



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Granskningsutlåtande

Datum: 2017-03-21  
Diarienummer: 1052/15  
Aktbeteckning: 2-5386

Agneta Runevad  
Telefon: 031-368 15 80  
E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för bostäder vid Ebbe Lieberathsgatan/Katrinedalsgatan, inom stadsdelen krokslätt i Göteborg, del av BoStad2021.**

---

## Granskningsutlåtande

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 25 oktober 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 2016-11-09 till 2016-11-23.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Krokslätt under tiden 2016-11-09 till 2016-11-23. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak:

Park och Natur påpekar att planen inte kan genomföras utan negativ påverkan på ädel-lövs-kogen inom västra delen av planområdet. Skyddsvärda träd som behöver tas ned inom naturmark ska därför bekostas av exploitören. Lokalförvaltningen, stadsdelen samt Mölndals kommun påminner om att det finns behov av ny skola i området.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

De anser vidare att Luftintag från gatan bör undvikas och att skydd mot buller från vägar och gator säkerställs inför antagande.

Kontorets kommentar i bullerfrågan är:

En planbestämmelse som ställer ett villkor att byggnaden närmast Ebbe Lieberathsgatan är uppförd innan de övriga tre byggnaderna kan få bygglov eller startbesked går inte att genomföra då exploatören inte kan komma åt att uppföra de tre västligaste byggnaderna om byggnaden närmast Ebbe Lieberathsgatan spärrar åtkomsten till gården.

SGI noterar att den geotekniska utredningen reviderats och anpassat säkerhetsnivån efter SGI:s rekommendationer.

Kopplingen mellan planområdet och hållplatsen Lana upplevs idag som osäker för gående.

Lantmäteriet hade några invändningar mot textformuleringar i planbeskrivningen som justerats enligt invändningarna.

Inkomna yttranden från boende och sakägare berör i huvudsak boendefrågor angående byggnadshöjder, utsikt, solljus, närhet till befintlig bebyggelse, störning från ny bebyggelse, störning under byggperiod samt negativ påverkan på befintlig skog. Yttrande från berörda boende och sakägare ställer sig negativa till ovanstående påverkan av ny föreslagna bebyggelse.

Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på kringliggande bebyggelse oundviklig. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte medför betydande försämringar för närboende med hänsyn till att förändringarna sker i redan bebyggt område som i dokumentet "Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering" godkänd av byggnadsnämnden februari 2014, även benämns som *Utvidgad innerstad*.

Från granskningen finns kvarstående erinringar enligt ovan från boende samt sakägare till fastigheterna Krokslätt 35:6, Tigern 1, Tigern 14, Tigern 17, Hunden 53, Lejonet 11.

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer**

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

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

#### **1. Fastighetsnämnden**

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget.

#### **2. Trafikkontoret**

Trafikkontoret ställer sig positivt till planförslaget. Några punkter bör beaktas i fortsatta arbetet.

Ombyggnad av Ebbe Lieberathsgatan, utanför planområdet, ska ta hänsyn till befintliga ledningar i gatan. Parkering för bostadsändamål ska lösas på kvartermark enligt planhandlingarna. Siktförhållanden vid utfart från parkeringsgarage till Ebbe Lieberathsgatan beaktas i bygglovskede.

### **Kommentar:**

Noteras. Ovanstående frågor har tagits upp i planarbetet. Ebbe Lieberatsgatan ligger utanför planområdet. Siktförhållanden vid utfart från parkeringsgarage kommer att beaktas i bygglovprocessen.

### **3. Kretslopp och vatten**

Kretslopp och vatten anser att vissa kompletteringar behöver göras i planbeskrivningen under avsnittet Dagvatten. Det rör bla ytbehov för dagvattenhantering, påverkan vid skyfall. Under rubriken Påverkan på vatten bör det framgå att det föroreningshalterna minskar efter rening och att markavvattningsföretaget i Mölndalsån inte påverkas. Det bör också framgå att en berganläggning finns i närheten. Inga skador får uppkomma på berganläggningen vid byggnation.

I Ebbe Lieberathsgatan, utanför planområdet, finns ledningar som inte får påverkas av trädplantering.

Inga synpunkter på avfallshanteringen.

### **Kommentar:**

Noteras. Ovanstående frågor beaktas i det fortsatta planarbetet i den mån det berör planarbetet.

### **4. Miljöförvaltningen**

Miljöförvaltningen tillstyrker planförslaget under förutsättning att vissa synpunkter beaktas.

Markmiljöprover behöver preciseras med var de är tagna för att bedöma om ytterligare prover behöver tas.

### **Kommentar:**

Genomförda prover har redovisats till Miljöförvaltningen. Ytterligare prover tas också av exploitören i samband med att byggnader rivs och marken saneras inför startbeskedet.

### **5. Stadsdelen centrum**

Stadsdelen tillstyrker planförslaget. Förvaltningen påpekar att lokaliseringen av förskola och skola inte har säkrats i området.

### **Kommentar:**

Noteras. Inom planområdet ryms det inte någon plats för skola eller förskola. Kommunen arbetar med frågor kring lokalisering av skolor och förskolor i ett större sammanhang i arbetsgruppen *kommunala behov i planering*. Där lyfts kontinuerligt frågor om var det går att placera kommunal verksamhet som behövs i olika områden där staden har planprojekt. Det arbetas med att hitta lämpliga platser i området som helhet, t ex i ny "Detaljplan för bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan", norr om planområdet längs Ebbe Lieberathsgatan, där en ny skola planeras.

### **6. Park och natur**

Förvaltningens synpunkter i samrådet har i vissa avseenden blivit tillgodosedda.

Följande synpunkter kvarstår dock:

- Stort underskott råder på grönområden, lek- och mötesplatser i anslutning till planområdet, varför det är angeläget att planen medverkar till att främja tillgången till grönska och lek. Det är positivt att en egenskapsbestämmelse för lek och

plantering har införts i plankartan, men förvaltningen anser att denna inte är tillräcklig.

- Planförslaget tillgodoser inte önskemålet om en tillgänglig nord-sydlig passage genom planområdet som tar höjd för en koppling mellan möjligt framtida parkstråk och ny lekplats i Mölndal omedelbart söder om området. Planförslaget möjliggör dock för en gångväg genom föreslagen naturmark.
- Planförslaget säkerställer inte att planen kan genomföras utan negativ påverkan på ädellövskogen inom västra delen av planområdet. Träd som behöver tas ned inom naturmark ska därför bekostas av exploitören och regleras i genomförandevalet.

**Kommentar:**

Inom ramen för den aktuella planen finns inte möjlighet att anlägga mer allmänna lektyor. Planförslaget säkerställer att plantering ska ske på gården på kvartersmark.

Framkomligheten är god öster om planområdet längs Ebbe Lieberathsgatan där en tillgänglighetsanpassad trottoar finns. Möjlighet finns även att röra sig via en gångstig, längs Ormgatans grönområde vidare till en allmän lekplats söder om planområdet i Mölndals kommun. Iordningsställande av gångstigen ska genomföras inom planförslaget område med NATUR väster om bebyggelsen. Tillgänglighetsanpassad lutning på gångstigen är svår att klara fullt ut längs hela sträckan inom detta område på grund av topografin.

Dialog med Park- och Naturförvaltningen har förts i frågan om att vissa träd behöver tas ned. Avtal om att detta bekostas av exploitören har tecknats.

## 7. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan men vill påminna om att behovet av förskola och skola ökar i stadsdelen som det mycket riktigt noterats i planbeskrivningen men detta arbete bör inte glömmas bort då det drabbar invånarna.

**Kommentar:**

Se kommentar till stadsdelen centrum , nr 5.

## 8. Göteborg energi

GENAB har inget att tillägga, svaret i samrådsredogörelsen gäller.

**Kommentar:**

Noteras.

## 9. Göteborgs Stads Parkering AB

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på förslaget då parkering löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

**Kommentar:**

Noteras.

## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

### 10. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt

- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Luft: Luftintag från gatan bör undvikas och det vore lämpligt att säkerställa det i detaljplanen. Länsstyrelsen kan godta att entréer vänds mot Ebbe Lieberathsgatan trots att det vore fördelaktigt att inte ha entréer mot gatan ur luftmiljösynpunkt.

Buller: Planområdet är bullerutsatt från järnväg och vägtrafik i området. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att kommunen, inför antagandet, säkerställer uppförandet av den byggnad som föreslås längs Ebbe Lieberathsgatan och därmed utgör ett bullerskydd.

Trafik: Instämmer i Trafikverkets yttrande om trafikfrågor.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 1.

***Kommentar:***

Det noteras att länsstyrelsen inte befarar att prövningsgrundande skäl föreligger.

Luft: Exploatören ska följa de riktlinjer som finns för luftkvalitet i miljökvalitetsnormen. I planbeskrivningen står att luftintag till bostäderna bör placeras bort från Ebbe Lieberathsgatan.

Buller: I samband med bygglovprövning kan villkor ställas att bostäderna inte får tas i bruk innan byggnaden närmast Ebbe Lieberathsgatan är uppförd. Detta säkerställer att bostäderna klarar de bullerkrav som finns uppställda i planbestämmelsen om buller.

För att kunna bebygga den västra delen av planområdet krävs att dessa uppförs innan den östra byggnaden vid Ebbe Lieberathsgatan.

En planbestämmelse som ställer ett villkor att byggnaden närmast Ebbe Lieberathsgatan är uppförd innan de övriga tre byggnaderna kan få bygglov eller startbesked går inte att genomföra då exploatören inte kan komma åt att uppföra de tre västligaste byggnaderna om byggnaden närmast Ebbe Lieberathsgatan spärrar åtkomsten till gården.

Trafik: Noteras, se kommentar under Trafikverkets yttrande.

**11. Lantmäteriet**

Har följande synpunkter:

I planhandlingen under fastighetsrättsliga frågor:

**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

- Kompletteras med Krokslätt 708:511 ska avstå. Gärna även en förklaring till vad de 156 kvm är för mark, var den ligger (bild?)
- Kommer någon mer fastighetsbildningsåtgärd att göras? Fastighetsreglering, sammanläggning, avstyckning? Villka fastigheter berörs i så fall?
- Fastigheterna berörs även av att servitut ska upphävas, vilka fastigheter är det som blir berörda?

**Fastighetsbildning.**

-”Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.” Hänvisa även gärna till de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

- ”Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.” Hänvisa till texten under rubriken servitut samt även här till fastighetsrättsliga konsekvenser.

Lantmäteriet har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

**Kommentar:**

Synpunkterna har beaktats. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning är kompletterad enligt synpunkterna.

## 12. Statens geotekniska institut

I tidigare yttrande har SGI påpekat att säkerhetsnivån i utförd stabilitetsanalys borde höjas till  $F_c=1,6$ , för att följa praxis. SGI noterar att den geotekniska utredningen reviderats och anpassat säkerhetsnivån efter SGI:s rekommendationer.

”Under förutsättning att säkerhetsfrågan, hanterad med en upplysningstext istället för en planbestämmelse, plantekniskt är godtagbar, ser SGI från geoteknisk synvinkel inga synpunkter på valt tillvägagångssätt”.

**Kommentar:**

Noteras. Ytterligare förtydliganden och beskrivningar har efter granskningsskedet lagts till i planbeskrivningen med slutsatser från den geotekniska utredningen, ”PM/ geoteknik och miljöteknik” revidering C datum 2016-09-27.

## 13. Trafikverket

Trafikverket skriver att ”planområdet har mycket god kollektivtrafik och rimligt gång- och cykelavstånd med bra cykelvägar in mot centrala Göteborg och mot centrala Mölndal. Brister finns visserligen i gång- och cykelvägnätet men Staden arbetar med förbättringar.

Biltrafiken från området kan använda sig av det kommunala gatunätet för att finna vägar mot centrala Göteborg och Mölndal och kan därigenom undvika att belasta det statliga vägnätet.

En brist i området, vilket staden också belyser, är tillgången till förskolor och skolor. Såvitt Trafikverket kan bedöma kommer boende i de kommande bostadshusen att ha möjligheter till alternativa färdvägar och ett transportsnålt vardagsliv, vilket skulle kunna ge förutsättningar för att det statliga vägnätet inte kommer belastas i alltför hög grad.” Man anser även att staden borde arbeta mer med progressiv parkeringsnorm.

**Kommentar:**

Noteras. Kommunen arbetar med de frågor som Trafikverket tar upp i sitt yttrande. Frågorna ingår dock inte i denna detaljplans genomförande. Trafikkontoret arbetar med omvandling av Ebbe Lieberathsgatan enligt den redovisning som finns i planbeskrivningen.

## 14. Polismyndigheten

Längs med Ebbe Lieberathsgatan, trafikeras av 2 900 fordon per dygn (2014) och Mölndalsvägen, 13 900 fordon per dygn, finns stora brister i trafiksituationen, särskilt för barn och unga som går i skola i området. Villkoren för gående och cyklister behöver därför förbättras. Kopplingen mellan planområdet och hållplatsen Lana upplevs idag som osäker för gående. Det finns gång- och cykelväg på båda sidor om Mölndalsvägen men inte utefter Ebbe Lieberathsgatan.

Belysning är viktig för överblickbarheten i den skyddade bostadsgården, även gällande omgivningen och inte bara uteplatsen i sig.

I samband med bebyggelse måste den kvarvarande grönytan och gångstråken utformas med hänsyn tagen till trygghetsaspekten. Växtligheten får inte skymma viktiga siktlinjer.

Husens entréer mot gångstråk och trottoarer skall vara utformade så att utryckningsfordon i en akut situation kan komma så nära den aktuella byggnaden att avståndet mellan fordon och husets entré inte överstiger 50 meter samt att det finns uppställningsplatser för utryckningsfordon och räddningstjänst.

**Kommentar:**

Noteras. Trafikkontoret arbetar med omvandling av Ebbe Lieberathsgatan enligt den redovisning som finns i planbeskrivningen. Ny gångväg kommer då att uppföras på västra sidan om vägen. Belysningen längs gatan ingår i arbetet med upprustning av gatan. Byggherren redovisar en mer detaljerad utformning av kvartersmarken och byggnader i samband med bygglov. Bygglovprocessen sker parallellt med slutfasen av detaljplaneprocessen. I illustrationen till detaljplanen är det tänkt att utryckningsfordon ska kunna komma nära byggnaderna.

### **15. Räddningstjänsten**

Räddningstjänstens Råd och anvisning nr 110 "Räddningstjänstens insatstid och förmåga" anger parametrar för utformning av räddningsvägar och bärighet för bjälklag mm för att medge en effektiv räddningsinsats.

**Kommentar:**

Noteras. Angående utformningsfrågor, se kommentar till polismyndigheten.

### **16. Mölndals stad**

Har inget att tillägga till det yttrande som lämnades i samband med samråd. Det är av stor betydelse att Göteborgs stad prioriterar utrymme för förskolor och ytor för grönytor med goda vistelsemiljöer, vilket närområdet är i behov av.

**Kommentar:**

Se kommentar till Park och Natur, nr. 6, samt till Lokalförvaltningen, nr. 7.

### **17. Vattenfall**

Ingen erinran.

**Kommentar:**

Noteras.

### **18. Svenska kraftnät**

Ingen erinran. Vill ej få vidare information i ärendet.

**Kommentar:**

Noteras.

### **19. Swedgas**

Ingen erinran. Saknar ledning i området.

**Kommentar:**

Noteras.

## **Sakägare**

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

## 20. Stejla fastigheter, Krokslätt 35:6

Anser att en byggnad med en höjd på 22 m intill deras fastighet, som hyrs ut till skolverksamhet, är för högt och att det skuggar skolgården samt utgör en negativ påverkan på utemiljön. Har förslaget tagit hänsyn till barnperspektivet i skolmiljön? En betydande sänkning av den norra byggnaden krävs för att inte försämra utemiljön på skolgården.

### **Kommentar:**

Skolan har idag ett tidsbegränsat bygglov som går ut 2020. Gällande plan anger biluppställning på den aktuella platsen där skolan har sitt tidsbegränsade lov. Det innebär att verksamheten inte kommer att fortsätta när det tidsbegränsade bygglovet upphör. Den föreslagna byggrätten för bostadshus, som gränsar mot den aktuella fastigheten norr om planområdet, bedöms vara avpassad så att den inte påverkar intilliggande fastighet på så sätt att man inte kan använda fastigheten så som nu gällande detaljplan anger.

## 21. Fastighetsägare, Tigern 1

Anser att det är bra att man bygger bostäder på industrifastigheten.

Har synpunkter enligt följande:

1. För höga hus, max 5 vån ut mot Ebbe Lieberathsgatan. Den södra byggnaden kan ha 2 våningar åt väster och sedan 4 vån österut. Ta bort den västra byggnaden helt eftersom skogen blir för mörk annars. Om den ändå ska byggas bör den vara 2 våningar åt söder och max 4 våningar åt norr. Bara balkonger åt gården. Har bifogat bild på byggnation alldeles söder om planområdet på Mathildeberg som är en bra förebild.
2. Takutformning och ventilationsutformning bör utformas så att buller ej sprids. En byggnad kan ej vara bullerskärm utan bullret från vägen (E6) ska dämpas av en skärm nära vägen.
3. Öppning i kvarteret mot lekplats söder om planområdet.
4. För många små lägenheter då den behövs större lägenheter för barnfamiljer.
5. Ta hänsyn till intilliggande bebyggelse angående höjd på bebyggelse samt insyn och placering av balkonger. Jämför med Mathildeberg söder om planområdet.
6. Skola och vårdcentral saknas i området.
7. Geotekniken är känslig i området. Intilliggande byggnader måste besiktigas för byggstart.
8. Undvik att skapa flaskhals för trafiken vid Ebbe Lieberathsgatan. Det kommer att bli mer trafik när man bygger bostäder.
9. Förslaget känns förhastat och kortsiktigt. Man har inte harmonierat bebyggelsen med intilliggande hus utan enbart tänkt på att maximera antalet bostäder.
10. Vill rikta stort intresse för nollalternativet om man inte vill anpassa förslaget mer.

### **Kommentar:**

Stadsbilden ut mot Ebbe Lieberathsgatan är under omvandling och förslaget harmonierar med det redan byggda Mathildeberg söder om planområdet. Det har också liknande skala som kommande bostadsprojekt norrut längs Ebbe Lieberathsgatan. Med en byggnadshöjd på 4 våningar skulle den nya bebyggelsen vara



lägre än annan planerad bebyggelse längs Ebbe Lieberathsgatan samt vara lägre än befintlig ny bebyggelse söder om planområdet vid Mathildeberg. Bebyggelsen vid Mathildeberg har 6-7 våningar ut mot Ebbe Lieberathsgatan. Där trappas bebyggelsen ner något mot väster men topografin är annorlunda där och har inte berg eller skog intill på samma sätt som i det nu aktuella planområdet .

Väster om föreslagen bebyggelse finns NATUR som innehåller skog och berg att ta stöd mot och ingen bebyggelse ligger i direkt anslutning i väster mot den tillkommande bebyggelsen. I planbeskrivningen finns en redogörelse för solljus påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Där framgår att befintlig bebyggelse söder om förslaget inte kommer att påverkas av minskat soljus, skogen påverkas marginellt av skugga på morgontimmarna. Den västra byggnaden i förslaget kommer troligen att få viss skugga av befintliga träd på eftermiddagstid och tidig kväll på sommartid då träden är lövade. Bebyggelsen blir den västra gränsen mot naturmark.

Närmaste avstånd till fristående villa sydväst om planområdet är ca 49 m. Den befintliga bebyggelsen sydväst om föreslagen bebyggelse bedöms inte störas på ett sådant sätt att det kan anses olämpligt ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Den västligaste byggnaden i förslaget är också avkortad ca 12 m söderut, jämfört med samrådshandlingen. Den avkortade byggnaden ger bättre förutsättning för mer sol inne på gården, bättre visuell koppling mot skogen väster om bebyggelseförslaget samt ett något större avstånd till befintlig bebyggelse sydväst om föreslagna byggnader.

Åt norr finns parkeringsyta samt en skola med tidsbegränsat lov för sin verksamhet. I dagsläget är det oklart hur den långsiktiga användningen kommer att bli på den marken. Bebyggelsen söder om planområdet kommer inte att påverkas av minskat solljus. Utsikten kommer att påverkas genom att ny bebyggelse kommer att uppföras.

Balkonger bedöms inte vara störande för bebyggelse söder om planområdet då avståndet till det närmaste husets långsida är 23 m. Avståndet gavel mot gavel mellan befintligt flerbostadshus söder om planområdet och föreslagen bebyggelse är 11 m. En gångväg samt prickad mark, där inga byggnader får uppföras, ligger mellan befintligt flerbostadshus och föreslagen ny bebyggelse.

Frågor kring buller från ventilationsanläggning prövas inte i planarbetet vid bostadsanvändning. Frågan kan komma upp i samband med bygglovprocessen då en mer preciserad redovisning av tekniska åtgärder ska redovisas.

Byggnaden längs Ebbe Lieberathsgatan inom planområdet fungerar bullerdämpande för gårdssidan i förslaget. Man uppfyller på det sättet de krav som finns på bullernivåer i boendemiljö.

## **22. Fastighetsägare, Krokslätt 1:15**

Anser att det är bra att man bygger bostäder på industrifastigheten.

Synpunkter sammanfattas enligt följande:

Vår huvudsakliga synpunkt på planförslaget gäller byggnadshöjder och hur huskropparna gränsar mot befintlig bebyggelse och grönområde mot sydväst. Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande inför planbesked i frågan stämmer helt överens med våra synpunkter.

Planförslaget riskerar att skapa skarpa sociala gränser där människor boende i höghusen saknar naturliga kontaktytor till boende runt omkring. Man riskerar att förstärka snarare

än försvaga segregationen i stadsdelen. Planförslaget utnyttjar inte möjligheten att skapa en attraktiv och livfull stadsdel.

Planförslaget saknar harmoni till angränsande villakvarter och grönområde. Planförslaget skapar en oönskad och omotiverad skarp gräns mellan det "nya" och det "gamla". Planförslaget visar inte att närmaste villatomt ligger endast ca 15 - 20 m från den västra huskroppen i nästan samma nivå. När man bygger ett 7 - 8 vånings höghus endast ca 15 - 20 m från en villatomt finns det risk att de boende i de närmaste villorna kommer att se sig tvungna att flytta.

Stadsbyggnadskontorets motivering att bebyggelsen tar stöd i berget väster om förslaget, är vag och saknar tyngd. Vegetationens skala (dvs de träd som finns i skogspartiet) som argument ser vi som irrelevant under den långa del av året då träden saknar löv och därmed är så gott som genomskinliga.

Påståendet att villabebyggelsen tar vid på en höjd av + 25 m väster om planförslaget är felaktigt. En sluttning finns, men den är avsevärt större mot nordväst jämfört med sydväst där de villabebyggelse tar vid. Den närmaste villatomten är endast ca 15 - 20 m från höghuset. Marknivån mot den tomten skiljer sig endast 1 - 2 m mot den västra huskroppen. Planförslaget ger en missvisande bild av de verkliga förhållandena.

För ett par år sedan infördes omlottzoner på kollektivtrafiken i Krokslätt. Detta har avsevärt förbättrat för oss boende i området. Vi kan inte se någon koppling mellan att veta vilken stad man bor i och hur högt ett hus byggs.

Vid utformningen av närmaste granne, Brf. Mathideberg valde man att skapa en väl genomtänkt och harmonisk övergång mellan höghus och befintlig bebyggelse. Det finns fler exempel i närheten på detta. Nyligen färdigställda Almedals Terrasser i andra ändan av Ebbe Lieberathsgatan tar hänsyn till intelligande bebyggelse genom nedtrappning av byggnadshöjd. Byggnadshöjderna i planförslaget behöver minskas, och särskilt trappas ner mot sydväst. En naturlig öppning till kvartersstrukturen från grönområdet behöver skapas i sydväst. Den västra huskroppen görs lämpligen ca 15 m kortare liknande tidigare förslag till planlösning där räddningstjänsten skulle kunna ta sig in på gårdsplanen (enl. uppgift av JM på samrådsmöte). Om den västra byggnaden helt uteslöts skulle en avsevärt trivsammare boendemiljö skapas.

Ur ett socialt perspektiv bör man tänka igenom vilka lägenhetsstorlekar som placeras var i huskropparna. Statistiskt sett bor yngre människor utan barn i små lägenheter. Omfattningen är också större samt frekvensen av fester och kalas högre. Dessa lägenheter bör inte placeras mot grönområde där en falsk bild av ljudisolering ges.

Ebbe Lieberathsgatan är en gata med många verksamheter och mycket tung trafik. Framkomligheten är idag begränsad, särskilt när lastbilar många gånger dagligen stannar längs med vägen för att lossa/lasta gods. Detta är något som särskilt måste beaktas när man som i planförslaget skriver att körbanans bredd skall minskas. Detta skulle skapa ännu mera kaos och farliga trafiksituationer.

Byggtiden skapar mycket stor påverkan på omkringboende. Arbete med kraftigt buller bör begränsas till mellan kl 9 - 15 på vardagar.

Skogen bakom bör skyddas permanent.

Fastighetsägare med sin tomt precis nedanför ett höghus påverkas rimligen negativt ekonomiskt.

Krav bör också ställas på att ca 30% av bilplatserna i garaget har ladduttag för laddning av elbilar från början och att elsystemet är förberett för att byggas ut till 100% av platserna.

Planförslaget och dess tillkomst har tydliga inslag av en politisk vilja att maximera bostadsbyggandet på kort tid. Man missar att beakta helheten.

**Kommentar:**

Byggnadshöjder: Se punkt 1 under kommentarer till fastighet Tigern 1.

Segregation: Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att förslaget förstärker segregation.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus med ca 190 lägenheter och bostadsanknuten verksamhet i entrévåning. Planen medger även lokaler för centrumändamål i entrévåning mot Ebbe Lieberathsgatan vilket skapar förutsättningar för en mer blandad bebyggelse än vad som finns i området idag.

Planområdet utgör en tydlig övergång från villaområdet i väster, till en mer tätbebyggd stad. Planförslaget innebär också att platsen kommer att befolkas och skapa ett socialt liv dygnet runt.

Harmoni med omgivning: Se punkt 1 under kommentarer till fastighet Tigern 1.

Yngre människor i små lägenheter: Planen reglerar inte lägenhetsstorlekarna eller vilka som kommer att flytta in där. Störningar från exempelvis fester är inte en planfråga.

Tung trafik: Ebbe Lieberathsgatan ligger utanför planområdet. Trafikkontoret arbetar med att omforma gatan i enlighet med det som finns redovisat i planbeskrivningen. I det arbetet har bedömningen gjorts att det går att genomföra de illustrerade förslaget som redovisas i planbeskrivningen. Det ligger utanför denna detaljplans möjlighet att reglera.

Byggstörningar: Det är exploatörens ansvar att arbete utförs enligt de rekommendationer som finns för när störande arbete får utföras inom bostadsområde. Detaljplanen kan inte reglera detta.

Permanent skog: Området NATUR, inom planförslaget, innebär att där ska finnas skog och natur som kommunen ansvarar för.

Ekonomisk påverkan: Den föreslagna bebyggelsen påverkar inte direkt fastighetsägare i området med ökade kostnader eller liknande. Värdet på fastigheter sjunker normalt sett inte då det byggs nya bostäder i ett område. Ofta uppstår motsatt effekt, att värdena ökar på fastigheter i området.

Laddning för elbilar: Laddning av elbilar i garaget är inte en planfråga utan hanteras av byggherren i projektering av byggnaderna.

Politisk vilja: Den politiska majoriteten har beslutat att öka byggnadstakten i Göteborg. Det sker bland annat genom BoStad2021 som innebär att 7000 bostäder ska stå klara senast 2021. Det aktuella planförslaget ingår i Bostad2021 och har senast beslutats av byggnadsnämnden i samband med granskningstiden för planen. Planförslaget ska sedan beslutas politiskt i samband med att planen går till byggnadsnämnden för antagande. Angående helheten, se ovan under punkt 3.

### **23. Fastighetsägare, Hunden 53**

Anser att det är oväsentligt att den västra byggnaden är avkortad nu jämfört med vad den var i samrådsskedet. Det förändrar inte situationen med balkonger åt skogen eller byggnadshöjd. Staden tar ingen hänsyn till de boendes synpunkter. Vill inte ha ett högt hus vid skogen. Max 4 våningar räcker. Anser att det inte är någon idé att komma med synpunkter då ingen bryr sig om det av de som beslutar i frågan.

**Kommentar:**

Se punkt 1 under kommentarer till fastighet Tigern 1.

**24. Fastighetsägare, Lejonet 11**

Våra tidigare synpunkter har inte blivit omhändertagna så dessa kvarstår.

Vi vill betona att arkitekturen inte är anpassad till omgivningen. Det sammanlagda antalet bostäder skulle kunna vara detsamma om man adderade fler våningar på andra nybyggnationer som inte gränsar till natur eller småbostadsområde likt det vi bor i.

Vill man förtydliga gränslinjer och riskera öka segregation, finns inget bättre sätt än att dra en skarp arkitektonisk gräns i söder och väster likt detta förslag. Istället behöver gemensamma integrationsambitioner återspeglas i stadsplaneringen med upplösta gränser mellan olika boendeformer. Nollalternativet är att föredra om inte förslaget omarbetas.

**Kommentar:**

Se punkt 1 under kommentarer till fastighet Tigern 1 samt fastighet Krokslätt 1:15 under punkt 2, 7.

**25. Fastighetsägare, Tigern 17**

Vi är villaägare med ingång från Torsgatan och vi har stora fönsterpartier mitt emot det projekterade området. Vi har dessutom en stor balkong där. Denna yta används flitigt med tanke på ljusförhållandena och det är den enda utsikt vi har, man kan se Lisebergstornet från den här sidan. Därför motsätter vi oss förslaget dock inte i sin helhet. Om man låter parkeringen intill skogen vara helt öppen är okej. Däremot vill vi att man bygger trevåningshus eftersom sjuvåningshus kränker vår frihet.

**Kommentar:**

Se punkt 1 under kommentarer till fastighet Tigern 1.

**26. Brf Mathildeberg 1, fastighetsägare, Mathildeberg 4**

Framför att byggnaderna söderut och västerut mot bebyggelsen i Mölnda ska bli lägre och byggnader österut och norrut ska bli högre. På så sätt smälter de in i miljön och släpper förbi mer solljus som exempelvis Mathildeberg som är byggt i olika höjdetapper.

**Kommentar:**

Se punkt 1 under Tigern 1.

**Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende****27. Boende på Gärdegatan 2a.**

Sammanfattningsvis anser vi följande:

- Att högsta höjd ut mot Ebbe Lieberathsgatan ska vara max 5 våningar.
- Att höjden minskas mot väster så att en vertikalitet liknande Mathildeberg erhålls.
- Att västra byggnaden helt tas bort.

De planerade husen med sin höjd och rektangulära form avviker kraftigt från befintlig bostadsbebyggelse på Gärdegatan 2A-2E (Brf Mathildeberg). Höjden bör ej överstiga dessa.

Som husen nu ser ut i planen uppfyller de på intet vis målsättningen i Kvalitetsprogrammet (sid 7):

”Att ta fasta på

- Bygga vidare på områdets brokighet vad gäller innehåll och utformning.
- Skapa en variation inom området beträffande höjd och fasadmateriäl.
- Arbeta med vertikaliteten som ett sätt att bryta ner skalan.
- Anpassa höjden på nybyggnationen så att den möter upp höjderna på den befintliga bebyggelsen, samtidigt som den bidrar till en hög exploatering."

I samrådsredogörelsens svar till Krokslätt 1:15 och Lejonet 11 anges att nockhöjden på västra byggnaden sänkts med en halv meter medan nockhöjden på den södra och norra byggnaden har höjts med en halv meter. Med andra ord tas ingen hänsyn till vår synpunkt att höjden på husen bör sänkas och att de bör varieras i vertikalled.

I samrådsredogörelsen sägs att "bebyggelsen vid Mathildeberg bitvis har 7 våningar ut mot Ebbe Lieberathsgatan". Detta är felaktigt, högsta höjden är 6 våningar.

Vidare sägs att befintlig bebyggelse bedöms ligga på ett sådant relativt stort avstånd att insynen inte blir störande. Vi anser att från att inte ha haft någon insyn alls norrut utan istället en vidsträckt utsikt mot Gothia Towers och Liseberg, så kommer vi med befintligt förslag att få insyn från ett antal lägenheter.

#### **Kommentar:**

Se kommentar till Tigern 1 , punkt 1 samt till Krokslätt 1:15 punkt 10

Angående antal våningar på Brf Mathildeberg så är det 7 våningar bitvis ut mot Ebbe Lieberathsgatan medräknat den sockelvåning som finns längs gatan. Sockelvåningens golvnivå är något nedsänkt under gatunivån men räknas ändå som våning. Det nu aktuella planförslaget har 6 våningar ut mot Ebbe Lieberathsgatan.



Foto på del av Brf Mathildeberg ut mot Ebbe Lieberathsgatan.

#### **28. Boende på Mathildeberg 4, Brf Mathildeberg.**

Förslaget är en maximerad exploatering på liten yta utan några som helst hänsyn tagna till resterande det området. Staden i övrigt byggs med harmoni och omtanke, medan detta förslaget förbiser alla dessa tankar. Det kommer att skymma vår balkong, likväl som soltimmar på sommartid och sikten vi haft. Vår lägenhet tappar attraktivitet.

Man bör bygga på liknande sätt som Brf Mathildeberg på så sätt respekteras dalgången och området intill. Vi har ingen förståelse för att bygga närmare 8 våningar med ca 10 m mellanrum från vår balkong. Vi tycker inte att mer än 5 våningar ska tillåtas.

Vi som bor i området vet hur folk rör sig och vi ser inte alls positivt på att huset närmast sluttningen ska uppföras. Det huset blir inte attraktivt då skogen kommer att mörklägga lägenheterna. Vi uppskattar en upprustning av skogen men inte ett hus som gömmer skogen bakom en husfasad.

Vi ser att skolgården bakom norra huset blir mörk. Vi har svårt att förstå att man tillåter sig, i detta land, att mörklägga en skolgård. Vi har vår starka tro att ni nu tar ett omtag baserad på de synpunkter vi lämnat ovan.

**Kommentar:**

Avståndet på ca 10 m är från den föreslagna byggrätten till utstickande gavel på flerbostadshus på fastigheten Mathildeberg 4. På den gaveln finns inga fönster. Balkongens gavel som vetter mot den nya föreslagna byggnaden är inglasad med frostat opakt glas vilket tar bort direkt insyn. Avståndet mellan byggrätten och fasadens långsida är ca 21 m. Se även kommentar till Tigern 1 samt Krokslätt 35:6.

## Övriga

### 29. Fastighetsägare, Tigern 14

Vi har som sakägare deltagit i båda dialogträffar som hållits av JM. Dessa synpunkter har inte lett till förändring av utformningen.

Det är positivt att så mycket planeras kring Ebbe Lieberathsgatan. Det leder till fler restauranger och verksamhetslokaler och ökar tryggheten i området.

Ett antal hänsynstagande saknas dock i planen:

1. Husens höjd. Grannfastigheten Brf Mathildeberg är ett bra exempel på hur hänsyn kan tas till intilliggande område vid utformning av högre huskroppar. En övergång mellan höghus och villaområde åstadkoms där genom skicklig arkitektur. Byggnaderna i den aktuella planen bör utformas på ett liknande vis.
2. Bevarande av skogen. Området med skog mellan Torsgatan och planområdet är välanvänt av barn för lek och utforskande av natur. Planförslaget får inte äventyra skogsområdets framtid. Hänsyn måste tas till träden när man bygger nära skogen. Att bygga nära träden leder också till att ljus skärmas av vilket orsakar sämre tillväxt och döda träd. Man bör sänka höjden på bebyggelsen nära skogsområdet.
3. Störningar för omkringboende. Trots närhet till E6:an och järnväg är Torsgatan en relativt lugn oas. Vår farhåga är att små lägenheter med många unga boende med balkonger mot skogen kommer att utgöra störande moment för oss närboende på andra sidan skogsområdet. Balkonger bör vändas mot gården istället för mot skogen.

Sammanfattningsvis saknar förslaget fantasi och bör ta mer hänsyn till befintlig bebyggelse. Vi har idag kommit så pass långt i forskning och utveckling av stadsplanering att vi kan skapa en stadsdel som inte likställs med miljonprogrammet. Man behöver inte till varje pris få ut så många bostäder som möjligt av varje kvadratmeter tomt. Vi bör istället fokusera på att skapa en stadsdel där människor trivs. Vi har förtroende för att kommunens företrädare tar hänsyn till oss som redan lever här och att de formar stadsdelen på ett varsamt sätt.

**Kommentar:**

Se punkt 1 under kommentarer till fastighet Tigern 1 samt fastighet Krokslätt 1:15 under punkt 4, 7 och 10.

## Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär en justering av bullerbestämmelsen genom att krav vid bygglov för ny användning för bostad, nu ställs på att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot tyst sida med max 55 dBA ekvivalent buller. Planbestämmelsen i granskningskedet, för korsmark (på marken får endast komplementbyggnader och hissbyggnader placeras) har ändrats genom att ordet ”endast” och ”hissbyggnad” strukits. Innebörden i bestämmelsen för korsmark i antagandehandlingen är att komplementbyggnader får uppföras och inga andra byggnader. I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Agneta Runevad  
Biträdande projektledare



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Paula Franco de Castro  
Kulturgeograf  
010-2244784  
paula.franco.de.castro  
@lansstyrelsen.se

Yttrande  
2016-11-18

Diarienummer  
402-38118-2016

Sida  
1(2)

Göteborgs stad  
sbk@sbk.goteborg.se

## Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder väster om Ebbe Liberathsgatan / Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-10-25 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### Synpunkter på granskningshandlingen

#### *Luft*

I samrådsskedet framförde Länsstyrelsen att det vore mer fördelaktigt att ha entréer som inte vette mot Ebbe Lieberathsgatan och att intag av tilluft (riktad från gatan) för ventilation borde regleras i planen. Kommunen har dock valt att behålla entréer mot gatan, vilket Länsstyrelsen trots allt kan godta. I planbeskrivningen står det att luftintaget bör placeras bort från Ebbe Lieberathsgatan för att minska störning från luftföroreningar inne i bostäderna, men det regleras inte på plankartan. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att det säkerställdes i plankartan med hänsyn till människors hälsa inför antagandet.

#### *Buller*

Planområdet är bullerutsatt från järnväg och vägtrafik i området, det är positivt att ett större hus läggs som skydd i direkt i anslutning mot Ebbe Lieberathsgatan och att nedre plan inte ska inrymma bostäder utan lokaler



för verksamheter. Detta hus mot gatan är en förutsättning för att klara bullervärdena enligt bullerförordningen för de andra bostäderna. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att kommunen säkerställer detta inför antagandet. Detta kan göras genom att kommunen inför en bestämmelse i plankartan i enlighet med 4 kap 14 § punkt 5 PBL.

#### *Trafikfrågor*

Trafikverket har yttrat sig (dat 16-11-15) över föreliggande plan, yttrande bifogas i sin helhet. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets yttrande och gör ingen annan bedömning.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Anna Hendén efter föredragning av Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från vatten- och miljöskyddsavdelningen /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

#### Kopia till:

*Trafikverket*

Länsstyrelsen/  
Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson  
Vattenavdelningen, Mikael Adrian