



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2013-09-03
Diarienummer: 0438/10

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 29 november 2011 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 23 januari 2013 – 5 mars 2013.

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

I detaljplanearbetet har modellverktygen för sociala konsekvensanalyser, SKA och barnkonsekvensanalyser, BKA tillämpats. En stadsvandring inom planområdet och omkringliggande område genomfördes denna följdes av en workshop i slutet av mars 2012.

Under samrådstiden har stadsbyggnadskontoret i samarbete med Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Stadsdelsförvaltningen hållit ett samrådsmöte om planförslaget på kvällstid den 19 februari 2013.

Efter samrådstiden har planområdet utökats med ett mindre tillägg väster om Ebbe Lieberathsgatan för att ge plats för en transformatorstation. Stadsbyggnadskontoret kallade därför till ett extra samrådsmöte om den utökade detaljplanen den 14 maj 2013. Berörda sakägare och boende intill det tillagda planområdet bjöds in till mötet.

Sammanfattning

Sammanlagt har det kommit in yttranden från 18 statliga och kommunala remissinstanser. 42 utskick har sänts till berörda sakägare, 8 yttranden från fastighetsägare har kommit in varav ett med en namnlista med 20 namnunderskrifter. Från övriga boende har 5 yttranden kommit in.

Remissinstanserna ställer sig i huvudsak positiva till förslaget. Länsstyrelsen, Trafikverket och Miljö- och klimatnämnden önskar förtydligande om användning av bostäder längs med Mölndalsvägen med avseende på bullerpåverkan från trafiken. Kompletteringar och förtydliganden av både buller- och geoteknikutredningarna har begärts in. Länsstyrelsen anser att luftföroreningsutredningen bör kompletteras. Miljö- och klimatnämnden anser dock att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas i området och anser frågan vara tillräckligt utredd samt att luftkvaliteten inte utgör något hinder för fortsatt planläggning.

Flertalet sakägare och boenden som yttrat sig är också positiva till att området utvecklas och att fler bostäder byggs. Sakägarnas främsta invändning gäller höjden på de föreslagna byggnaderna, detta gäller särskilt byggnaden längs med Mölndalsvägen. Planförslaget anses inte uppfylla Göteborgs Stads ambitioner om ”en arkitektur som anpassat sig till en lugn och grön miljö och den befintliga bebyggelsen”.

Planområdet har efter samrådstiden utökats med ett mindre tillägg för en transformatorstation. Berörda instanser och kringboende har delgivit information, kartunderlag och möjlighet att lämna synpunkter kring det utökade planområdet. Kontoret har haft direkt samråd med Göteborg Energi Nät AB och Kretslopp och vatten.

Kontoret har bedömt att planförslaget med utökningen för ett E- område och mindre ändringar och kompletteringar kan gå vidare för granskning. Bullerutredningen och geoteknikutredningen har kompletterats. En lista på ändringar och kompletteringar finns längst bak i denna handling.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden tillstyrker planen och ser det som positivt att kunna bygga 250 bostäder samt verksamheter och kontor och godkänner sammanfattningen av genomförandefrågorna. Fastighetsnämnden anser att x-området på plankartan bör utgå sett till de kostnader som kan uppstå för kommunen samt för de olägenheter som tillförs exploitören. Nämnden bedömer att bestämmelsen skapar låsningar och driftkostnader som kan belasta och minska värdet på fastigheten som inte står i proportion till kommunens strävan att skapa tillgänglighet för allmänheten. Principen om fastighetsvärdeminskning är även reglerad i lag.

Fastighetsnämndens inkomster i samband med planens genomförande kommer att överstiga utgifterna. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploitören angående genomförande av planen.

Kommentar: X-området har tagits bort från plankartan. I samrådshandlingen angavs antalet bostäder till 250 lägenheter. Om tillräckligt god ljudmiljö kan åstadkommas i huset närmast Mölndalsvägen kan ytterligare ca 150 bostäder inrymmas i planområdet.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme) informerar att anslutning till fjärrkyla finns.

Kommentar: Yttrandet är vidarebefordrat till Fastighetskontoret och exploitörerna.

3. Göteborg Energi AB meddelar att inför rivning av de befintliga byggnaderna ska fastighetsägarnas avtal om fjärrvärmeleverens sägas upp i god tid så att Göteborg Energi får möjlighet att demontera befintlig utrustning och proppa igen en premiärledning i gatan. Göteborg Energi framför önskemål om att kommande teknikrum placeras så att de befintliga fjärrvärmeledningarna vid Ebbe Lieberathsgatan kan utnyttjas för den kommande bebyggelsen.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till Fastighetskontoret och exploatörerna.

4. Göteborg Energi Nät AB kan inte utesluta att en ny transformatorstation är nödvändig för att kunna försörja den nya bebyggelsen. Ett E-område för teknisk anläggning behöver anordnas inom planområdet. En yta på 10 x 10 meter behövs samt ett u-område för ledningar som förbinder E-området med allmän plats. Av flera tekniska och säkerhetsmässiga aspekter krävs en fristående byggnad, som är att föredra med hänsyn till att minska magnetiska fält inomhus. Detta efterfrågas även i Fastighetskontorets skrift ”Miljöanpassat byggande”.

Göteborg Energi vill delta i arbetet med gestaltningen av stationen. Stationen ska placeras på den marknivå som krävs med hänsyn till översvämningens risk. Göteborg Energi kräver att trädplanteringen som anges i planen ska ske med hänsyn till befintliga och planerade ledningars placering.

Göteborg Energi förutsätter att exploatörerna initierar och bekostar flytt av de befintliga anläggningarna som berörs och att Göteborg Energi får ledningsrätt för bolagets nätstationer och ledningar inom planområdet.

Kommentar: Planområdet har utökats med ett område för ett E-område. Befintliga ledningar har beaktats. Ledningsrätt har givits för VA-ledningarna efter samråd med Kretslopp och vatten. Det finns även utrymme att flytta de befintliga tekniska anläggningarna vid korsningen Ebbe Lieberathsgatan/Varbergsgatan till E-området. Så långt möjligt ska grönskan i E-området behållas för trivsel och infiltrering av dagvatten. All trädplantering kommer att ske i samråd med Park- och naturförvaltningen.

5. Nämnden för Kretslopp och vatten meddelar att det finns VA-ledningar runt hela planområdet, det behövs inga nya ledningar utanför området. Behovet av utbyggnad inom planområdet beror på anslutningspunkterna och fastighetsbildningen. Vidare beskrivs tillgången på dricksvattenledningar och förbindelsepunkt, krav på utformning av spillvatten samt anvisningar på hur dagvatten ska hanteras lokalt inom kvartersmark. En karta över de befintliga ledningarna bifogas.

Med hänsyn till anpassning av klimatförändringar ska lägsta höjd på färdigt golv anges eftersom det finns risk för uppdämning i det allmänna dag- och spillvattensystemet.

Vid trädplantering ska skyddsavstånd mellan trädens rotsystem och ledningar hållas. I speciella fall kan avsteg göras och avtal om ansvarsförhållanden tecknas. Anläggningsavgifterna beräknas när fastighetsbildningen och förbindelsepunkterna har bestämts.

Kretslopp och vatten har i det extra samrådet i ett särskilt PM givit synpunkter på det tillkommande E-området utanför den ursprungliga plangränsen. Kretslopp och vatten påpekar att det föreslagna E-området kommer i konflikt med VA-ledningar, placeringen av byggnader bör begränsas och placeras så långt norrut som möjligt för att skydda en större spillvattenledning. Minsta avstånd mellan byggnad och ledningar anges. Genom det föreslagna E-området går flera VA-ledningar som går att lägga om förutsatt att tillräcklig lutning kan garanteras. Detaljplaceringen av fjärrvärmepump bör diskuteras för att minimera kostnaderna.

Kretslopp och vatten nämner också vad som gäller vid eventuell sprängning för att ledningar inte ska skadas.

Kommentar: Yttrandena har vidarebefordrats till Fastighetskontoret och exploatörerna. All trädplantering kommer att göras i samråd med Park- och naturförvaltningen. Upplysning om lägsta golvnivå har lagts till på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret har i samråd Kretslopp och vatten stämt av placeringen av de tekniska anläggningarna. Ledningsrätt har lagts till E-området enligt anvisningar från Kretslopp och vatten om skyddsavstånd för VA-ledningen.

6. Kulturnämnden har inget att erinra mot planförslaget. Kulturnämnden noterar att arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång pågår parallellt med det aktuella planarbetet. Bebyggelsen längs Mölndalsvägen är av heterogen karaktär vad gäller bebyggelsens ålder, utformning och dess funktioner. Den relativt oansenliga industribebyggelsen som finns i det aktuella planområdet försvinner i allt högre grad i Göteborg. Nämnden anser att sådan bebyggelse kan bidra till den blandstadskaraktär som eftersträvas idag.

7. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker planarbetet under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Generellt ser man positivt på att bygga på det aktuella planområdet eftersom det är redan ianspråktagen mark i centralt läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Nämnden är mycket positiv till planstrukturen som aktivt använder kontors- och verksamhetsbyggnader som störningsskydd för bakomliggande bostäder.

Buller: Bullerutredningen behöver kompletteras så att den totala situationen enligt planförslaget redovisas. Utredningen ska klarlägga förutsättningarna för att skapa bostäder i byggnaden invid Mölndalsvägen.

Nämnden anser att det finns goda förutsättningar för att skapa god ljudmiljö både ute och inne för de bostäder som planeras och ser positivt på kontorets höga ambition rörande ljudkvaliteten. Planförslaget visar på en sluten struktur som av allt att döma klarar tyst- och ljuddämpad sida. Bullerutredningen visar att det råder höga bullervärden mot Mölndalsvägen som en kombination av flera bullerkällor. Nämnden anser att det ändå möjligt att skapa bostäder intill Mölndalsvägen. Avlastning från tung trafik på lokalgatorna Ebbe Lieberathsgatan och Varbergsgatan samt ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång att sänka hastigheten på Mölndalsvägen från nuvarande 70 km/h till 50 km/h vore en positiv förändring och förbättring i området.

Texten under *upplysning* på plankarta är otydlig och bör tas bort. Området bedöms vara ett avstegsområde i enlighet med stadens gällande riktlinjer. Det ställer krav på lägenheternas utformning. Ställningstaganden som kontoret gör i fråga om förutsättningarna för bostäderna bör regleras i planbestämmelse.

Luftkvaliteten: Miljö- och klimatnämnden delar bedömningen av luftkvaliteten som anger att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas i området och anser frågan vara tillräckligt utredd samt att luftkvaliteten inte utgör något hinder för fortsatt planläggning.

Dagvatten: Dagvatten ska tas hand inom kvartersmark genom fördröjning och rening. Kan dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor hanteras i öppna lösningar som ett led att stärka kvaliteten i de allmänna gång- och cykelstråket genom området?

Förorenad mark: Sanering av området är nödvändig, bra att en administrativ bestämmelse har införts.

Miljö kvalitetsmål: Miljö- och klimatnämnden anser att det är mycket positivt att en avstämning mot stadens lokala miljö kvalitetsmål har gjorts.

Kommentar: Bullerutredningen har kompletterats så att den redovisar förutsättningarna för det aktuella planförslaget. Särskilt klarläggs hur bostäder intill Mölndalsvägen kan anordnas. Texten om upplysning om bullerförhållande har tagits bort. Plankartan har istället kompletteras med bestämmelse angående uppförande av bostäder vid Mölndalsvägen.

Fullständigt omhändertagande av dagvatten är inte möjligt att lösa lokalt på grund av det planerade parkeringsgaraget under mark. Inom kvartersmark kommer dagvattnet att fördröjas till viss del i byggnadskonstruktionen, dessutom bidrar de tillkommande grönytorna i kvarteret till dagvattenfördröjningen. En planbestämmelse om omhändertagande av de första 10 mm regn införs.

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

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, på minst 0,2 ha bör kunna nås inom 300 meter från bostaden utan att man behöver korsa tungt trafikerade vägar. Närmast belägna parken från planområdet är Nordgårdsplatsen som är i stort behov av upprustning. Nämnden anser att gröna tak är positivt för att öka grönytefaktorn i området. Park- och naturförvaltningen förutsätts ingå i det fortsatta detaljplanarbetet.

Kommentar: Kostnader för anläggning och upprustning av de allmänna platserna kommer att bekostas av exploateringen. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för framtida drift och underhåll.

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.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot att planen genomförs.

Räddningstjänsten bedömer att brandvatten finns inom tillräckligt avstånd under förutsättning att den nya byggnationen inte påverkar de befintliga posterna. Kapaciteten för brandvatten anser Räddningstjänsten vara tillräckligt belyst i samrådshandlingen. Planområdet ligger inom det område som nås inom tio minuter, också med maskinstege. Räddningstjänsten saknar information om tillgång till gårdarna med fordon, tillgång till utrymningsvägar påverkar hur lägenheterna måste utföras.

Kommentar: Räddningsvägar, brandskydd mm bevakas i bygglovsprocessen. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna.

10. Stadsdelsnämnden i Centrum tillstyrker detaljplaneförslaget. I nämndens protokollutdrag har en anteckning bilagts från Miljöpartiet, Socialdemokraterna och Vänsterpartiet som vill se fler hyresrätter i Göteborg. I området Centrum bör därför en balanserad del av boendebeståndet utgöras av hyresrätter.

Stadsdelsnämnden ser positivt på att fler bostäder kan skapas längs Mölndalsvägen. I stadsdelarna i Centrum är det brist på mellanboendeformer som trygghetsboende och bostäder med särskilt service med god tillgänglighet till kollektivtrafik och nära service.

Bostadsplaneringen i området innebär en befolkningsökning som beräknas skapa underlag för en ny förskola för cirka 100 nya förskolebarn. Det är angeläget att skola och förskola för yngre barn placeras nära bostäderna och med hänsyn till trafikbarriärerna och höjdskillnaderna. I hela området längs Mölndalsån skulle totalt tre-fyra förskolor behövas.

Stadsdelsnämnden efterlyser tydligare redovisade solstudier med tidsangivelser för bostadsgårdarna. Inga komplementbyggnader bör enligt Stadsdelsnämnden byggas på de begränsade bostadsgårdarna.

Stadsdelsnämnden anser det angeläget att skilja på cyklister och gående och ägna särskild omsorg om belysning för bättre överblick och trygghet..

Ur ett barnperspektiv anser nämnden utemiljön för barnen i olika åldrar inte vara tillräcklig inom planområdets bostadsgårdar. Detsamma gäller för friytor för lek och fysiskt aktivitet. Tydliga alternativ ges inte i dagsläget.

Pensionärsrådet har genom en arbetsgrupp granskat förslaget och givits möjlighet att yttra sig (2013-03-26). Rådet uppmärksammar att andelen äldre människor kommer att öka kraftigt i stadsdelen de kommande åren. Då merparten av dagens bostäder och utemiljöer är inte tillgängliga för äldre och människor med nedsatt rörelseförmåga måste antalet anpassade bostäder, t ex trygghetsbostäder ökas Hyresrätter som upplåtelseform bör prioriteras då det finns mest bostadsrätter. Vidare lämnas synpunkter på utformningen av bostäderna och utemiljön.

Kommentar: Inom planområdet finns inte någon lämplig plats för förskola. Kontoret har lämnat synpunkterna på stadsdelens behov vidare till Fastighetskontoret.

Solförhållanden på bostadsgårdarna är godtagbara. Solstudierna har kompletterats. Underlaget för bedömningen är solstudier vid olika tidpunkter. Endast mindre komplementbyggnader medges. Genom att begränsa byggnadsytan för den översta våningen i bostadskvarteren mot Ebbe Lieberathsgatan förbättras solförhållandena. Planbestämmelserna ändras.

På bostadsgårdarna och inom allmän plats i kvarteret kommer tillgängliga och solbelysta utemiljöer för olika åldrar att finnas. Lekplatser enligt kraven i Bostads- och byggregler, BBR, granskas i bygglovsprocessen. Kvarterets inre gång- och cykelstråk ger möjlighet för de mellanstora och stora barnen att röra sig mellan gårdarna. Närheten till säkra gång- och cykelbanor och kollektivtrafik ger möjlighet för större barn och unga att förflytta sig på egen hand.

Planen medger olika bostadsformer som trygghetsbostäder och bostäder med särskild service. Upplåtelseformer kan dock inte regleras i detaljplan. Exploatörerna och Fastighetskontoret diskuterar frågan inför genomförandet.

11. 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 nämnde både ur trafik- och trygghetsaspekter mycket positivt som inte nämns i yttrandet. Trafikkontoret har deltagit kontinuerligt i framtagandet av detaljplanen.

Att området bebyggs med hög täthet i närhet till kollektivtrafik, stora cykelstråk och dagligvaruhandel ser nämnden positivt på, ett minus är att det är långt till skolor för de yngre barnen.

Den starkaste invändningen har nämnden mot att detaljplanens parkeringstal bygger på 20 % samnyttjande av parkeringsplatserna. Det riskerar att leda till parkeringsbrist och önskade parkerade bilar på näraliggande gator.

Nämnden noterar att trafikkontorets idealbild av hur den trafiktekniska utformningen, tolkningen av parkeringstal och hur gaturummet ska se ut och fungera inte alltid stämmer överens med Stadsbyggnadskontorets ambitioner. Arkitektoniska värden på hur bebyggelse, platser och markområde ska utformas och fungera har bedömts väga tyngre.

Nämnden poängterar att god framkomlighet ska finnas för trafikleden Mölndalsvägen inklusive spårväg. Eventuella bostäder mot det hållet behöver planeras och utformas för att klara buller, avgaser och partiklar som alstras från dagens tillåtna hastighet, 70 km/tim. På sikt beräknar nämnden att hastigheten kommer att sänkas. Sänkning av dagens hastighet kan ske först i samband med att Mölndalsvägen byggs om till en mer stadslig gata.

Trafiknämnden har detaljsynpunkter bl a angående mått på delar av Falkenbergsgatan inför granskningsskedet. Dörrarna på fasaderna mot Mölndalsvägen ska vara indragna eftersom trottoaren går precis utanför.

Nämnden meddelar att Mölndalsvägens ombyggnad inte är finansierad i Trafikkontorets ordinarie budget. Nämnden förutsätter att alla detaljplaneanknutna gatuombyggnader utanför detaljplaneområdet finansieras via samordnade investeringsmedel eller exploateringsmedel.

Falkenbergsgatans utformning till lågfartsgata kan utvecklas som ett trevligt inslag i stadsbilden med låga trafikflöden men om trafikflödet blir stort på grund av att verksamheter med stora trafikflöden etableras på gatan kan det leda till att framkomligheten måste ökas av trafiksäkerhetsskäl.

Kommentar: Trafikkontoret har deltagit kontinuerligt i framtagandet av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret har tagit stöd i parkeringspolicyns huvudmål och inriktningar vid planering och bedömning av parkeringsbehovet. Gällande parkeringsfrågan och samnyttjande av parkeringsplatser för det aktuella planområdet bedömer Stadsbyggnadskontoret att i ett så centralt läge med god kollektivtrafik bör tillfället tas att bidra till att minska bilkörandet i staden.

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

Alla föreslagna gatuombyggnader finansieras genom projektet.

In- och utfartsförbud regleras inte i detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har inga synpunkter på utfarten från Falkenbergsgatan till Mölndalsvägen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten lämnar följande synpunkter:

Fastighetsbestämmelserna bör kompletteras med att tomtindelning 1480K-III-3540 och 1480K-III-4601 som berör Krokslätt 33:1 respektive 33:4 och 33:5 upphävs i sin helhet.

Lantmäterimyndigheten har plantekniska synpunkter på plankartan om bestämmelser att beakta. I övrigt har man inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Plankartan kompletteras. Lantmäteriet har deltagit i planarbetet angående utformning av tomtindelning och allmän plats.

13. Länsstyrelsen är positiv till förtätning med blandad stadsbebyggelse som innehåller fler bostäder nära kollektivtrafiken. Närheten till stora trafikleder och Mölndalsån med risk för översvämningar gör det viktigt att en både säker och god boendemiljö kan garanteras.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och de nu kända förhållandena att frågor som berör hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer för luft måste lösas på ett tillfredsställande 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 eller att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser. För att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att det som föreslås byggas är lämpligt behöver planförslaget kompletteras angående buller, luft och stabilitet.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, Länsstyrelsen delar denna åsikt.

Buller: Länsstyrelsen konstaterar att det finns problem med att skapa bostäder som klarar gällande riktvärden inom området. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att områdets läge gör det möjligt att tillämpa *Boverkets avstegsprincip*. Noggranna studier kring utformningen behöver göras för att tydligt redovisa hur Boverkets allmänna råd 2008:1 om *Buller i planeringen* gällande tyst sida och uteplatser följs. Bullerberäkningarna ska kompletteras och förtydligas så att det framgår hur avstegsprincipen och stadens bullerpolicy tillämpas.

Luft: Fortsatt planarbete ska klarlägga att luftsituationen klarar miljö kvalitetsnormerna.

Markens stabilitet: Länsstyrelsen har låtit Statens geotekniska institut (SGI) granska detaljplanförslaget. SGI:s yttrande har bifogats. SGI anser att den geotekniska undersökningen behöver kompletteras för att säkerställa planområdets stabilitet. SGI anser att beskrivningen av de geotekniska förutsättningarna är alltför begränsade i planhandlingarna. De relativt komplexa förhållandena i området blir inte tillräckligt belysta. Den geotekniska utredningen ska tydligare redovisa skredrisken, vilka data som ligger till grund för beräkningarna, ev behov av kontroller och mätningar vid markarbeten, hänsyn till framtida klimatförändringar etc.

Översvämningsrisk och vattenfrågor: Området ligger inom det område som enligt Räddningsverkets översiktliga översvämningskartering (daterad 2008-06-30) riskerar att översvämmas av Mölndalsån. Det saknas en utredning i planhandlingarna som innehåller detaljerade beräkningar av vattenståndet och en mer noggrann beskrivning av topografin.

Nivån på färdigt golv måste klarläggas i planhandlingarna.

Byggnadstekniska åtgärder som medför permanent grundvattensänkning ska inte utföras enligt planhandlingen. Detaljplanen måste belysa hur ett underjordiskt garage kan uppföras utan att grundvattennivån sänks. Hänsyn måste tas till att artesiskt vatten (grundvatten i ett slutet grundvattenmagasin med tryckta belägen över markytan) har hittats i området. Mölndalsån omfattas av markavvattningsföretag och det är viktigt att flödet i ån inte påverkas av planen.

Den översiktliga markundersökningen visar inga föroreningar i grundvattnet. Med lokalt omhändertagande av dagvattnet som föreslås ledas vidare antingen till Mölndalsån eller till ledningsnätet behöver förslagets påverkan på Mölndalsån redovisas.

Mölndalsån uppnår enligt Länsstyrelsen inte god ekologisk och kemisk status enligt miljö kvalitetsnormerna för vatten. Detta tillstånd får inte försämrats. Länsstyrelsen anser att förslagets påverkan på Mölndalsån behöver belysas.

Länsstyrelsen informerar att *Myndigheten för skydd och beredskap* karterar Mölndalsån som ett översvämningshotat område. Karteringen beräknas vara klar under våren 2013.

Markmiljö: Sanering av marken måste göras innan bostäder kan byggas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en kompletterande undersökning till den översiktliga miljöteknisk markundersökning behöver göras för effektiv hantering av de förorenade massorna.

Upplysningen om bostäder som får anordnas mot Mölndalsvägen ifrågasätts. Det blir missledande menar Länsstyrelsen. Planförslaget medger till stor del bostäder inom hela den föreslagna byggrätten trots förhöjda bullernivåer.

Länsstyrelsens yttrande gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar: Bullerutredningen har kompletterats så att den redovisar förutsättningarna för det nu aktuella planförslaget. Förutsättningarna för bostäder intill Mölndalsvägen behandlas särskilt.

Riktvärdena för trafikbuller enligt kommunens policy klaras för bostäderna väster om och på insidan av den bulleravskärmade byggnadsvolymen närmast Mölndalsvägen.

För bostäder som enligt planförslaget kan ordnas mot Mölndalsvägen måste tekniska åtgärder på byggnaderna göras så att god ljudmiljö för bostäder skapas. Upplysningen om bostäder som får anordnas mot Mölndalsvägen tas bort från plankartan. Istället har en planbestämmelse införts om lägenhetsutformning med hänsyn till buller mot Mölndalsvägen.

Den geotekniska undersökningen har kompletterats med utgångspunkt i SGI:s yttrande. Markens stabilitet bekräftas i kompletteringen. Varken primära eller sekundära skred påverkar planområdet. Vid bygglovsgranskningen kommer en mer detaljerad geoteknisk undersökning att krävas. Geoteknikavsnittet i planbeskrivningen har kompletterats.

Miljö- och klimatnämnden delar bedömningen av luftkvaliteten som anger att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas i området och anser frågan vara tillräckligt utredd samt att luftkvaliteten inte utgör något hinder för fortsatt planläggning. Se yttrande 7.

Genom marksanering, rening av dagvattnet och ökade grönytor kommer projektet att bidra till förbättrad vattenkvalitet i Mölndalsån.

Plankartan redovisar nivån på färdigt golv till lägst +3,2 för direkt tillgänglighet till verksamhetslokalerna mot Mölndalsvägen. Kommunen gör avsteg ifrån höjdsättningskravet för att göra butiker och lokaler tillgängliga från trottoarens nivå. En planbestämmelse för byggnadsdelar under +3,6 om skydd mot inträngande vatten införs.

14. Trafikverket ser positivt på att kommunen förtätar i lägen nära kollektivtrafik. Som medverkande i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Göteborg och Mölndals kommun (FÖP) ser man positivt på att föreslagna tillvägagångssätt i den fördjupade översiktsplanen tillämpas direkt på planförslaget.

Trafikverket påpekar att Väst kustbanan (230 meter sydost om planområdet), E6/E20 är riksintresse. Exploatering i närheten av dessa kommunikationsleder får inte påverka driftsunderhåll eller den framtida utvecklingen av anläggningarna.

Genomgående är bullerpåverkan den mest omfattande synpunkten. Krav på fördjupning samt förtydligande av bullerutredningen framförs. Utredningen bör kompletteras och

också redovisa tillämpning av avsteg från riktvärden i det fortsatta planarbetet. Särskilt gäller detta bostäderna mot Mölndalsvägen.

Trafikverket accepterar avsteg från riktvärdena vid planering av nybebyggelse så länge en god boendemiljö kan uppnås. Kommunen som planerande myndighet kan göra avsteg från riktvärdena. Bullerkällorna som pekas ut är Väst kustbanan (230 meter sydost om planområdet), E6/E20, det närliggande kommunala gatunätet och spårvägstrafiken. Om avstegsprinciper angående riktvärden tillämpas anser Trafikverket att kommunen ansvarar för bullerstörningarna i framtiden.

Kommentar: Se kommentar 13. Länsstyrelsen. Trafikverkets synpunkter omfattas av Länsstyrelsens samlade bedömning.

Kommunen anser att varje verksamhetsutövare svarar för sin verksamhet. Trafikverket hindras inte i sin verksamhet av att det aktuella planförslaget med den planerade bebyggelsen genomförs.

15. Svenska Kraftnät har inget att erinra mot det upprättade planförslaget.

16. Skanova Nätplanering har inget att invända mot planförslaget. Vidare upplyser Skanova om sina tjänster kring det befintliga fiber- och kopparnätet och möjligheter till utbyggnad. Bifogad karta visar på anläggningar kring det aktuella planområdet.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till Fastighetskontoret och exploatörerna.

17. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot upprättat planförslag eftersom Vattenfall inte har några anläggningar i området.

18. Västrafik AB ställer sig positiva till planförslaget och meddelar att området är väl försörjt med kollektivtrafik i form av spårvagn vid hållplatsen Varbergsgatan.

Sakägare

19. och 20. Fastighetsägare, Krokslätt 37:6 har förståelse för att det finns en kommersiell fördel att bygga bostäder och affärslokaler men vänder sig på det bestämdaste mot byggnadernas höjd som på tok för aggressiv. Fastighetsägaren motiverar sina synpunkter med en jämförelse av stadsbilden och bebyggelsens skala sett från Mölndalsvägen västerut mot småhusbebyggelsen på slänten och bostadshusen högre upp och bifogar en karta. Fastighetsägaren framför att småhusområdet, där Krokslätt 37:6 ligger, inte ligger lika högt och inte har samma utsikt som bebyggelsen på Ormgatan högre upp och därför är beroende av en öppning österut. Den planerade byggnationen kommer att avsevärt försämra boendekvaliteten för småhusområdet om inte höjden begränsas.

Att referera till Mektagonens nuvarande höjd anser fastighetsägaren vara felaktigt, läget kan inte jämföras. Fastighetsägaren ställer sig frågande inför skillnaden mellan detaljplanen för villabebyggelsen och planförslaget.

Fastighetsägaren har i samrådet för utökat planområde i ett andra yttrande (21.) lämnat synpunkter och anser att den föreslagna placeringen för transformatorstationen påverkar området negativt och att alternativ bör undersökas vidare. Om den föreslagna platsen är enda möjligheten anser fastighetsägaren att området kring transformatorstationen görs så attraktivt som möjligt. Det nya området bör enligt fastighetsägaren integreras med Varbergsgatan och dess vändplan i väster.

Fastighetsägaren refererar till tidigare skrivelser och anser att höjden på den största byggnaden ska tas ned två våningar. Fastighetsägaren anser att parkeringssituationen till följd av planen underskattas. En äldre planerad sträckning av Brynolfsgatan skulle vara attraktivt. Området är satt på undantag vad gäller underhåll, boende har själva gjort rent.

Upprustning skulle kunna uppfattas som plåster på såren för de boende. Bättre IT-nät och förbättrade grönområden önskas av fastighetsägaren.

De visade skisserna på byggnaden längs Mölndalsvägen gav enligt fastighetsägaren inte rättvisa åt byggnadshöjden. Planerna på att upprusta Varbergsgatan får beröm.

Kommentar: Bostäderna planeras för att tillgodose ett stort bostadsbehov i staden. Det centrala läget motiverar enligt Stadsbyggnadskontoret de föreslagna byggnadshöjderna. Dessa stämmer även med intentionerna i det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång. I en växande stad som förtätas kan man dessvärre inte räkna med att för all framtid behålla den utsikt man har i en glesare bebyggd stad.

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med Göteborg Energi placerat E-området på det lämpligaste stället i området. Stationens placering studeras i detalj i bygglovsskedet. Synpunkterna har vidarebefordrats till Göteborg Energi AB som ansvarar för transformatorfastigheten.

Beräkningen av antalet planerade parkeringsplatser följer stadens parkeringspolicy och de aktuella parkeringstalen, Stadsbyggnadskontoret bedömer att parkeringsbehovet tillgodoses i planen. Synpunkterna på Brynolfsgatan och underhållet vidarebefordras till Trafikkontoret.

Planbeskrivningen har kompletterats med fler illustrationer som illustrerar utsiktsförhållandena från Kungsbackagatan och Falkenbergsgatan.

21. och 22. Fastighetsägare, Krokslätt 23:18, Krokslätt 37:1 Krokslätt 37:4, Krokslätt 37:5, Krokslätt 37:6, Krokslätt 38:4, Krokslätt 38:1 , Krokslätt 38:6, Krokslätt 38:7, Krokslätt 38:8 har lämnat in två likalydande gemensamma skrivelser med namnlistor. Den ena skrivelsen skickades via elektronisk post, den andra inkom via brevpost. Skrivelserna är undertecknade med 20 namn på fastighetsägarna ovan.

Fastighetsägarna är positiva till att bygga bostäder och verksamhetslokaler i planområdet och anser det som ett bra sätt att förbättra, lyfta upp och ge liv och trygghet åt hela området, men de anser att den planerade bebyggelsen strider mot ”en stad med bevarad karaktär, där invånarna trivs, och en arkitektur som anpassat sig till en lugn och grön miljö och den befintliga bebyggelsen”. Planförslaget blir kompakt, tätt och högt med mer trafik och buller nära ett villaområde. Fastighetsägarna kräver att höjden på samtliga byggnader minskas med två våningar samt att muren på taket på byggnaden mot Mölndalsvägen tas bort. För att minska trafikbuller borde fordons hastigheten reduceras omedelbart.

Fastighetsägarna anser att den ökade trafiken måste tas omhand med fullgoda parkeringsmöjligheter, inget alternativ till den planerade souterrängparkeringen är beskriven. Redan idag cirkulerar fordon och letar parkering under veckans arbetsdagar. Fastighetsägarna anser det naivt att tro att uteslutande cykel, buss eller spårvagn kommer att användas och förväntar sig en tydligare beskrivning av vad beräkningarna av parkeringstalen grundar sig på.

Fastighetsägarna har svårt att se hur förslaget kommer att se ut då flygperspektiv presenterats och frågar efter fasad- och takmaterial, färg och utformning.

Fastighetsägarna framför att avståndet mellan byggnaderna verkar vara litet och anser att det inte finns tillräckligt med grönytor, plats för lekplatser och sociala ytor. Avståndet till närmaste befintliga gröna område är långt och man måste gå via Fredrikdalsgatan med trafik. Bostadsrättsföreningens Rusken har en liten lekplats som inte kan svälja behovet från ytterligare lägenheter.

Fastighetsägarna framför besvikelse över samrådsmötet, att ett i princip färdigt förslag presenterades och tjänstemännen med sitt enligt fastighetsägarna arroganta beteende inte beaktade de boendes erfarenheter av området. Fastighetsägarna hävdar att workshopen kring SKA och BKA ska göras om där de får tillfälle att framföra synpunkter.

Kommentar: Byggnadshöjd, se kommentar till 19. och 20. ovan.

Trafiknämnden planerar en omgestaltning av Mölndalsvägen som medför att hastigheten kan sänkas.

Beräkningen av antalet erforderliga parkeringsplatser grundar sig på Parkeringspolicy för Göteborgs Stad, som finns tillgänglig på stadens hemsida. Parkeringstalen för bilar och cyklar beräknas med hänsyn till läget i staden, tillgången till kollektivtrafik, möjligheten till samutnyttjande mm. Det planerade parkeringsgaraget rymmer 340 platser, idag finns ca 260 platser i kvarteret. De parkeringsplatser som finns i kvarteret idag används till största delen för handel och kontor. I planförslaget kommer en stor andel av parkeringsplatserna att användas för bostäder vilket innebär färre trafikrörelser per plats och dygn då en parkeringsplats för handel beräknas alstra flera gånger fler fordonsrörelser per plats än för en bostadsparkering. Infarten till parkeringsgaraget nås endast från Varbergsgatan, huvuddelen av trafiken till parkeringsgaraget kommer via Mölndalsvägen, detta innebär att störningarna från trafik till parkeringsplatserna minskar jämfört med dagens situation.

Planbeskrivningen har kompletterats med fler illustrationer. Fasad- och takmaterial, färgsättning och utformning hanteras i bygglovprocessen.

Med planförslaget kommer gröna ytor att öka inom planområdet med bostadsgårdar och gatuplanteringar. Ormgatans slutningar ligger ca 250 m och Stuxbergsparken ca 500 m från planområdet. Nordgårdsplatsen ligger ca 250 m från Falkenbergsgatan och Safjällets naturreservat ligger inom gång- och cykelavstånd.

Planförslaget följer Översiktsplan för Göteborg som är resultatet av en demokratisk planprocess med möjligheter till synpunkter. Samrådet för planförslaget har genomförts i enlighet med PBL och Stadsbyggnadskontorets rutiner. Under samrådet har dels ett allmänt möte och dels ett kompletterande möte med anledning av att planområdet utökats hållits. Tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Stadsdelskontoret informerades om förslaget. Samtliga berörda har haft möjlighet att skriftligt kommentera och förmedla synpunkter på förslaget.

23. Fastighetsägare, Krokslätt 34:13, Wallenstam AB ser positivt på exploateringen av fastigheten i syfte att skapa blandstad i stadsdelen.

Wallenstam framför att det är viktigt att aktivera den långa husfasaden mot Mölndalsvägen med butiker och entréer. Wallenstam ställer sig även positiv till Varbergsgatans omdaning till en mer stadslik gata under förutsättning att de fem besöksparkeringarna utanför hörnbutikerna i korsningen Mölndalsvägen/Varbergsgatan ersätts på ett fullgott sätt.

Kommentar: Planen föreskriver butiker och entréer mot Mölndalsvägen. Parkering på Varbergsgatan kommer att ersättas i parkeringsgaraget alternativt som kantstensparkering.

24. Fastighetsägare, Krokslätt 38:5 anser att huskropparna blir för höga och bör trappas ned mot villorna. Området bör inte utgå från Mektagonens höjd, villaområdet är litet. Fastighetsägaren yrkar på att höjden sänks två våningar i detaljplanen.

Kommentar: Se kommentar till yttrande 19. och 20. ovan.

25. Fastighetsägare, Krokslätt 37:7 är i grunden positiva till att utveckla området söder om Liseberg, det gäller även planområdet. Fastighetsägarna framför synpunkter att planförslaget kommer att påverka villabebyggelsen söder om Falkenbergsgatan och väster om Brynolfsgatan.

Risk för skugga och mindre ljus i villakvarteret Det direkta solljuset under stora delar av året kommer från öster. Den nya bebyggelsen 65 m från villaområdet kommer enligt fastighetsägarna att skugga morgon- och förmiddagssolljuset. Fastighetsägarna föreslår en anpassning av den nya bebyggelsens höjd så att den inte skuggar.

Försämrad utsikt Idag har villorna fri utsikt mot Kallebäck och skogen i Delsjön. Fastighetsägarna föreslår att den nya bebyggelsen sänks 3 eller 4 plan.

Obalans i bebyggelsen Den äldre bebyggelse från 1930-1950-talet består av lägre hus som fastighetsägarna anser harmoniserar väl med villakvarteren. Fastighetsägarna rekommenderar att man följer skalan på den lägre bebyggelsen snarare än Mektagonen med 3-4 våningar längs Ebbe Lieberathsgatan och 4-5 våningar längs Mölndalsvägen.

Parkeringsituationen runt villakvarteren är besvärlig, parkeringsmöjligheter saknas för anställda. Med många fler boende och arbetande kommer parkeringssituationen att förvärras. Fastighetsägarna föreslår att tillräckligt många parkeringsplatser byggs, hastigheten på Ebbe Lieberathsgatan sänks och parkering tillåts längs hela gatan. Diskutera med befintliga hyresvärdar för kontorsfastigheter så att tillräckligt med p-platser finns tillgängliga för anställda.

Kommentar: Byggnaderna närmast Ebbe Lieberathsgatan planeras bli ca 20 m höga och kommer inte att skugga villakvarteret 65 m därifrån.

Byggnadshöjd och utsikt se kommentaren till 19. och 20. ovan.

Parkering se kommentarer till 19. och 20. samt 21. och 22. ovan. Ebbe Lieberathsgatan rustas upp, möjlighet till parkering utefter gatan kommer att finnas. Förändring av hastigheten och möjligheten att tillåta parkering hanteras av Trafiknämnden. Synpunkten har vidarebefordrats till Trafikkontoret.

26. Fastighetsägare, Krokslätt 37:5 har yttrat sig i samrådet för utökat planområde och tackar för ett trevligt möte och har följande synpunkter att ta med i den fortsatta planläggningen:

Bygg transformatorstationen så nära den befintliga parkeringsplatsen som möjligt. Utöka området runt transformatorstationen till att omfatta delar av skogsområdet vid Varbergsgatan/Södergrensgatan så det kan snyggas till.

Lägre hus mot Mölndalsvägen är önskvärt, 7 våningar om 6 våningar inte är möjligt. Minska kontorsytan och bibehåll 250 bostäder. Fastigheten bör få en ljus fasad. Fasaden mot Ebbe Lieberathsgatan bör vara ljus och luftig med balkonger. Varbergsgatan bör bli en öppen och grön infart till området, parkeringsplatserna utanför kontorsfastigheten på Varbergsgatan och utfarten mot gatan tas bort. Genomfartstrafiken på Falkenbergsgatan tas bort. Kungsbackagatan snyggas till och den fria parkeringen under dagtid tas bort.

Fastighetsägaren framhåller att detta skulle ge möjlighet att skapa en miljö som gör gamla och nya invånare nöjda.

Kommentar: Placering av transformatorstationen se kommentar till 19. och 20. ovan. Planområdet utökas inte ytterligare, skogsområdet kan ändå snyggas till. Byggnadshöjd och utformning, se kommentarer till 19. och 20. samt 21. och 22.

Planen reglerar inte trafikeringen och parkeringen på gatorna utan detta hanteras av Trafiknämnden. Synpunkten har vidarebefordrats till Trafikkontoret.

Övriga

27. Swedegas AB informerar att de inte har några gasledningar som berörs av planen. Kontaktperson meddelas i utlåtandet.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till Fastighetskontoret och exploatörerna.

28. Boende på Hvitfeldtsgatan 2 A framför att då planområdet har goda kommunikationer bör den möjligheten utnyttjas. Med Manhattan som förebild bör exploateringen ökas inom kvarteret. Kontorsbyggnaden mot Falkenbergsgatan bör uppgå till 30-40 våningar. Den ökade exploateringen kan lämpa sig för till exempel lägenhetshotell till gästforskare med tanke på närheten till Chalmers och Astra. Bostadshuset mot Falkenbergsgatan bör uppgå till ca 40 våningar för att möta upp efterfrågan på bostäder. Åtta våningar är en för låg ambition för en blivande världsmetropol.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att de föreslagna byggnadshöjderna är väl avvägda i förhållande till läget i staden och utbyggnadsbehovet. Även om Manhattan är attraktivt dröjer det innan Göteborg behöver så hög exploatering.

29. Boende på Utlandagatan 10 tycker det är underbart med förtätning på en plats som idag är sunkig och tråkig. Bra att stärka Mölndalsvägens karaktär. Bygg gärna motsvarande på ICA Maxis parkeringsplats på andra sidan Mölndalsån.

Kommentar: Enligt de fördjupade översiktsplanen finns det möjlighet att bygga på Maxis parkeringsplats. Fastighetsägaren avgör hur fastigheten ska utvecklas.

30. Boende på Fredriksdalsgatan 10 B är i huvudsak positiv till att utveckla området. Anser dock att planförslaget är för högt exploaterat på en begränsad yta, en alltför steril miljö med för lite grönska skapas. En attraktiv boendemiljö skapas genom att blanda byggnader med allmänt tillgängliga grönområden.

Oro uttrycks för att ökad inflyttning skapar mer trafik och större parkeringsbehov. Fredriksdalsgatan nämns som en relativt trafikerad gata som idag saknar cykelbana, cyklisterna delar körbana med bilar. Bristen på parkering i området gör enligt den boendes kontakt med trafikkontoret att cykelbana inte kan byggas då gatuparkering är tillåten. Parkeringshus bör byggas så de inte är synliga, t ex under mark, med kapacitet så att gatuparkering kan förbjudas och att cykelbanor kan anläggas.

Minska exploateringen, lägre byggnader eller minska antalet byggnader till fördel för ordentligt med grönytor, då skulle även trafiken minska.

Kommentar: Fredriksdalsgatan omfattas inte av planförslaget, möjligheten att tillåta parkering hanteras av Trafiknämnden. Synpunkten har vidarebefordrats till Trafikkontoret. Inom planområdet planeras parkeringen ligga under mark.

Exploatering och hushöjder se kommentar till 19. och 20. samt 21. och 22.

31. Yimby tycker att planförslaget ser bra ut och ser positivt på förtätningen och att nya urbana miljöer skapas nära centrum och med god tillgång till kollektivtrafik. Särskilt glädjande ser man på att planförslaget använder sig av kvartersbebyggelse för att hantera bullersituationen. Den trevliga och goda planen kan göras än mer briljant med några smärre justeringar.

Förutsättningarna för en god ljudmiljö och barnvänliga bostadsgårdar anser Yimby kan bli bättre om kvarteret i den norra delen byggs som ett slutet kvarter.

Yimby anser att för stora impediment lämnas intill Falkenbergsgatan i norr och Varbergsgatan i söder. Trottoaren mot Falkenbergsgatan bör göras mindre bred och de planerade byggnaderna flyttas närmare gatan. Byggnaderna mot Varbergsgatan bör justeras så att fasaden löper parallellt med gatan. På så sätt minimeras impedimentet och marken används effektivare.

För att skapa en levande gatumiljö ska varje fastighet kunna ha verksamheter mot gatan och därför anser Yimby att begränsningen av maximal yta på 150 kvm lokalyta i hörnlägen är olämplig. Planbestämmelsen bör tas bort och ersättas med ett allmänt krav på att varje byggnads gatuplan ska göra det möjligt att etablera verksamheter. Dessutom vill Yimby ställa krav på att hörnlägen ska innehålla verksamhet och ingenting annat.

Yimby anser att Mölndalsvägen borde ingå i planen. Dagens motorvägsliknande utformning borde successivt omformas till en stadsmässig boulevard.

Yimby tycker det är glädjande att det ställs krav på cykelparkering.

Yimby ser gärna fler illustrationer från gatuperspektiv i denna och framtida planer för att öka förståelsen för gaturummet och ge möjlighet till konstruktiv kritik.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att kvarteret är väl disponerad med möjlighet till allmän gångtrafik genom det storskaliga kvarteret. Kontoret ställer sig oförstående till Yimbys krav på smala trottoarer, breda trottoarer gagnar stadslivet. Bebyggelsens anslutning till Varbergsgatan är utformad för att ta upp nivåskillnader samt ge plats för en lämplig tillfart till det planerade parkeringsgaraget. Mot Falkenbergsgatan behövs området utanför byggrätten för att ta upp nivåskillnader.

Våningshöjden i bottenvåningarna gör det möjligt att utveckla handel och verksamheter i alla bottenvåningarna. Bestämmelsen om max 150 kvm lokalyta i hörnläge har tagits bort, inom hela området gäller högst 550 kvm lokalyta per enhet. Krav på lokaler ställs endast utmed Mölndalsvägen, lokaler i övriga lägen kommer naturligt att etableras där det är lönsamt.

Mölndalsvägen ingår i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång. Trafiknämnden planerar en omgestaltning av Mölndalsvägen och att sänka hastigheten.

Planbeskrivningen har kompletterats med fler illustrationer.

32. Boende på Fredriksdalsgatan 10 B anser att utveckling av planområdet är nödvändig för att förbättra hela Krokslätt men är bekymrad över de planerade byggnadernas höjder och täta placering som inte passar med omgivningens karaktär. Planen saknar enligt boenden gröna ytor för socialt liv. Den boende tror att detta leder till mörka otrevliga gaturum som ger upphov till otrygghet och dålig miljö. Den boende är orolig för att bostadskvarterets utformning gör att möjligheten att förstärka Krokslätts identitet misslyckas. Krav borde ställas på exploatörerna att utforma byggnader med stark visuell identitet för att stärka Krokslätt som exempel för vidare förnyelse i Göteborg. Gula tegelfasader är karaktäristiska i området, det vore en fördel att se detta i de nya byggnaderna. Den boende hoppas att det finns förslag till ombyggnad av Mölndalsvägen för att minska trafik och buller inom planen. En ny grön trädplanterad transportkorridor skulle bli ett landmärke i sig.

Kommentar: Exploatering och hushöjder se kommentar till 20. och 21. samt 22. och 23. Materialval och utformning studeras vidare i projekteringsskedet och behandlas i bygglovsprocessen. Synpunkterna har vidarebefordrats till exploatören.

Ombyggnad av Mölndalsvägen se kommentar till 31. ovan.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar i handlingarna föreslås följande:

- Plankartan utökas med ett E-område och ett u-område.
- Den administrativa bestämmelsen för bostäder mot Mölndalsvägen tas bort och ersätts med en planbestämmelse som reglerar bostädernas utformning.
- Storleken på komplementbyggnader minskas till 50 kvm per gård.
- X-området genom byggrätten mot Mölndalsvägen tas bort.
- En planbestämmelse om placering av luftintag införs.
- En planbestämmelse om rening och fördröjning av dagvatten införs.
- En planbestämmelse om skydd mot inträngande vatten införs.
- En upplysning om lägsta golvnivå läggs till på plankartan.
- En upplysning om upphävande av tomtindelning inom planområdet läggs till på plankartan.
- Bullerutredningen är kompletterad.
- Stabilitetsutredningen är kompletterad.

Åsa Swan
Planchef

Inger Bergström
Planarkitekt