunna nyttjas till bostäder utan att för den delen exploatera naturmark.

En aktör har redan gått ut på sin hemsida om att man kan sätta upp sig i kö på en lägenhet i området. Får man göra så? Är inte det ytterst oetiskt beteende? Det är ju inte bestämt än att lägenheterna ska byggas. När företag gör på det sättet så känns hela processen lögnaktig då man undrar vilka aktörer det är som styr, egentligen. Hur mår demokratin i Göteborg?

Kommentar:

Att ett företag fått markanvisning innebär att de kommer att få bygga i området om detaljplanen visar att det är lämpligt. Detta är företagen medvetna om och de bör naturligtvis informera de som är spekulanter på lägenheterna om de osäkerheter som råder innan planen antagits och vunnit laga kraft.

Se även kommentar till yttrande 223 och 303.

225. Boende 3 på Qvidingsgatan 10C, Kålltorp 58:5

Vill inte att denna byggnadsplan genomförs till fullo. Man skall bevara gröna områden i en stadsdel och istället bygga vid redan dragna gator. Husen vid Virginsgatan och studentlägenheterna vid Studiegången kan byggas. Längs med Torpagatan kan hus byggas av liknande karaktär som övriga hus i Kålltorp.

Tycker det är viktigt att den socialhistoriska miljön kring Renströmska bevaras och att ny bebyggelse fungerar ihop med den äldre. Kålltorp består idag av 2-3 våningshus och landshövdingehus byggda på 30-40tal. Det finns inte många sådana stadsdelar kvar i Göteborg och i vart fall inte i den östra delen av staden. Höga hus upp till 7-8 våningar passar inte in i Kålltorp. Områden med landshövdingehus och barnrikeshus bör också bevaras ur socialhistoriskt perspektiv.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

226. Boende 4 på Qvidingsgatan 10C, Kålltorp 58:5

Vill inte att det byggs i Kålltorps sista grönområde. Denna lilla gröna plätt används rikligt, är artrik och mycket uppskattad. Jag tycker det är viktigt att gröna områden i en stadsdel integreras. Bygg istället vid gator som redan finns. Kan acceptera att man bygger vid lite vid Virginsgatan och lite nedanför Studiegången. Längs med Torpagatan kan hus byggas av liknande karaktär som övriga hus i Kålltorp.

Tycker det är viktigt att miljön kring Renströmska bevaras och att nya hus samstämmer med de äldre. Det finns inte många sådana stadsdelar kvar i östra delen av Göteborg. Höga hus upp till 7-8 våningar passar inte in i området.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

227. Boende 1 på Qvidingsgatan 10E, Kålltorp 58:5

Motsätter sig vägen som planeras gå öster om Qvidingsgatan. Både vad gäller att den förstör naturen men också att den kommer medföra en helt annan ljudbild i området. Utöver det så motsätter jag mig höjden på byggnaderna. Området nedanför består av 3 våningshus. Byggnaderna som planeras ligger på upp till 9 våningar och dessutom uppe på ett berg. Detta blir extra märkbart för oss som bor i bottenplan på Qvidingsgatan. Det närmaste kommer inkräkta på ljusinsläppet i lägenheterna på Qvidingsgatan. Framförallt på morgonen vid frukostborden. Mitt förslag är att man istället bygger de högre husen närmast Torpagatan och lägre hus i mindre skala inne i parken. På så sätt finns det möjlighet att behålla den nuvarande vägen till området.

Kommentar:

De lägre husen har placerats längst i norr där avståndet mellan nya och befintliga hus är som samlast bland annat för att inte påtagligt påverka de befintliga husen. Se för övrigt inledande kommentarer och kommentar till yttrande 304.

228. Boende 8 på Sanatoriegatan 50, Kålltorp 44:22

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

Övriga

300. Representanter för exploateringsgruppen i Östra Kålltorp: Bostadsbolaget, Boihop, Ivar Kjellberg Fastighets AB, F-O Peterson & söner, Järngrinden AB och Veidekke Bostad AB

Är nöjda med detaljplanens utformning som helhet, men lite oroliga bland annat beträffande detaljeringsgraden och begränsningar i föreskrifterna.

Önskar därför att planen justeras enligt följande;

1. P-hus, tillåt parkering även i gatuplan. Genom att lägga ett p-hus vid infarten till området minskar man trafiken i området plus att kostnaden är väsentligt lägre än vid garage under hus. Garaget placering var ett uttryckt önskemål redan i det ursprungliga programmet för området. Att inte tillåta bilparkering i markplan i garaget innebär en onödig fördyring som direkt belastar de kommande bostäderna. Ställ hellre krav på en bra gestaltning av garaget. Garaget är även tänkt att innehålla uppställningsplats för Bilpool samt parkering för varucykler.
2. Materialföreskrifter för socklar, fasader och yttertak är mycket begränsande och styrande. Dessa frågor bör hanteras i bygglovsskedet.
3. Med hänsyn till befintliga byggnader och områdets karaktär anser vi att tillåten byggnadshöjd bör ökas både i norra och södra området.
4. Egenskapsgränserna är väldigt snävt ritade. Det kan begränsa möjligheterna till en kreativ och kostnadseffektiv gestaltning.

Ett starkt motiv för ovanstående synpunkter är att de är kostnadsdrivande. Vi är angelägna om att skapa en bra och variationsrik bebyggelse med fokus på energi, hållbara lösningar och bra miljöval. Samtidigt är vi angelägna om att hålla nere kostnadsnivån för projektet för att inte skapa en exklusiv gräddhylla.

Kommentar:

Placeringen av parkeringshuset i norr vid infarten till området har fördelar. För att parkeringshuset inte skall dominera intrycket begränsas höjden. Inget hindrar att bilar pla-

ceras på taket på ca +47. Byggnadsvolymer över denna höjd ska dock ha annat ändamål som handel, kontor eller bostadskomplement.

Något särskilt gestaltungsprogram har inte tagits fram. Ett sådant i kombination med genomförandeavtal skulle eventuellt ha kunnat ersätta några av bestämmelserna om utförande. Kontoret har bedömt att det är tydligare att ställa dessa krav som planbestämmelser och att planstöd behövs för att ställa dessa krav bygglov.

Kontoret anser att de föreslagna byggnadshöjderna är väl studerade.

Tack vare ett ganska hårt styrd planutformning kan planförslaget tillåta såpass mycket och höga hus. Med flexiblare byggrätter bedömer vi att exploateringen hade fått minskas. Flexiblare byggrätter innebär att det är svårare att avgöra hur påverkan på omgivningen blir. Därför bedöms det inte vara möjligt med några generella lättnader för att få planen mera flexibel.

Se även inledande kommentarer.

301. Bostadsbolaget och Boihop

Önskemål är att detaljplanen justeras att tillåta 7 våningar ovan gata även för hus 5. Vi önskar även att man utökar gränsen för byggrätten hus 5/6 mot väster, där det idag är prickad mark, för att på så sätt få lite större flexibilitet när det gäller utformningen av husen. Vi hade gärna sett en större flexibilitet vad gäller utformning och användandet av takytor. Möjlighet till en terrass (för samvaro och närodling) på taket hade skapat ett mervärde i gemensamhetsboendet.

Förklarar att önskemålen beror på att markanvisningen från Fastighetskontoret till Bostadsbolaget lämnades med förutsättningen att bolaget skulle samverka med Boihop för att skapa ett gemensamhetsboende inom ramen för en del av Bostadsbolagets markanvisning. Boendet skulle omfatta 25-40 bostäder.

Boihops koncept baseras på att man kan kombinera relativt små och kompakta lägenheter med små kök med ett gemensamt kök och utrymmen för samvaro på entreplanet. Det är väsentligt för Boihops medlemmar att lägenheterna har en rimlig hyra och det förutsätter ett ekonomiskt tänkande i alla led från utformning av detaljplan fram till färdigt hus. Att Boihops hus hamnar i norra delen av området, t.ex hus 5/6 skulle vara fördelaktigt för verksamheten med hänsyn till närhet till service och kollektivtrafik. Det är vår uppfattning att den mest kostnadseffektiva lösningen hade varit en byggnad med 7 - 8 våningar och fem-sex lägenheter per våningsplan. Utformningen av byggrätten för hus 5/6 medger inte detta eftersom det skiljer två våningar på tillåten höjd på dessa byggnader. Maxhöjd hus 6 är 7 våningar medan maxhöjden för hus 5 är 5 våningar.

Kommentar:

Tack vare ett ganska hårt styrd planutformning kan planförslaget tillåta såpass mycket och höga hus. Med flexiblare byggrätter bedömer vi att exploateringen hade fått minskas. Flexiblare byggrätter innebär att det är svårare att avgöra hur påverkan på omgivningen blir. Därför bedöms det inte vara möjligt med några generella lättnader för att få planen mera flexibel.

Hus 5 och 6 har fem respektive sju våningar mot gatan. De har också två (eventuellt tre) suterrängvåningar enligt de underlag vi fått från den arkitekt ni anlitat. Det innebär att husen faktiskt är sju till nio våningar höga.

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.

302. Kyrkorådet i Härlanda församling

Anser att förluster av biologisk mångfald behöver kompenseras och att gång- och cykelförbindelserna på tvären behöver stärkas.

Kommentar:

Under planarbetet brukar representanter från flera berörda förvaltningar träffas och gå igenom en mängd faktorer för att utreda om kompensationsåtgärder bör göras. I Östra Kålltorp konstaterades att det förväntas bli en måttlig påverkan på artrikedomen vilket kan kompenseras genom tex att döda träd får ligga kvar på allmän plats.

Ett nytt gång- och cykelstråk med bättre tillgänglighet (mindre lutning) planeras genom parken. Förbindelser på tvären upp mot Björkekärr är för övrigt svårt beroende på att det är brant terräng och att marken ovanför slänten är privat och saknar bra förbindelser (förutom den branta gångvägen vid SGS). Se även kommentar till yttrande 8.

303. YimbyGBG

Är positiva till att förtäta och skapa fler bostäder i Östra Kålltorp. Ser möjligheter att skapa bättre kopplingar till Björkekärr och därigenom bygga samman staden ytterligare. Är positiva till att grönytor tas i anspråk för förtätning men menar att detta innebär ett stort ansvar att dels maximera nyttan med ingreppet och dels att minimera ingreppet som sådant. Förtätningen bör arrangeras så effektivt som möjligt med avseende på markutnyttjande. Den bebyggelse som tillförs till området ska vara av en stadsmässig karaktär som minimerar förstörelsen av grönyta och premierar hållbara transporter.

I Göteborgs Översiktsplan föreskrivs en tät och attraktiv blandstadsmiljö, vilket också understryks av den nyligen antagna utbyggnadsplaneringen. En stadsmässig struktur kännetecknas av gator i ett till övervägande del kontinuerligt rutnät kantade av kvartersbebyggelse.

Anser att planförslaget är undermåligt. Planen missar helt möjligheterna att skapa bättre kopplingar till Björkekärr. Dessutom tillförs bara ett relativt litet antal bostäder i en gles men svårförtätad struktur som tar i anspråk stora delar av det som idag är naturmark. Planförslaget föreställer inte en tät och attraktiv blandstad, utan snarare motsatsen: Glesa och bilberoende bostadsenkla som hämtade från miljonprogramstiden.

Föreslår att förtätningen bör bygga vidare på den någorlunda goda rutnätsstrukturen som finns väster om planområdet. För att ta vara på de nämnda strategiska möjligheterna att bygga samman staden bör Torpagatan utgöra utgångspunkten för förtätning, då den utgör en viktig länk mellan stadsdelarna.

Har sänt följande illustration som visar principerna för planförslaget till vänster och Yimbys alternativ till höger.



Principiell illustration av ianspråktagen mark i planförslaget (vänster) och i ett alternativ med kvartersstruktur (höger). Exakt placering av kvarter och gata bör utredas vidare.

Kommentar:

Förtätning av ett område skall inte bara arrangeras så effektivt som möjligt beträffande markutnyttjande. Hänsyn måste även tas till en mängd förutsättningar och till de konsekvenser som kan uppstå. Det är den typen av avvägningar som görs i planarbetet. Det går inte att avgöra generellt att tex kvartersbebyggelse och gator i rutnät är den bästa lösningen. I Källtorp syns det tex tydligt när idealen på 1930-talet byttes från kvartersstruktur till lamellhus. I planen har bland annat hänsyn till kulturmiljö och angränsande områden, anpassning till terrängen och dagens krav beträffande tillgänglighet och buller påverkat utformningen. Den av Yimby Göteborg skisserade vägdragningen innebär lutningar som inte uppfyller dagens standard. Se även inledande kommentarer.

För att bygga utmed Torpagatan skulle det även med byggnadstyp så smal som 9 meter (tvåspännare som ofta inte bedöms tillräckligt lönsamma) innebära att mark måste köpas av nuvarande fastighetsägare för att en fungerande situation med nödvändiga kringtyor ska kunna ordnas. Likaså krävs att befintlig cykelbana utgår och trafiken koncentreras till den norra cykelbanan. De fem östra lamellerna omfattas av Göteborgs bevarandeprogram. Lösningen bygger av utrymmesskäl på att nya byggnader placeras i direkt anslutning till Torpagatan vilket nu gällande bullernormer inte möjliggör. De närmaste ca 9 metrarna har värden som överstiger 65 dB vilket omöjliggör även en lösning med ljuddämpad sida.

Befintliga hus (lameller) är relativt slutna åt norr vilket minskar risken för olägenhet pga insyn. Om reglerna för tillåten bullernivå mot gata ändras, för att möjliggöra byggnation i bullerstörda lägen, kan en bullerdämpad sida ordnas även med dagens bullersituation. Förslaget kan då prövas om en uppgörelse med de berörda fastighetsägarna görs. En sådan prövning ryms inte i nu aktuellt arbete men utesluts inte heller genom planen.

304. Gårdsföreningen Q8 AB

Anser att karaktären i Kålltorp förändras. Är oroliga för skuggning från de nya husen. Gårdarna mellan husen blir som bunkerliknande plättar. Tycker inte att det skall byggas i grönområdet och ifrågasätter om underlaget gällande naturvärdena är komplett.

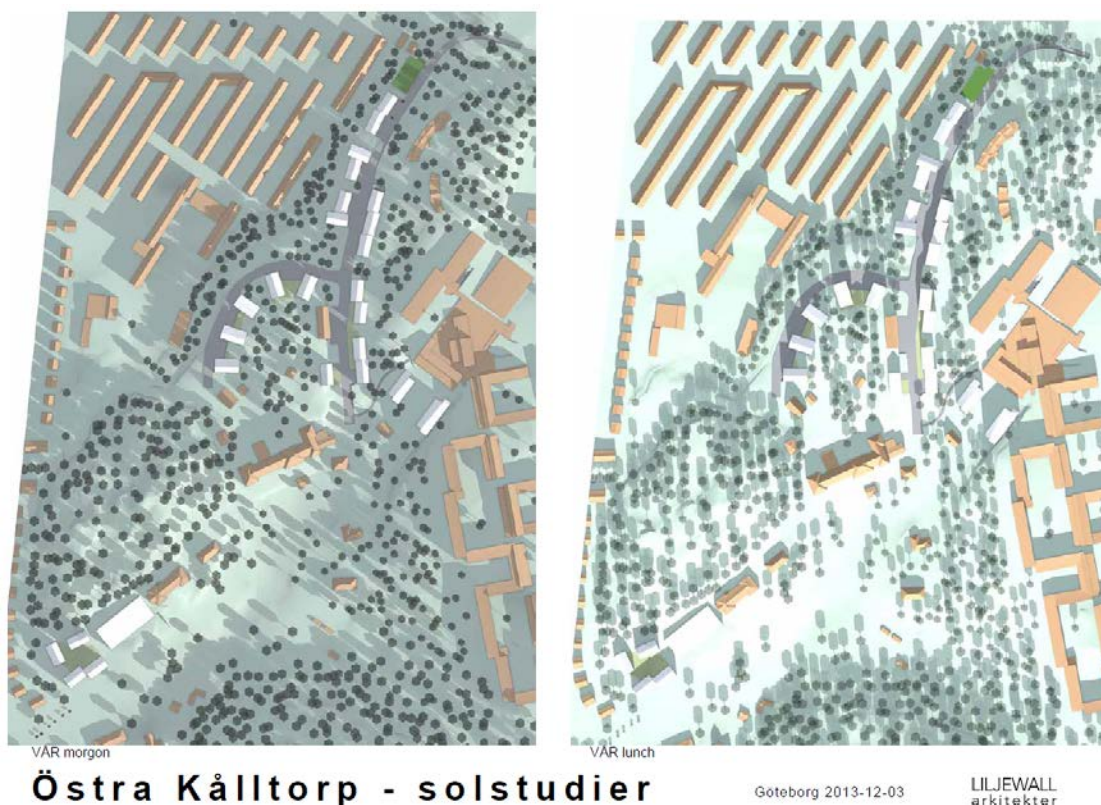
Kommentar:

Karaktären av området kommer att förändras. Planförslaget har anpassats för att samspela med de intilliggande områdena, visa hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta miljön, tillföra nya kvaliteter och erbjuda bra boendemiljöer både för dem som bor i området idag och för dem som flyttar in. Fastigheterna på Qvidingsgatan sträcker sig en bit upp i slänten. Träd och grönska där påverkas inte av utbyggnaden

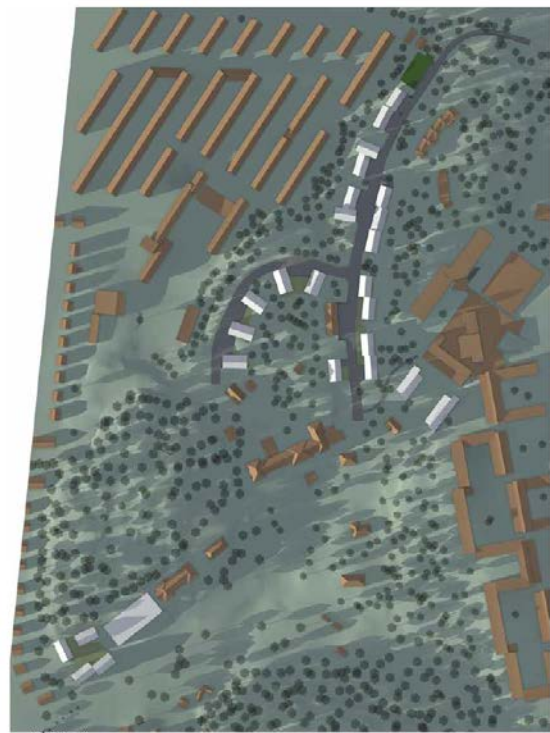
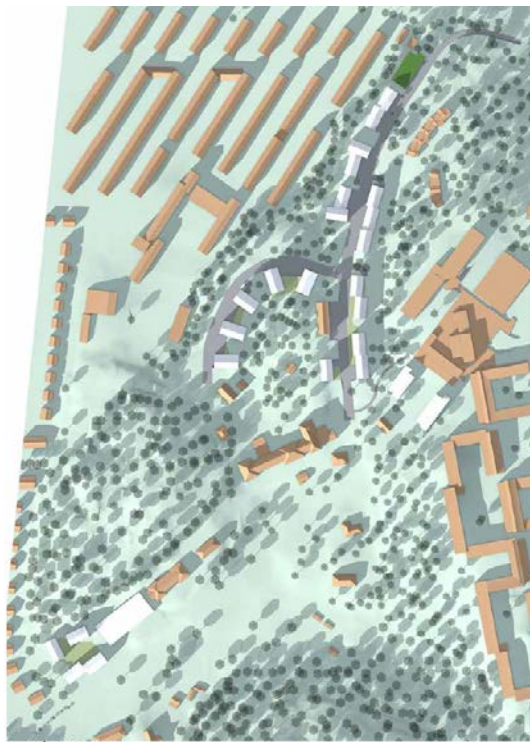
Solstudier (se bild efter kommentarstexten) visar att skuggor från de nya husen kan nå ner mot husen på Qvidingsgatan på förmiddagen vid vårdagjämningen. Även de höga träd som växer i slänten idag ger skuggor på liknande sätt.

Kommunen har beställt naturutredningen av en etablerad firma när det gäller naturinventeringar och utgår ifrån att den visar naturvärden på ett relevant sätt.

Se även inledande kommentarer och kommentar till yttrande 227.



Solstudier vårdagjämning morgon och lunch



Östra Kålltorp - solstudier

Göteborg 2013-12-03

LILJEWALL
arkitekter

Solstudier vårdagjämning eftermiddag och kväll.

305. Lokala pensionärsrådet i Örgryte-Härlanda

Hoppas att planerna på ett kollektivhus blir möjliga att realisera.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret hoppas också att detta ska bli möjligt. Planen styr inte vilken typ av bostäder som byggs.

306. Naturskyddsföreningen i Göteborg

Tycker att exploateringsgraden är för hög och att byggnaderna på södra kullen skall förskjutas för att spara natur. Önskar att grova träd skyddas och att byggnadshöjden skall ökas med 25 cm per våning för att det skall gå att använda träbjälklag.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 8 och 13.

307. Skrivelse med ca 500 namnunderskrifter

Under rubriken "Rädda Kålltorps skog!" har namninsamling gjorts och lämnats in i omgångar. Totalt har ca 500 personer skrivit under protesten. I det ursprungliga dokumentet har en grupp på 5 personer boende på Qvidingsgatan 10 C och Utåkersgatan 14 B sammanställt 481 namnunderskrifter. Dessa kompletterades senare med ett tillägg med ytterligare 16 namn. En separat sida har inkommit med fyra namnunderskrifter. Av skrivelsen framgår att man anser att grönområdet skall sparas. Staden bör bevara populära områden i det skick de är och istället satsa på att bygga ihop förorter.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 220.

308. Boende på Intagsgatan 10A

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

309. Boende på Lilla Kärralundsgatan 15a

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

310. Tre boende utan angiven adress

Har skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

311. Boende på Smörslottsgatan 50

Anser att planförslaget innebär ett alldeles för stort ingrepp i naturen.

Bakom bostadshuset vid Sanatoriegatan 50 (f.d sjuksköterskebostaden) där gatan är planerad finns större träd som planterades i början av förra seklet, bland andra en bok, en björk en blodbok. Man planterade då över hundra olika sorter. Skogens friska luft var viktigt för TBC patienterna från Renströmska lungsjukhuset. Dessa träd har nu blivit stora och mäktiga med höga naturvärden. Det finns en lag om skogsskydd att man inte får ta bort ett träd, varken levande eller död vars stamdiametern överstiger 50 cm.

Nej till husbyggen nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12 och 13. Det är ett lugnt skogsområde nedanför Rudolf Steiner skolan, och det är redan asfalterad med en två meter bred väg för fotgängare, cyklister och utryckningsfordon.

Planerat bostadshus nr. 14 godkännes inte. Där finns en gammal ek med en jätte krona, ett gammalt ovanligt och kraftfull tall, en äldre ask eller alm, två "syskon" ståtliga björkar. Helt uteslutet att såga ner dessa klenoder. Förslaget är att bygga "alternativt", anpassad till befintliga naturen, inte tvärtom att anpassa naturen till byggandet. Det är ett område som egentligen borde klassas som naturreservat.

Där hus nr.20 och nr.21 skall byggas föreslås att man inte sågar bort de befintliga stora, ståtliga, höga gamla träden, bl.a en ek och björkar som finns där. De är för värdefulla. Det skall väl ändå gå att bygga där.

Husen nr.15, 16, 17, 18 och 19 är tänkta för höga och för tätt. Kullen är en värdefull tillgång till nuvarande boende. Ett förslag är att bygga i mindre storlek och mindre antal hus. Anpassa det till den befintliga naturen, med minimal påverkan på natur och befintliga boende.

Sanatoriegatan bör inte stängas. Tvärtom borde den byggas till, dock minimalt, utan att förstöra natur. Så att framkomligheten till husen på kullen främjas. En önskan är att vägen utförs för gående, cyklister och utryckningsfordon, men inte för bilar (tillfälligt för personbilar enbart i samband med flyttning).

Är positiv till den nya skolan och hus nr.22, 23, 24 och 25.

De befintliga gångvägar framför Renströmska huvudbyggnaden som går ner till Parkskolan är utomordentligt bra med tanke på framkomligheten. Så det saknas verkligen inte framkomliga vägar. Däremot vill inte allmänheten ha någon bilväg, bilavgaser och stora husbyggnader i ett område som har ett högt naturvärde.

Har även skrivit under yttrandet "Bevara Träden...".

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

Se också kommentar till yttrande 203.

312. Anonym boende i Kålltorp och studerande på Handelshögskolan

Anser att byggprojektet är en riktig skandal och riktigt dålig stadsplanering. Byt inte ut bostäder mot den lilla skog vi har kvar!

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

313. Skrivelse utan angiven adress

Dagligen promenerar jag & tränar i Skatåsområdet, och i parken kring Renströmska. Närheten till grönskan och lugnet gör området till bästa tänkbara. Att det nu ligger uppe som förslag att det skall gå en 6 m bred väg genom parken gör mig ledsen. Jag vill inte ha en väg där! Röstar NEJ mot förslaget om fler bostäder i Östra Kålltorp om det är av priset att träd och natur skall tas bort!

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

314. Boende på Kålltorp 29:9

Vi som boende på Kålltorp 29:9 har noterat att det redan idag råder en mycket svår trafiksituation på och runt Sanatoriegatan. Ofta får man stanna för möte och då tar många omvägar via de små parallellgatorna med risk för att barnen blir påkörda. Vi anser att det är mycket angeläget att till- och utfart från det nya planerade området inte sker ner via Sanatoriegatan. Detta bör säkerställas i planen.

Kommentar:

Planen föreslår att Sanatoriegatan skall stängas av i höjd med Kålltorpsskolan. Utfart kommer att ske till Torpagatan.

315. Boende på Kärrhöksgatan 7B

Det som gör dessa delar av Kålltorp så populärt kommer delvis förstöras av den stora mängd planerade bostäder. Det är ju just naturen, lugnet och småskaligheten som gör att man bor här. Jag tycker absolut att man måste bygga fler bostäder, men då det redan byggs en massa runt om i närområdet tycker jag man måste tänka på mängden av bostäder i detta området.

Skolan: Väldigt viktigt är att inte Kålltorpsskolans möjligheter till att använda skogsområdet ovanför skolan för undervisning och lek försvinner. Skolgården är trist, där finns bara en yta för sportaktiviteter och barnen behöver den närliggande skogen. Vi är säkerligen även många som bor här och har våra barn i skola här på grund av den vilda naturen och det är inte bara en tjugig park som behöver finnas kvar!

Trafiken: Förstår inte hur Virginsgatan skall klara av den trafik som kommer att bli. Det är ju redan nu helt kaos vid lämning och hämtning på Parkskolan och alltid överfullt med bilar som parkerar längs med gatan så att man inte kan mötas. Även Delsjövägen kommer bli hårdare trafikerad, mer föroreningar och mer buller.

Kommentar:

Se inledande kommentarer.

316. Boende på Nedergårdsgatan 19

Framför starka protester mot planförslaget. Har väldigt svårt att se ekonomi i att riva Kålltorps äldreboende. Det kommer att behövas igen. Det byggdes runt 1968 och har varit ett underbart ställe för äldre. Otroligt att lägga ner detta. Våra barns pulkabacke västerut emot Nedergårdsgatan, vill vi också ha kvar. Hela den kullen vore förfärligt att bli av med. Detta har vi bl.a protesterat emot på Facebook. Vi värnar om vårt kulturarv! Varför inte bygga en ny skola i anslutning till Torpagatan. Här nere i Kålltorp vill vi inte ha en till. Redan nu är trafiksituationen bedrövlig, speciellt under morgontimmarna. Vår Renströmska park är en oas för oss närboende och något vi värnar om. Så tänk efter, och expandera staden utåt istället. Låt oss bevara kulturarvet!

Kommentar:

Kålltorpshemmet används inte längre som äldreboende. Lokalerna är inte ändamålsenliga och uppfyller inte de krav som ställs för motsvarande verksamhet idag. Det bedöms vara kostsamt att bygga om och anpassa lokalerna för annat ändamål. Rivning har därför förordats. Planen ställer inte krav på rivning – men om man ska bygga det som planen föreslår behöver byggnaden rivas.

Se för övrigt de inledande kommentarerna.

317. Boende på Virginsgatan 12

Det är bra att man har möjlighet att komma med synpunkter (påverka). Intresset är stort för denna detaljplan.

Anser att trafiken på Virginsgatan är mkt störande vardagar förmiddagar och eftermiddagar. Skickar med en trafikräkning som gjordes under en vecka våren 2012. Den gjordes för att man tyckte att trafiken ökat oroväckande mycket. Påpekar att hastighetsbegränsningen 30 km/tim mkt sällan respekteras och att man alltför ofta ser målinriktade bilförare, med siktet inställt på skolan eller daghemmet, köra i hög fart med mobiltelefonen i ena handen, den andra handen på ratten och barnet/barnen fastspända i baksätet.

Anser att framtidens 1650 fordon/dygn är en hög siffra för en liten gata. Även lastbilstrafiken befaras öka.

Efterlyser en mätning av hur många som kör sina barn till skola/förskola/daghem. (om 500 personer kör sitt barn till och från skolan passerar det, på Virginsgatan, 2000 bilar/dag. Enkel matematik. Fler beräkningar borde göras med tanke på att det är stor skillnad beroende på vilken årstid det är, om det är skoldag eller lovdag om det är vardag eller helg.

Anser att konsekvenserna av denna detaljplan kommer att bli mkt mer omfattande vad gäller buller och störande ljudnivå än vad som framgår i bullerutredningen.

Mätningar av luftföroreningar bör givetvis göras! Om vi förstått rätt har inga mätningar gjorts, vilket är ngt förvånande.

Föreslår att man bygger ny skola och fler bostäder i skogskanten vid platsen där Sveriges Radio TV tidigare låg och där man nu ska bygga bostäder. Bygg en där i stället för att exploatera parker och göra om, bryta upp, ett mkt genomtänkt, gammalt och fint bostadsområde.

Anser att planen innehåller alltför många tveksamheter och oklara analyser vilket gör att risken finns att man förhastar sig i sin iver att sätta igång projektet. Hoppas att intelligens, ”miljötänk” och estetik ska få styra. Parken och området är även i dag tillgängligt för alla. Att man vill riva och bygga nytt i en kulturhistorisk mycket intressant miljö som man vill skydda låter som en paradox.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 105, 220 och inledande kommentarer.

318. Boende på Wingårdsgatan 4 B

Avstyrker planförslaget. Det innebär en fortsatt utarmning av kommunens natur- och grönområden, vilka vi så väl behöver för vår hälsa och vårt välbefinnande och som naturen själv behöver för sin biologiska mångfald. Vi behöver ljusa, luftiga naturområden i vår närhet där man kan koppla av och njuta. Och jag föredrar småskalighet i mina omgivningar i stället för täthet och stora byggnader. Göteborg blir inte en bättre stad av att bli ännu större och tätare.

Planförslagets täta och storskaliga exploatering banar väg för en fortsatt expansion av staden med allt vad det för med sig av storstadens avigsidor i form av mer alienation, mer asfalt, mer bilar, mer avgaser, mer trängsel, mer buller, mer investeringar i kollektivtrafik, skola, vård och omsorg mm. Dvs Göteborg blir ett mer deprimerande ställe att bo på.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 220.

319. Boende på Kalkällegatan 23

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

320. Boende på Munkebäcksgatan 27A

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

321. Boende på Björcksgatan 30a

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

322. Boende på Lefflersgatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

323. Boende på Norra Gubberogatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

324. Boende på Ärenprisgatan 34

Under de senaste åren har alla mindre grönytor i vårt område byggts bort. T ex hela ängen invid Kåken, hela stråket invid Utjordsgatan, samt utmed hela Torpagatan. Kvar finns knappt några platser för naturlig lek för barn, mötesplats för de boende i området (eller de många hundarna i området). Planområdet används flitigt. Det är en väldigt fin

blandskog med tall, lövträd mm. Ett mycket uppskattat "vattenhål", en grön lunga (och dessutom en vacker fond bakom alla hyreshusen som ligger tätt nedanför). Det känns som att ni glömmer att beakta dessa viktiga faktorer, i den snabba förtätning av befintliga bostadsområden.

Barn, hundägare är inte direkt välkomna/passande att knalla runt Härlanda Tjärn med dess täta trafik av cyklister och motionärer.

Tycker att det är svårt att förstå att den "nya rondellen invid Munkebäckstorg", skall klara av att hantera ännu mer trafik. Den fungerar redan i dagsläget undermåligt.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 220.

325. Boende på Studiegången 11-145

I planförslaget anges: "För att värna om parkmiljöns karaktär får gränsen mellan allmän plats park och kvartersmark inte markeras genom staket eller plank. Bestämmelse n3 är införd i kvarter kring parkmarken." BRF Renströmska villan har inte bara staket och bommar kring den allmänna gångbanan utan numera bländande belysning. Belysningen av den allmänna gångväg som finns utmed f.d Renströmska sjukhusets södra sida är dålig. BRF belyser inte bara gångbanan utan hela framförliggande delen av parken med en bländande horisonontell belysning. Denna bör tas bort. Jag anser att gångbanan skall belysas med tidstypisk gatubelysning i gränsen där kommunens mark övergår i BRFs tomtgräns som kommunen ansvarar för.

Hus 0 t.o.m hus 9 bör utgå med hänsyn till naturvärden samt för att inte tänja alltför mycket på trafikbelastningen. Litar inte på trafikutredningen - det luktar redan illa av avgaserna i punkten där nya gatan skall in från Torpagatan. När trafiken till det nya området väljer att köra Rosendalsgatan blir belastningen på denna gata för hög. Virginsgatan är redan högt belastad vilket talar för att minska antalet lägenheter även i södra delen. Den nya lokalgatan från Torpagatan bör ha samma sträckning som idag fram till skolans första fastighet och först där dela sig in mot "Västra Kullen". Lokalgatan kan fortfarande ha ett parkeringshus vid Torpagatan men gatans bredd kan minskas.

Utsikten från planerade hus/lgh i "Norra entrén" och "Västra kullen" blir storlagen in mot staden och solnedgången - detta gynnar högt prisläge vid försäljning av bostadsrätter. Jag ställer mig tveksam till vem det än är som tar hem sådana vinster vid höga prislägen. Kanske bör inga bostadsrätter alls förekomma i denna plan - området är redan mer eller mindre omringat av villor och med en befolkning i stadsdelen som tillhör övre halvan av segregations-skiktet.

Kommentar:

Synpunkterna angående förhållandena kring BRF Renströmska villan är inte relevanta för planförslaget eftersom den inte ingår i planområdet.

Stadsbyggnadskontoret utgår ifrån att det underlag beträffande trafiken som trafikkontoret låtit en konsult ta fram går att lita på. Den nya lokalgatan från Torpagatan har fått sin sträckning för att klara anpassning till terrängen, acceptabla lutningar, lämpliga byggbara tomter mm. Den väg som går in till Rudolf Steinerskolan är inte någon allmän gata utan en förbindelse inom skolans område. Intrånget på skolans område har minimerats se kommentar till yttrande103.

Detaljplanen bestämmer inte vilken typ av lägenheter som byggs. Däremot har fastighetskontoret givit markanvisningar som innebär att hälften av lägenheterna i området kommer att bli hyreslägenheter och den andra hälften bostadsrätter eller byggemenskap.

326. Boende på Studiegången 16

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

327. Boende på Stabbegatan 18

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

328. Boende på Sågspångsgatan 3

Anser att förslaget är jättebra. Området behöver denna typ av förtätning.

Kommentar:

Så roligt med en positiv kommentar. De flesta yttranden som skickas innehåller någon form av kritik mot planförslaget. Det är inte så vanligt att de som tycker att ett förslag är bra eller som kanske skulle vilja bosätta sig i de nya lägenheterna hör av sig.

329. Boende på Smörslottsgatan 46

Har skickat ett yttrande med samma innehåll som yttrande 311.

Har även skrivit under yttrandet "Bevara Träden".

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 311 och 203.

330. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

331. Deklomp AB, Linköping

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

332. Boende på Syster Estrids gata 5/249

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

333. Boende på Rosensköldsgatan 11

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

334. Boende på Högsbogatan 14

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

335. Boende på Hornsgatan 9A

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

336. Boende på Landsvägsgatan 22

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

337. Boende på Svanebäcksgatan 1A

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

338. Boende på Kung Oskars väg 3, Lund

Anser att exploateringsgraden är för låg i förhållande till det naturområde som tas i anspråk. Förslaget försvårar framtida förtätning i och med de halvprivata miljöer som bildas mellan punkt- och lamellhusen. Förslaget bör omarbetas för att medge fler bostäder, tex fler suterränghus i slänterna. Instämmer för övrigt i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 303.

339. Boende på Flötevägen 6, Vallda

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

340. Boende på Odinsgatan 17

Skrota SBKs nuvarande förslag och förtäta istället smart med kvartersbebyggelse i kanterna på planområdet. På så sätt skapas en bra miljö för de boende med tillgång till sammanhållet grönområde i närheten. Bilanvändningen torde också bli mindre om man bygger enligt Yimbys förslag än om man följer SBKs plan eftersom de boende får närmare till service och kollektivtrafik, vilket är av yttersta vikt vid dagliga transporter.

Instämmer i det yttrande som skickats in av Yimby Göteborg angående

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

341. Boende på Södra Viktoriagatan 50

Anser att planen inte på långa vägar är stadsmässig utan ett fantastiskt slöseri med grönyta för mycket lite vinning, inte alls i linje med vad som avses i Göteborgs översiktsplan. Anser att planen skall göras om.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

342. Boende på Kaptensgatan 15B

Är mycket kritisk till den ogenomtänkta exploateringen. Att bebygga ett vackert grönområde med utspridda punkthus och en exploateringsgrad (i befolkning räknat) som

motsvarar det närliggande villakvarteret är djupt oansvarigt. Områdets geografi tillsammans med den låga förtätningen kommer bidra till en otrygg miljö att vistas i både för boende och besökare. Dessutom försvårar den förslagna strukturen framtida förtätning av området.

Instämmer med YIMBY Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

343. Boende på Färgfabriksgatan 14 lgh 1502

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

344. Boende på Ahrenbergsgatan 4 d

Detta är kanske det sämsta förslag jag sett. Gör ett mer stadsmässigt förslag med mycket fler bostäder! Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

345. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

346. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

347. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

348. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

349. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

350. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

351. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

352. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

353. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

354. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

355. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

356. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

357. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 303.

358. Boende på Putsegårdsgatan 15

Anser att när man skall exploatera i ett område som är ett värdefullt rekreationsområde bör man gå varsamt fram och spara så mycket som möjligt av området. Man bör också tänka på hur man i framtiden skall kunna vidare exploatera området om det kommer att förtäta ytterligare. Det liggande förslaget till detaljplan kommer att förändra hela området med en mycket gles struktur som kommer att bli mycket svår att förtäta ytterligare och som kommer att ha för låg befolkningstäthet för att skapa underlag för nödvändig service i närområdet dvs det bygger in ett bilberoende i sin struktur.

Ett annat område på jämförbart avstånd från centrum som håller på att utvecklas just nu är Gamlestadens fabriker Inom det området har man fått in ca 35 lägenheter per hektar,

vilket inte är så mycket högre än östra Kålltorps 30 lägenheter per hektar, men i Gamlestaden är endast 20% av det som byggs bostäder. Så om man skulle skala upp Gamlestaden till 100% bostäder skulle det motsvara drygt 175 lägenheter per hektar vilket är avsevärt högre än östra Kålltorps tänkta täthet.

Istället för att sprida punkthus i skogen föreslår jag att man påbörjar utbyggnaden längs befintliga vägar och om framtida behov uppstår kan man fortsätta in i området då. En bild av hur jag menar kan man hitta i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar:

Se inledande kommentarer och kommentar till yttrande 303.

359. Skrivelse utan angiven adress

Är emot att det bygga i detta fina område. Barnen i skolorna Kålltorpsskolan och Rudolf Steinerskolan blir av med sina fina grönområden och lekplatser där de bygger kojor under sina raster. Vi andra blir av med fina gångvägar, gångstråk och vackra träd. Alla kan inte ta sig så långt som till Härlanda Tjärn så detta närliggande skogsområde behövs för själen och kroppen! Det blir inte längre ett vackert område att vistas i, istället blir det mer biltrafik och det räcker med bilar som det är nu! Den bebyggelse som finns räcker till, blanda inte in mer hus bland dessa gamla vackra byggnader. Bygg istället på befintliga platser såsom tomten där tv-huset en gång stod och där gamla Munkebäcksgymnasiet låg. Låt vår fina skog vara ifred, minska inte på de välbehövligen grönområden vi har.

Kommentar:

Det är stor brist på bostäder i Göteborg och det planeras ny bebyggelse på många olika ställen i Göteborg - bland annat vid Stora Torp (där TV-huset låg) och där Munkebäcksgymnasiet låg. Att förtäta i befintliga områden är en strategi som framkommer bland annat i översiktsplanen och utbyggnadsplaneringen för att åstadkomma en långsiktig hållbar utveckling av staden.

Se även inledande kommentarer.

360. Boende på Intagsgatan 10 A.

Har skrivit under skrivelsen Bevara Träden.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 203.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar och kompletteringar föreslås följande:

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats och uppdaterats beträffande bland annat en beskrivning av det tillkomna flerbostadshuset i söder. Även avsnittet för teknisk försörjning har kompletterats liksom texter om buller, gång- och cykeltrafik, träd och bergteknik. Bilder har uppdaterats eller kompletterats. Sammanfattningen har kompletterats med en karta. Texterna ang sociala konsekvenser och nollalternativet har kompletterats med en bild och några kartor.

Plankartan illustration, grundkarta

Grundkartan har uppdaterats. En översyn beträffande bestämmelser, användningsgränser och egenskapsgränser har gjorts. Illustrationen har justerats.

Större ändringar har gjorts på följande ställen:

Parken söder om "Renströmska sjukhuset"

Befintlig gångväg mot Gula villan, fd sjukpaviljong 6 och växthus ändras till lokalgata. En ny vändplats skapas. En ny gång- och cykelväg byggs. Den binder samman de södra och norra delarna av planområdet och är inte så brant som de befintliga gångvägarna. Kvartersmarken kring Gula villan och fd sjukpaviljong 6 ändras så att parkområdet fortsätter in mellan byggnaderna och en del större träd hamnar på allmän plats.

Södra delen

Hela området närmast Virginsgatan har gestaltats om för att bättre tillgodose flera av de inkomna synpunkterna. Ändringarna innebär att gång- och cykelvägen flyttas så att den hamnar i anslutning till den nya lokalvägen. Den förlängs sedan genom parken. Vändplatsen flyttas västerut. Skolans parkering och inlastning löses på skolans kvarter. Det blir inget separat kvarter för parkering. Bostadskvarteret vid Kålltorp 44:28 har utökats och det blir möjligt att bygga flerbostadshus. Det sedan tidigare föreslagna bostadskvarteret krymps något och infarten ändras. Den gröna kilen mellan dessa kvarter får något förändrad utformning. För att den skall få intensivare skötsel ändras användningen från natur till park.

Dessutom har mindre justeringar gjorts för bland annat:

Parkering vid Sanatoriegatan

Gränsen för området har justerats, en byggrätt för transformator har tillkommit och pumpstationen har utgått. Området har även kompletterats med ett u-område.

Byggnader på Västra Kullen.

En ny bestämmelse angående avstånd mellan bostadsbyggnader har införts. Byggnadshöjd hus 19 ändras från + 61,3 till +62

Området vid studentlägenheterna

Vid studentlägenheterna har användningsgräns ändrats så att hela gångvägen kan lösas på tomtmark. Där tillkommer även ett u-område, bestämmelsen y byts mot g och illustrerad komplementbyggnad som legat på u-område har flyttats.

Vändning vid fd sjukpaviljong 7, 8o9.

Ett större område för vändplats medges.

Sjuksköterskebostad

Användningen ändras från Q till B, H₁, K₁. Gränsen för mark som ej får bebyggas har justerats.

Planbestämmelser

En allmän översyn av planbestämmelserna har gjorts. Ändringar av planbestämmelser har gjorts så som beskrivs angående plankartan tex för att tillåta flerbostadshus istället för villa. En tidigare bestämmelse för att parkeringshusets fasad skulle ha fasadvegetation har tagits bort för att vegetation av traditionell typ inte är bygglovspliktig och därför svår att reglera i detaljplan.

Upplysningen på plankartan angående radon kompletteras med att nya byggnader ska utformas radonsäkert.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen har kompletterats och justerats främst när det gäller tekniska och ekonomiska frågor. Bland annat har justeringar av de bedömda kostnaderna gjorts för att bättre stämma med kostnadsnivåer 2015.

Peter Elofsson
Planchef

Maria Gränsbo
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Örgryte Härlanda
Stadsledningskontoret/Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Skanova Nätplanering
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappföreningarnas Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg

För att de som tidigare yttrat sig i ärendet under programarbetet ska få kännedom om samrådet kommer detta att annonseras i Göteborgs Posten. Flygblad kommer också delas ut i närområdet.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Samrådsyttrande
2014-06-18

Diarienummer
402-14650-2014
Dossienummer
F 2327

Sida
1(4)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Handlingar daterade 2014-01-14 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL (1987:10) och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kommunikation och 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

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Riksintresse för kommunikation

Trafikverket vill göra kommunen uppmärksam på väg E20, som är av riksintresse för kommunikation. Trafikutredningen har inte tagit upp och behandlat om eller hur planförslaget kan påverka det statliga vägnätet, vid exempelvis Munkebäcksmotet.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut (SGI) vill rekommendera en känslighetsanalys beträffande grundvattentryck och portryck, samt att säkerheten mot blocknedfall tryggas i detaljplanen med hänsyn till befintlig situation och eventuella planerade markarbeten (se yttrande dat. 2014-05-12, bifogas). Länsstyrelsen delar SGI:s geotekniska bedömning.

Råd enligt 2 kap. PBL

Radon

Berggrunden inom planområdet har bedömts ha höga radonhalter. En upplysning om att nya byggnader ska utformas radonsäkert behöver införas på plankartan.

Naturmiljö

Den tidigare miljöutredningen ger rekommendation om att alla byggnader inom området norr om Kålltorps sjukhem bör anpassas till terrängen för att begränsa markarbeten och träдавverkningen. Därefter har kommunen låtit utreda naturvärden på platsen. Naturvärdesinventeringen från 2011 pekar ut

ovanstående område som ett område med höga rekreations- och naturvärden knutna till grova träd och förekomster av rödlistade arter. Den nyare inventeringen har dessutom identifierat över hundra grova träd och framtidsträd i inventeringsområdet.

Kommunen är inte tydlig med hur detaljplanen beaktat miljöutredningens rekommendationer. Därför vill Länsstyrelsen ha en beskrivning av hur många träd som kommer att påverkas av detaljplanens genomförande, inom hela planområdet. Planbeskrivningen går inte djupare in på den frågan och det går inte att, utifrån bifogade kartor, med enkelhet bedöma detaljplanens konsekvenser.

Det kan, enligt Länsstyrelsen, med den kunskap och information som finns tillgänglig, finnas ytterligare behov av att utreda kompensationsåtgärder av förlorade naturvärden knutna till grova träd. Kompensation av förluster sker genom nyskapande av värden. Avsnittet om kompensationsåtgärder i planbeskrivningen framgår i huvudsak som en beskrivning av vilka skyddsåtgärder som vidtagits.

Kulturmiljö

Ett antikvariskt underlag har föredömligt varit till grund för en detaljplan med höga ambitioner vad gäller tillskott i en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Länsstyrelsen vill avråda kommunen från att använda planbestämmelsen **Q**. Med den har kommunen begränsade möjligheter att påverka och styra markanvändningen. Det är ofta bättre att använda en bestämmelse för markanvändningen, som exempelvis **B**, **K** eller **C**, i kombination med skydds- och varsamhetsbestämmelser (**q** och **k**) för kulturhistoriska värden.

Dagvattenhantering

En full utbyggnad enligt planförslaget skulle innebära mindre infiltrationsmöjligheter för dagvatten. Normalt bör eftersträvan vara lokalt omhändertagande av dagvatten, men ibland krävs bortledning av överskottsvatten. Länsstyrelsen anser att planförslaget kan bli tydligare med vart eventuellt överskottsvatten från de olika delområdena leds. I något fall (omr. 1) leds dagvatten till kombinerad spill-/dagvattenledning. Recipient för dagvatten från de andra områdena behöver tydliggöras. Det bör framgå om dagvatten leds till Ryaverken.

Om dagvatten leds via kombinerad ledning till Ryaverken behövs en fördjupad utredning i syfte att minska avrinningen från planområdet. Att ytterligare belasta Ryaverken med dagvatten ska i möjligaste mån undvikas. En fördjupad utredning skulle kunna undersöka lämpligheten av att anordna en dagvattendamm i park- eller naturområdena inom planområdet. Den skulle också kunna visa på effekten av planbestämmelse om minsta mängd gröna tak, samt om ytor som ofta hårdgörs, som exempelvis gator och parkeringsplatser, utformades med delvis infiltrerande material. Länsstyrelsen anser att kommunen exempelvis kan överväga gröna tak på nya skol- och bostadshus, samt på servicebyggnaderna (E₁₋₃).

Energihushållning

Samhället har en stor utmaning i att ställa om energianvändningen och att bättre hushålla med befintliga energiresurser. Det är mot denna bakgrund positivt med den föreslagna planbestämmelsen om att takvinklingar ska möjliggöra för energiproduktion. Transporterna är ytterligare en faktor att ta hänsyn till vid energihushållning, där kollektivtrafik generellt är att föredra framför individuella transportlösningar. Detaljplanens intention om stadsförtätning kan vara positiv utifrån detta perspektiv, eftersom en förtätning ofta medför bättre möjligheter till rationell och kostnadseffektiv kollektivtrafikförsörjning. De individuella transportarbetena som oundvikligen kommer att ske behöver kunna ske med begränsad miljöbelastning. En omställning till en fossiloberoende fordonsflotta är central för att minska transportsektorns negativa miljöpåverkan, där elbilar kan vara en del i denna omställning. För att underlätta en övergång till elbilar är en fungerande laddinfrastruktur av central betydelse. Kommunen kan i en detaljplan bidra till att underlätta etableringen av laddinfrastruktur. Ett är att mark avsätts för utbyggnad av laddinfrastruktur, med exempelvis bestämmelserna **P**, **E** och **u**. Ett annat är att tekniska anläggningar kan förse laddstolparna med elektricitet.

Trafiksäkerhet

Det framgår inte hur den blandade gc-vägen och tillfartsgatan som är redovisad på plankartan ska utformas för att tillgodose trafiksäkerheten för barn och ungdomar. Länsstyrelsen kan konstatera att den denna gata leder fram till skolområdet. Ska denna blandade gata även kunna användas av föräldrar för hämtning och lämning vid skolan?

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter vid Länsstyrelsens beredningsmöte för samhällsbyggnadsärenden den 21 maj 2014. Ärendet har handlagts av Roger Lind och granskats av Ingemar Braathen. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Roger Lind

Ingemar Braathen

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2014-05-12

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2014-05-20

Kopia till:

SGI, Bo Lind

Trafikverket, Josefin Axelsson

Länsstyrelsen/

Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson

Miljöskydds-enheten, Lena Niklasson

Naturvårds-enheten, Martin Goblirsch

Samhällsbyggnads-enheten enligt expeditionslista



Datum
2014-05-12

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 samrådshandling daterad 2014-01-14

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, samrådshandling daterad 2014-01-14
- Plan- och illustrationskarta daterad 2014-01-14
- PM Geoteknik, Sweco Infrastructure AB, Göteborg Geoteknik 2012-08-16

Synpunkter

Av handlingarna framgår att planområdet utgörs av kuperad bergsterräng genomskuren av en dalsänka i sydväst- nordostlig riktning. De högre belägna delarna består av berg i dagen och tunt jordtäckte. I de centrala lägre partierna finns lera och varierande jorddjup, som mest noterat ca 8-10 m. Lerans hållfasthet har bestämts i fyra punkter och den odränerade skjuvhållfastheten har satts till 15 kPa generellt för hela området, vilket enligt vår mening är rimligt utifrån redovisade undersökningar.

Stabilitetsberäkningar har utförts i fyra sektioner från lersänkan upp mot omgivande höjdområden. Den lägsta beräknade säkerhetsfaktorn för kombinerad analys, $F_{komb} = 1,55$, uppträder i den sydligaste beräkningsprofilen, norr om Nedergårdsgatan. Beräkningarna har utförts utifrån en antagen grundvattenyta på 1,5 m djup och hydrostatiskt portryck. Vi noterar dock att topografin kan ge förutsättningar för högre vattentryck. Trots att inga byggnader som påverkar släntstabiliteten negativt planeras, rekommenderar vi att en känslighetsanalys beträffande grundvattentryck och portryck utförs. En sådan analys kan ge svar på om ytterligare undersökningar krävs.

Den bergtekniska utredningen har visat enstaka potentiellt instabila block i vissa bergsslänter. SGI vill peka på att säkerheten mot blocknedfall måste tryggas i detaljplanen med hänsyn både till befintlig situation och till eventuella planerade markarbeten.

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
2014-05-12

Beteckning
5.2-1405-0318

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

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Myndighetsfunktionen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bo Lind', is written over the printed name.

Bo Lind



| | | | |
|--|---|--------------|--|
| Händelse | | | |
| Ärende: | Detaljplan för bostäder och skola i Östra Källtorp inom stadsdelarna Källtorp och Sävenäs | | |
| Rubrik: | Länsstyrelsen - samrådsyttrande med bilagor från SGI och Trafikverket. | | |
| Inkom datum: | 2014-06-18 | Svarsdatum: | |
| Ext.organisation: | | Ext. person: | |
| Adress: | | | |
| Postnr: | | Postadress: | |
| E-post: | | | |
| Infogade filer: | Ja | | |
| Diariets anteckningar: | | | |
| Ärendeinformation | | | |
| Diarieplan: | | | |
| Handläggare: | Maria Gränsbo/Stadsbyggnadskontoret/GBGStad | | |
| Behörighet/Versionshantering | | | |
| Skapat av: | Diariet, 2014-06-18 14:02 | | |
| Säkerhetsnivå: | Fritt | | |
| Alla med läsrättighet: | | | |
| Alla med skriv rättighet (och läsrättighet): | [sysAdm] | | |
| Spara versioner: | Nej | | |
| Senast ändrat av: | | | |

Text:

----- Vidarebefordrat av Lill Esbold/Stadsbyggnadskontoret/GBGStad på 2014-06-18 13:04 -----

Från: Lind Roger <roger.lind@lansstyrelsen.se>
Till: "sbk@stadsbyggnad.goteborg.se" <sbk@stadsbyggnad.goteborg.se>,
Kopia: "Bo Lind (bo.lind@swedgeo.se)" <bo.lind@swedgeo.se>, "josefin.axelsson@trafikverket.se" <josefin.axelsson@trafikverket.se>, Goblirsch Martin <Martin.Goblirsch@lansstyrelsen.se>, Niklasson Lena <Lena.Niklasson@lansstyrelsen.se>, Emanuelsson Lena <Lena.Emanuelsson@lansstyrelsen.se>
Datum: 2014-06-18 11:30
Ärende: Länsstyrelsens samrådsyttrande bostäder och skola Östra Källtorp

Hej!

Skickar Länsstyrelsens samrådsyttrande över detaljplan för bostäder och skola vid Östra Källtorp (se bifogad fil).

Med vänlig hälsning

Roger Lind
Samhällsbyggnadsenheten
Länsstyrelsen i Västra Götalands Län

403 40 Göteborg

010-224 47 94

roger.lind@lansstyrelsen.se

Meddelande från "josefin.axelsson@trafikverket.se" <josefin.axelsson@trafikverket.se>, Tue, 20 ----- May 2014 13:28:54 +0000

B-Samby <samby.vastragotaland@lansstyrelsen.se>, "sbk@sbk.goteborg.se" <sbk@sbk.goteborg.se>: Till
se>, "louisa.utbult@trafikverket.se" <louisa.utbult@trafikverket.se>, "maria.giobel@trafikverket.se"
<maria.giobel@trafikverket.se>: **Kopia**

Samråd- Detaljplan för bostäder och skola i östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs **Ärende**

Till Trafikverkets diarium. Utgående handling till ärende TRV 2014/36251, därefter avslut. Ange Josefin Axelsson som handläggare.

Ärendenummer
TRV 2014/36251

Ert ärendenummer
BN0465/06

Samråd - Detaljplan för bostäder och skola i östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs

Bakgrund

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.

Trafik

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. Utredningarna har däremot 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.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Med vänlig hälsning

Josefin Axelsson
Samhällsplanerare

josefin.axelsson@trafikverket.se

Direkt: 010-123 15 09

Trafikverket

405 33 Göteborg

Besöksadress: Kruthusgatan 17

Telefon: 0771-921 921

www.trafikverket.se

Infogade filer



Länsstyrelsens samrådsyttrande bostäder och skola Östra Kålltorp(2408720)_TMP .pdf (45 KB)



5.2-1405-0318 Dp för bostäder Östra Kålltorp, samråd 140512 .pdf (64 KB)