



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2013-12-17

Diarienummer: 0438/10

Aktbeteckning: 2-5216

Inger Bergström

Telefon: 031-368 19 48

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

Detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Falkenbergsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 3 september 2013 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 18 september 2013 – 8 oktober 2013.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Sammanlagt har det kommit in yttranden från 13 statliga och kommunala remissinstanser. 44 utskick har sänts till berörda sakägare, ett yttrande från fastighetsägare har kommit in, från övriga boende har tre yttranden kommit in.

Remissinstanserna ställer sig i huvudsak positiva till förslaget.

Länsstyrelsen anser att bostäder i de tre nedersta våningarna mot Mölndalsvägen inte är lämpligt. För att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att den föreslagna bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning eller erosion behöver planförslaget kompletteras angående buller, stabilitet och översvämningsrisker.

Miljö - och klimatnämnden avstyrker i sitt granskningsyttrande bostäder längs med Mölndalsvägen med avseende på bullerpåverkan från trafiken och menar att det varken är klarlagt att tillräckligt goda boendemiljöer skapas eller att platsen är lämplig för bostäder. Nytt yttrande har inkommit där planen tillstyrks efter gemensam bearbetning av planbestämmelserna och en tydligare beskrivning av avvägningar som gjorts. Stadsdelsnämnden Centrum tillstyrker förslaget och noterar att deras samrådsyttrande

har beaktats. Trafiknämnden har synpunkter på detaljutformning och befarar att antalet parkeringsplatser inte täcker behovet.

De sakägare och boenden som yttrat sig är positiva till att området utvecklas och att fler bostäder byggs. Deras främsta invändning gäller höjden på de föreslagna byggnaderna samt farhågor om ökad trafik och försämrad parkeringssituation i närområdet.

I samverkan med miljö- och klimatförvaltningen har bestämmelse angående bullervärden och ljudklass införts på plankartan och förvaltningen accepterar därefter bostäder mot Mölndalsvägen som uppfyller bestämmelserna. Detta har även stämts av med länsstyrelsen.

Kontoret har bedömt att planförslaget med mindre ändringar och kompletteringar kan gå vidare till antagande. Planbeskrivningen har förtydligats. Planbestämmelser har införts för att säkra godtagbara bullernivåer i alla bostäder och skydda mot inträngande vatten vid en eventuell översvämning. Geoteknikutredningen har kompletterats med de efterfrågade beräkningssektionerna.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

- 1. Fastighetsnämnden* har inga synpunkter.
- 2. Göteborg Energi AB* meddelar att den nya bebyggelsen kan erbjudas fjärrvärme och anslutning till befintligt nät i Ebbe Lieberathsgatan. Flyttning av pumpstationen och tillhörande ledningar till ett nytt läge vid Varbergsgatan ingår i planen. Göteborg Energi förutsätter att de ej ska bekosta flytten och att Göteborg Energi får ledningsrätt i det nya läget. Göteborg Energi AB meddelar också att fjärrkyla kan levereras till området om så önskas.

Kommentar:

Pumpstationen planeras inte flyttas i samband med denna detaljplan. Kostnader för nödvändiga flyttar av ledningar ingår i projektet. Göteborgs Energi får ledningsrätt för ledningarna i det nya läget. Yttrandet har vidarebefordrats till fastighetskontoret och exploitörerna.

- 3. Göteborg Energi Nät AB* anser i sin skrivelse att placeringen av E-området inte är optimalt, en trolig flytt av en fjärrvärmeledning gör det svårt och dyrt att ansluta de nya byggnaderna till elnätet. Respektive byggherre förutsätts, såvida inget annat avtalats med Göteborgs Energi Nät AB, initiera och bekosta erforderliga flyttar av nätstationer och elledningar för att möjliggöra förslaget till detaljplan. Göteborgs Energi Nät AB förutsätter att få ledningsrätt för bolagets nätstationer och ledningar med tillbehör inom planområdet.

Kommentar:

E-området är placerat i samråd med Göteborg Energi Nät AB. Se även kommentar till Göteborg Energi AB ovan.

4. Miljö – och klimatnämnden avstyrker i sitt granskningsyttrande de delar av planen som tillåter bostäder mot Mölndalsvägen. Miljö- och klimatnämnden är fortsatt positiva till att området ställs om mot stadsmässig bebyggelse. Planen medger nu bostäder mot Mölndalsvägen om Boverkets riktlinjer klaras. I samrådet skulle lamellhuset mot Mölndalsvägen vara ett verksamhetshus fungerande som en skärm för bakomliggande bostäder. Det kommer enligt planhandlingarna nu endast vara verksamheter i de två nedersta våningarna. Detta innebär enligt Miljö- och klimatnämnden att de gemensamma riktlinjer om hantering av bullerfrågan som de tekniska nämnderna beslutat om inte kommer att klaras.

En kompletterande bullerutredning har tagits fram. Miljö- och klimatnämndens yttrande baseras på befintlig situation eftersom det i handlingarna inte kan säkerställas att några av de i utredningen nämnda andra scenarierna kommer att kunna genomföras inom överskådlig tid. Bostäder mot Mölndalsvägen kan enligt Miljö- och klimatnämnden inte tillstyrkas eftersom det varken är klarlagt att tillräckligt goda boendemiljöer skapas eller att platsen är lämplig för bostäder. Orsakerna är:

1. Det framgår inte av planbeskrivningen vilka avvägningar som gjorts.
2. Det är oklart vad som gäller avseende en framtida omdaning av Mölndalsvägen.
3. Det har inte säkerställts tillräckligt bra ljudmiljö för eventuella bostäder mot Mölndalsvägen.

Miljö- och klimatnämnden anser det är synd att Ebbe Lieberathsgatan inte görs om till lokalgata med låg trafikering utan tung trafik. Då skulle man kunna bygga enkelsidiga lägenheter mot gatan som helt klarade gällande riktvärden.

Efter gemensam bearbetning av planbestämmelser och en tydligare redovisning av vilka avvägningar som gjorts angående sammanvägda bostadskvaliteter, har nytt yttrande inkommit från Miljö- och klimatförvaltningen där förvaltningen anser att lämpligheten för bostäder enligt punkterna ovan har säkerställts och kan tillstyrka ett antagande av planen.

Kommentar:

För att säkra låga bullernivåer i bostäderna har en planbestämmelse om ljudklass B införts för bostäder där 60 dB(A) överstigs vid fasad samt en planbestämmelse att lägenheter ska vara genomgående med minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida där 55 dB(A) överstigs vid fasad. För att kravet på ljuddämpade gårdsmiljöer ska tillgodoses har en bestämmelse om sammanbyggda byggnader införts.

I bygglovsprocessen kontrolleras att bostäder uppfyller planbestämmelserna. Ljudklasser kontrolleras även med mätningar vid slutbesked.

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet ”Buller”.

Under en ny rubrik i planbeskrivningen, ”Bedömning av boendemiljöns sammanvägda kvaliteter”, har underlaget för vilka avvägningar som gjorts förtydligats. Avsnittet ”Överväganden och konsekvenser” har även förtydligats.

Enligt beslut (K2020 m fl) ska byggnadsnämnden aktivt planera för minskande trafik. Antalet trafikrörelser till och från planområdet kommer att minska med bostäder i stället för handel.

5. Park – och naturnämnden konstaterar att förvaltningen får ökade kostnader för planteringar i anslutning till trafikområdena. De ekonomiska konsekvenserna bör beaktas.

Nämnden anser det vara positivt med gröna tak, önskvärt att de blir tillgängliga för de boende. Träden, som enligt illustrationskartan anläggs längs lokalgatorna, bör ligga i en sammanhängande växtbädd. Breddning av växtbädden krävs vid den intilliggande gång- och cykelvägen.

Lekplats skall anordnas i soligt och vindskyddat läge på kvartersmark.

En bostadsnära park bör kunna nås inom 300 meter från bostaden utan att man behöver korsa tungt trafikerade vägar. De lekplatser, som hänvisas till i planen, bl a Ormgatans lekplats ligger otillgängligt ovanför en brant sluttning ca 600 m från området. Nämnden anser det inte acceptabelt att hänvisa till lek på kvartersmark i brf Rusken.

Stuxbergsgatans lekplats ca 650 m från området ligger inom en ej påbörjad detaljplan som tar halva Stuxbergsparken i anspråk. Nordgårdsplatsen är närmast och i stort behov av upprustning i synnerhet när den nya bebyggelsen kommer till. Denna upprustning bör göras i samband med exploateringen som föreslås i planen.

Park- och naturförvaltningen förutsätts ingå i det fortsatta detaljplanearbetet.

Kommentar:

Kostnader för anläggning och upprustning av de allmänna platserna inom planområdet kommer att bekostas av exploateringen. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för framtida drift och underhåll. Nordgårdsplatsen ingår inte i exploateringsområdet.

Området är relativt väl försett med gröna områden i närmiljön. Grönska inom planområdet kommer att öka med förslaget. Lekplatser för små barn kommer att anordnas i kvarteret.

Yttrandet vidarebefordras till fastighetskontoret, trafikkontoret och exploatörerna.

6. Räddningstjänsten har inget att erinra utan hänvisar till yttrandet i samrådet.

Kommentar:

Se samrådsredogörelsen yttrande 9.

7. Stadsdelsnämnden Centrum tillstyrker planförslaget och anser att nämndens yttrande vid samrådet har beaktats. Att detaljplanen utvidgats för en transformatorstation bedöms rimligt och nämnden anser att det inte har negativ påverkan på det ursprungliga planområdets användning. Synpunkterna som inte kan regleras i detaljplanen såsom upplåtelseformer har vidarebefordrats till fastighetskontoret och exploatören.

8. Trafiknämnden ser det som positivt att området bebyggs med relativt tät bebyggelse nära kollektivtrafik, cykelstråk och handel, ett minus att det är långt till skolor för mindre barn.

Stadsbyggnadskontorets ambitioner för hur bebyggelse och markområde ska utformas och fungera stämmer enligt nämnden inte alltid överens med trafikkontorets idealbild av hur gaturummet ska se ut och fungera. Sikt i korsningar nära gränsen till det acceptabla, detaljer i gc-banelösningar, genomgående trafik i stället för vändzon, allmän plats – kvartersmark är exempel på problem där de arkitektoniska värdena enligt nämnden bedömts väga tyngre.

Trafiknämnden är klart positiv till att detaljplanen har plats för utbyggnad av gc-banor.

Mölnaldsvägen med spårväg ska ha god framkomlighet. Eventuella bostäder mot det hållet behöver planeras och utformas för att klara buller, avgaser och partiklar.

Bullernivåerna är betydande, det blir enligt nämnden svårt att planera lägenheter mot

Mölnadalsvägen även om dagens hastighet sänks. Affärer och kontor är möjliga att bygga utan hastighetssänkning. Det är enligt nämnden inte säkert att Boverkets riktvärden klaras för bostäder, det krävs även ”synnerliga skäl” för att tillåta bostäder, detta är en tolkningsfråga.

Dagens tillåtna hastighet är 70 km/tim. På sikt beräknar nämnden att hastigheten kommer att sänkas. Sänkning av dagens hastighet kan ske först i samband med att Mölnadalsvägen byggs om till en mer stadslik gata.

I plankartan måste anges att det ska vara 1 m kommunägd mark mellan markytan och det underliggande garagets tak på de ytor som markerats GC-väg(P) i plankartan. Detta för att leda bort vatten, lägga elkablar, plantera och underhålla anläggningarna.

Lokalgatan i norr behöver någonstans breddas ca 3 m för att möjliggöra rundkörning med minibuss eller van (diameter 15 m). Dörrarna på fasaderna mot Mölnadalsvägen ska vara indragna eftersom trottoaren går precis utanför.

Nämnden invänder mot att detaljplanens parkeringstal bygger på 20 % samnyttjande av parkeringsplatserna utöver att antalet parkeringsplatser reducerats med 10% med hänsyn till närheten till kollektivtrafik. Det riskerar att leda till parkeringsbrist och oönskade parkerade bilar på näraliggande gator.

Trafiknämnden ställer sig i huvudsak positiv till detaljplanen. Nämnden menar att de nackdelar som finns ur trafiksynpunkt är inte så stora att nämnden ska yttra sig negativt. I övrigt finns enligt nämnden både ur trafik- och trygghetsaspekter mycket positivt som inte nämns i yttrandet. Trafikkontoret har deltagit kontinuerligt i framtagandet av detaljplanen.

Kommentar:

För närvarande finns två skolor i närområdet (vid Ebbe Lieberathsgatan).

Trafikkontoret har deltagit kontinuerligt i framtagandet av detaljplanen. Hörnavskärning för sikt vid korsningen med Mölnadalsvägen bygger på trafikkontorets underlagsskisser.

Se kommentar till miljö- och klimatnämnden om bostäder mot Mölnadalsvägen.

Planens höjdsättning ger utrymme för 0,7 m kommunägd mark ovanpå garagebjälklaget. Ett avtal mellan exploatören och fastighetskontoret säkerställer en fungerande konstruktion inom utrymmet. Trafikkontoret ska godkänna projekteringen.

En vändzon på Falkenbergsgatan anordnas.

Plankartan har kompletterats under ”Upplysningar” att entrédörrar inte får inkräkta på gatumarken.

Stadsbyggnadskontoret har tagit stöd i parkeringspolicyns huvudmål och inriktningar vid planering och bedömning av parkeringsbehovet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att i ett så centralt läge med god kollektivtrafik bör tillfället tas att bidra till att minska bilkörandet i staden och bedömer därför att det är lämpligt att samutnyttja parkeringsplatser.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot förslaget.

10. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och de nu kända förhållandena att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet vad som anges i yttrandet för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs eller att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser. För att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att den föreslagna bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning eller erosion behöver planförslaget kompletteras angående buller, stabilitet och översvämningrisker.

Länsstyrelsen anser att bostäder mot Mölndalsvägen i de tre nedersta våningarna inte är lämpligt. Fasaderna för de våningarna utsätts för bullernivåer över 70 dB(A) mot gatan och mot gårdssidan på över 50 dB(A). Länsstyrelsen påpekar att det är i detaljplanen som kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka störningar. Eftersom planförslaget tillämpar avsteg från riktvärdena blir det ett särskilt skäl för detaljplanen att även säkerställa högsta tillåtna värden för bullerstörningar.

En inglasad balkong kan inte räknas som uteplats poängterar länsstyrelsen.

Det är bra att detaljplanen inte tillåter enkelsidiga lägenheter mot Mölndalsvägen, men planen måste då säkerställa acceptabla bullernivåer på gårdssidan, planen ska reglera att bostäder får vara genomgående med hälften av boningsytan vänd mot sida som garanteras inte överskrida 45 dB(A).

Länsstyrelsen anser att det är positivt att omgivande gator kommer att utformas för en bättre trafikmiljö för boende, framtida förändringar kommer att bidra positivt till boendemiljön. Tidsaspekten för dessa planer och detaljplanens genomförande påverkar boendemiljön, länsstyrelsen anser att kommunen måste jobba vidare med denna fråga. Den framtida utvecklingen längs med Mölndalsvägen påverkas av dessa åtgärder.

Länsstyrelsen har samrått med Statens Geotekniska Institut (SGI) som noterar att totalstabiliteten för hela planområdet är tillfredsställande för en maximal belastning av 15 kPa. Laster inom området behöver enligt planhandlingarna begränsas till 15 kPa men det är inte säkerställt i handlingen.

Planområdet kommer enligt den geotekniska utredningen inte att påverkas av ett skred i anslutning till Mölndalsån, utredningen saknar redovisning av beräkningssektioner varför SGI inte kan värdera de beskrivna resultaten.

Synpunkten att grundvattenytan inte får sänkas kvarstår. SGI rekommenderar att det tydligare ska framgå att det med hänsyn till förhållandena i området behöver utarbetas arbetsanordningar och kontrollplaner med mätningar vid alla markarbeten för att stabiliteten inte ska försämrats och omgivningen påverkas negativt.

Totalt sett ser SGI inget hinder för fortsatt planering om synpunkterna beaktas.

Länsstyrelsen vill gärna se en beskrivning om hur de boende påverkas vid en översvämning av Mölndalsån. Finns det flera entréer på högre markhöjd för de som bor närmast Mölndalsvägen?

Länsstyrelsens yttrande gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Planen medger centrumändamål och verksamheter i alla våningarna mot Mölndalsvägen. Bostäder medges med villkor att Boverkets riktlinjer klaras. Bullerutredningen visar att Boverkets regler klaras. För att säkra låga bullernivåer i bostäderna har en planbestämmelse om ljudklass B införts för bostäder där 60 dB(A)

överstigs vid fasad samt en planbestämmelse att lägenheter ska vara genomgående med minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida där 55 dB(A) överstigs vid fasad. För att kravet på ljuddämpade gårdsmiljöer ska tillgodoses har en bestämmelse om sammanbyggda byggnader införts.

I bygglovsprocessen kontrolleras att bostäder uppfyller planbestämmelserna. Ljudklasser kontrolleras även med mätningar vid slutbesked.

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet "Buller".

Enligt beslut (K2020 m fl) ska byggnadsnämnden aktivt planera för minskande trafik. Antalet trafikrörelser till och från planområdet kommer att minska med bostäder i stället för handel.

Geoteknikutredningen har kompletterats med de efterfrågade beräkningssektionerna. Planbestämmelse har införts om högsta tillåtna markbelastning. Kontrollplaner med mätningar av grundvattennivån som SGI efterfrågar upprättas regelmässigt enligt BBR i genomförandeprocessen.

Planbestämmelser har införts för att skydda mot inträngande vatten vid en eventuell översvämning. Bostadsentréer till byggnaden mot Mölndalsvägen finns även mot gården som ligger en våning upp i förhållande till gatan och över högsta höjd vid en eventuell översvämning.

11. Svenska Kraftnät har ingenting att erinra.

12. Trafikverket framför att deras tidigare synpunkter till stor del tillgodosetts. Dock kvarstår en del synpunkter kring boendemiljön.

Trafikverket anser det vara acceptabelt med avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Kommunen bör arbeta vidare med utformningsfrågorna för att uppnå en så god ljudmiljö som möjligt, exempelvis genom slutna kvarter.

En god boendemiljö har enligt Trafikverket ännu inte säkerställts i detaljplanen avseende buller. För att det ska vara lämpligt med bostäder längs med Mölndalsvägen får den bullerutsatta fasadsidan inte utsättas för bullernivåer överstigande 65 dB(A) ekvivalent nivå. Vidare ska den tysta sidan inte överstiga 45 dB(A). Om dessa värden inte klaras anser Trafikverket att ändamålet "Bostäder" ska utgå.

Kommentar:

Se kommentar 10. Länsstyrelsen.

13. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då de inte har några anläggningar i området.

Sakägare

14. Fastighetsägare, Krokslätt 37:7 konstaterar vid genomläsningen av samrådsredogörelsen att inte något av de krav och synpunkter, särskilt beträffande byggnadshöjderna och parkeringssituationen, som framställts av boende i området har tillmötesgått. Skälen som anges är av politisk karaktär. De boende är medvetna om att det behövs fler bostäder och vill bidra till utvecklingen, men kräver också att man från kommunens sida visar dem som redan bor i området samma respekt som man gör till kommunala nämnder och bolag respektive statliga och regionala myndigheters olika krav.

Boendemiljön kommer enligt fastighetsägarna att påverkas ganska så drastiskt, vilket bilderna i planbeskrivningen visar, det syns tydligt att den nya bebyggelsen kommer att dominera helt åt öster. Karaktären på villaområdet på en österslutning inramat av berget i väster med dess skogsparti kommer att bli helt förändrad då det blir avskärmat även åt öster. Alla boende har enligt fastighetsägaren redan kompromissat genom att acceptera en förändring med högre hus än dagens 1,5 – 2,5-planshus på den aktuella tomten. Med lägre byggnadshöjder skulle även solförhållandena på innergårdarna förbättras.

Beträffande parkeringssituationen försvinner inte de problem vi dagligen ser bara för att man hänvisar till kommunens parkeringspolicy. Det saknas trottoar längs hela östra sidan på Kungsbackagatan vilket är en risk då bilar cirkulerar för att hitta parkeringsplats.

Fastighetsägarna kräver att kommunen visar hänsyn till de redan boende genom följande åtgärder:

1. Byggnadshöjden längs Ebbe Lieberathsgatan, Varbergsgatan och Mölndalsvägen sänks med minst två våningar, 5-6 m.
2. Bygg fler bostäder och färre kontor i fastigheten längs Mölndalsvägen som kompensation för de färre våningarna, samt sänk hastigheten till 50 km/h. I hörnet Framnäsgatan /Mölndalsvägen byggdes bostäder för bara några år sedan.
3. ”Enbart trafik till och från fastigheterna tillåtna” längs Kungsbackagatan och Södergrensgatan. Detta har förbättrat både parkerings- och trafiksituationen avsevärt för de boende runt Slottsskogsvallen och Frölundaborg.
4. Föryngringsgallra ordentligt i skogspartiet väster om Södergrensgatan och söder om Varbergsgatan för en bättre bostadsmiljö.
5. Gör en större utredning kring parkeringssituationen i området.

Kommentar:

Byggnadsnämnden har bedömt den föreslagna exploateringen vara lämplig med hänsyn till det centrala läget i staden.

Punkt 3 och 4 har vidarebefordrats till trafikkontoret respektive park- och naturförvaltningen. Parkeringssituationen för det aktuella planområdet är väl utredd. Antalet trafikrörelser till och från planområdet förväntas minska jämfört med dagens handelssituation.

Övriga

15. Boende på Fredriksdalsgatan 10 B konstaterar att stadsbyggnadskontoret väljer att bortse från förbättringsförslag som lyfts fram och med förslaget begår allvarliga misstag. Bebyggelsen är för tät och har för få grönytor. Den boende är i huvudsak positiv till att området bebyggs men föreslår att byggnaderna tas ner två våningar för att bättre harmonisera med omgivningen och för en ljus och trevlig miljö. Gör inte samma misstag som t ex med Mektagonen.

Flera inklusive trafiknämnden har påpekat att antalet parkeringsplatser är för lågt, det känns inte seriöst att bortse från kritiken och hänvisa till parkeringspolicyn. Den boende anser att man måste lägga till fler parkeringsplatser.

Den boende menar att stadsbyggnadskontoret undviker att svara på om man ställer krav på fasadmaterial etc. och hänvisar enligt den boende till fotomontagen.

Stadsbyggnadskontoret bör ställa krav på fasadmateriäl som harmoniserar med kringliggande byggnader. Ett gott exempel är brf Alfa på Gibraltargatan.

Den boende hoppas att stadsbyggnadskontoret tar till sig kritiken, att be om samråd och sedan ignorera en samstämmig opinion känns inte seriöst och skapar misstro.

Kommentar:

Se kommentar 14. Fotomontagen visar exempel på byggnadsvolymer, utformningen fastställs i bygglovsskedet. Detaljplanen får enligt PBL inte reglera mer än vad som är nödvändigt för att säkerställa lämplig markanvändning. Frågan om materialval och detaljutformning hänvisas till bygglovarkitekterna då det i detta fall inte finns särskilda motiv för att föreskriva specifika material eller gestaltungsformer för att t ex anpassa till en kulturmiljö.

16. Boende på Fredriksdalsgatan 10 B är besviken på att byggnadsnämnden inte har tillmötesgått majoriteten av grannarnas synpunkter på den alltför höga hushöjden i den nya bebyggelsen. Den boende håller absolut inte med stadsbyggnadskontorets motivering i kommentaren i samrådsredogörelsen. Förslaget upprepar misstag som Mektagonen. Att skapa täta bostadsområden ska balanseras mot behovet att skapa hög kvalitet för dagens och morgondagens Göteborgare. Förslaget riskerar att bli en betryckande och fränstötande miljö, att reducera höjd och täthet minskar den riskaen.

Den boende förstår inte varför frågan om materialval hänvisas till bygglovsprocessen och exploitören, materialanvändningen är viktig och stärker området arkitektoniska identitet.

Den boende hoppas att stadsbyggnadskontoret lyssnar på den lokala opinionen och handlar därefter.

Kommentar:

Se kommentar 14 och 15.

17. Boende på Nordostpassagen 44, Masthugget anser att förslaget blir en fortsättning på den anskrämliga Mektagonen i stället för levande stadsmiljö. Istället borde två kvarter på var sida om en öst-västlig gata byggas, detaljplaneförslaget saknar förutsättningar för stadsmässighet eller att bli något annat än ett artificiellt inslag i det monotona nyfunkiskomplexet. Kvarteren skulle delas in i flera tomter per kvarter som sekelskiftets kvartersstad i Linnéstaden eller Lorensberg, modernistiska byggstilar bör undvikas, sen nyrenässans, eklekticism eller jugend skulle ge lockande estetiska kvaliteter. Planering och byggande kan avsevärt förbättras, rationaliseras och förbilligas om ingen hänsyn tas till i dag rådande men för stadsbefolkning helt onödiga parkeringsnormen. Motsvarande stenhuskvarter kan anläggas på andra sidan Mölndalsån. Huruvida stadsbyggnadskontoret vill ha en levande stadsmiljö, vilket har stöd i översiktsplanen, eller betongförort modell Mektagonen återstår att beslutas om.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planbestämmelser om buller har förtydligats och kompletterats genom att planbestämmelser om ljudklass inomhus och ljuddämpad sida införts. För att kravet på ljuddämpade gårdsmiljöer ska tillgodoses har en bestämmelse om sammanbyggda byggnader införts.

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet "Buller".

Under en ny rubrik i planbeskrivningen, "Bedömning av boendemiljöns sammanvägda kvaliteter", har underlaget för vilka avvägningar som gjorts förtydligats. Avsnittet "Överväganden och konsekvenser" har även förtydligats.

Planbestämmelser har införts för att skydda mot inträngande vatten vid en eventuell översvämning.

Planbestämmelse har införts om högsta tillåtna markbelastning.

Lokalgatan i norr har kompletterats med en vändzon. Byggrätten har justerats mot norr.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med beräkningssektioner.

En Markteknisk undersökningsrapport har bilagts planhandlingarna.

I övrigt har mindre kompletteringar och förtydliganden gjorts i handlingarna.

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

Maria Lissvall
Tf Planchef

Inger Bergström
Planarkitekt