



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2015-08-18,
Diarienummer: 0559/13

Hugo Lindblad

Telefon: 031-368 16 21

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

Detaljplan för Bostäder väster om Kvibergs kaserner inom stadsdelen Kviberg i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 16:e december 2014 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 14:e januari 2015 – 24:e februari 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Gamlestaden under tiden 14:e januari 2015 – 24:e februari 2015. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

De viktigaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller att bebyggelsen borde ha utformats mer stadsmässigt och med mer service i bottenplan samt att exploateringen är för låg.

Kontoret har bedömt att planarbetet kan fortskrida efter följande ändringar. I väster har bebyggelsen utbredning ändrats. De tillåtna byggnadernas form har ändrats, byggnaderna har blivit färre men längre. Totalt har exploateringsraden i området ökat. I den nord-östra delen har också kravet på verksamheter ökat. I väster har även en gc-väg tillskapats öster om Lilla Regementsvägen. I öster har byggnadshöjden ökat med 1,5 meter på byggnaden som ligger mellan de befintliga kasernbyggnaderna, detta för att möjliggöra att man ska kunna inreda vinden.

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

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 ställer sig positiva till planen och tillstyrker den under förutsättning att tilläggsyrkandet från S, MP och V beaktas i det fortsatta arbetet.

Tilläggsyrkande från S, MP och V.

Påpekar att bostadsbyggandet är politiskt prioriterad fråga och är viktig för staden och regionens utveckling. Det råder brist på bostäder i Göteborg och bostadsproduktionen måste öka. Den nya bebyggelsen ger ett tillskott på 200 bostäder, det är bra men inte tillräckligt. Planområdet ligger nära god kollektivtrafik vilket främjar ett hållbart resande. Närheten till rekreationsområden, grönska och mötesplatser bidrar till en bra miljö ur en social aspekt samtidigt som planen hjälper kommunen att nå det högt satta målet i bostadsbyggande. Fastighetsnämnden önskar att planen blir mer flexibel i syfte att bostadsbyggandet blir väsentligt högre och att fler byggnader möjliggörs inom planområdet. Det är också viktigt att balkonger möjliggörs mot lokalgatan för att skapa liv och rörelse under dygnets alla timmar. Alla begränsningar i i nu liggande förslag är svåra att motivera och det fortsatta arbetet med planen bör ändra förhållningssätt.

De nu föreslagna bebyggelsen kopplar inte samman de nordöstra stadsdelarna av Göteborg. Nu liggande förslag skapar ännu ett bostadsområde, ett bostadsområde som inte samspelar med övriga delar i stadsdelen. Den fortsatta detaljplaneringen ska skapa mer förutsättningar för mer handel i bottenplan, det är viktigt bland annat för människor med nedsatt rörelseförmåga. Ytterligare motiv för ovanstående ställningstagande är att planen inte följer intentionerna uppsatta i utbyggnadsplaneringen, trafikstrategin eller grönplanen. Kraften i det pågående arbetet kring Gamlestaden, Kviberg samt SKF-området ska tas tillvara bättre i det fortsatta arbetet.

Kommentar:

Exploateringsgrad: Kontoret har i detaljplanen vägt olika intressen. En viktig avvägning har varit mellan exploatering, anpassning till byggnadsminnet Kvibergskaserner och bevarande av grönska. I den fördjupade översiktsplanen föreslås att nya byggnader ska vara 3 våningar höga. Stadsbyggnadskontoret delar åsikten att bostadsbyggandet är viktigt och föreslår därför en exploatering med en bebyggelse som främst är fem våningar hög. Byggnadsminnet Kvibergskaserner kommer även efter exploateringen vara högsta byggnad i området.

Den nya bebyggelsens placering och struktur samt anpassningen till omgivningen:

De nya byggnadernas placering i omgivningen har främst placerats och anpassats efter befintlig bebyggelse, topografi, grönska samt gatustrukturen.

Höjdmässigt är de nya byggnaderna högre än eller lika höga som de omgivande bostadsbyggnaderna. Kvibergs kaserner ligger på en höjd och kommer denna även fortsättningsvis att vara den högsta byggnaden i omgivningen. Den nya föreslagna bebyggelsen har placerats för att tillsammans med befintliga bebyggelsen och topografin stärka och utveckla områdets rumsbildningar. I de östra delarna bevaras de befintliga

rummen samtidigt som ett nytt gårdsrum skapas. I de västra delarna stärks gatan och halvprivata gårdar skapas mellan höjden och de nya byggnaderna.

Stadsbyggnadskontoret har arbetat med att med den nya bebyggelsen stärka stråket mellan Kvibergspark och hållplatsen i Kviberg. Byggnaderna är placerade så att gatan stärks och troligen kommer att upplevas som tryggare. Att skapa och stärka stråk är en viktig del i arbetet med att knyta samman olika bostadsområden. Byggnadernas form har ändrats inför granskningen. Antalet byggnader har minskats men den tillåtna längden på byggnaderna har ökat. Detta har lett till en viss ökning av exploateringen samt ett tydligare gaturum.

Planområdet anlades som en park till Kvibergskaserner. Att bevara känslan av att området är grönt har varit en viktig aspekt på flera ställen från gatan kan man se den grönska som bevarats inne i området. I de centrala delarna bevaras mycket av den befintliga grönskan. Ambitionen har varit att placera bebyggelsen så att man inte behöver spränga stora ytor och så att man även efter utbyggnaden upplever variationer i landskapets topografi.

Byggnadernas uttryck: Utseendemässigt har området anpassats till omgivningen genom krav på att den nya bebyggelsens fasadmateriäl ska anpassas till byggnaderna som tillhör Kvibergs kaserner. Höjdmässigt är den föreslagna bebyggelsen 1-2 våningar högre än den närmast omgivande bostadsbebyggelse. Bebyggelsen från Gamlestaden till Bellevue och vidare mot Kviberg består mestadels av byggnader som är ungefär 3 våningar höga(undantag finns ex höghuset i Gamlestaden mm). Bebyggelsen i området som tillkommit de senaste decennierna är upp till fem våningar hög. Fortsätter man mot norr mot Kortedala möter man bostadsbebyggelse på upp till 13 våningar. Bebyggelsen i planområdet är högre än i flera av de omkringliggande områdena vilket är för att få in en högre exploateringsgrad och för att det ska bli en successiv ökning av byggnadshöjden mot den högre bebyggelsen som finns vid Beväringsgatan och delvis i Kortedala. Trots att bebyggelsen kommer att vara högre än några byggnader i omgivningen och troligen kommer att få ett modernt uttryck, har fasadmateriäl och uttryck anpassats till Kvibergs kaserner. Anledningen till att bebyggelsen i planen anpassas till Kvibergs kaserner är, förutom för att det är ett byggnadsminne, för att kontoret bedömt att Kvibergs kaserner har ett unikt och positivt uttryck vilket ger ett stort mervärde till hela området.

Utbyggnadsplaneringen, trafikstrategin och Grönplanen

Det aktuella området är i utbyggnadsplaneringen utpekade som ett prioriterat utbyggnadsområde. Planområdet ligger ca 1,5 km från Gamlestadens resecentrum som i utbyggnadsplaneringen är utpekade som ett område inom vilket man ska "kraftsamla".

Områdets närhet till Gamlestadens resecentrum, god kollektivtrafik och centrala Göteborg(ca 5 km) ger goda förutsättningar för de som kommer att flytta i området att kunna röra sig lätt till regioncentrumet och till viktiga platser i staden vilket är ett viktigt mål i trafikstrategin. Områdets blandning med modern bebyggelse och äldre kulturhistoriskt intressant, samt närheten till grönska, friluftsområden och service skapar goda förutsättningar för en attraktiv stadsmiljö och ett rikt stadsliv.

Planområdet ligger inom gångavstånd till stadsparken Kviberg- Gärdsås kulle samt idrottsområdet Kviberg Park. Inom planområdet kommer byggnaderna tillsammans med den naturliga topografin skapa gårdsbildningar som kommer att erbjuda närhet till en halvprivat utemiljö i direkt anslutning till bostaden.

2. Kulturnämnden anser att planen i huvudsak kan tillstyrkas. Förvaltningen anser dock att för att uppnå syftet med att bevara befintlig grönkaraktär bör den gröna höjden vara prickmark. Balkonger bör inte tillåtas på byggnaden som placeras mellan de befintliga byggnaderna annat än möjligen på fasad mot kullen. De anser vidare att denna inledande delen av varsamhetsbestämmelsen bör lyftas till en skyddsbestämmelse, ”*Byggnadsvolym och takform får inte ändras*” samt menar att det är oklart vad som menas med att ”*Byggnadsvolym och takform får i huvudsak inte ändras*”.

Kulturnämnden anser också att det är oklart vad som menas med att ”*ett fåtal parkeringsplatser får anordnas*”. De påpekar att i den östra delen av området redovisas flera parkeringsplatser. Inga parkeringsplatser bör tillåtas utanför de gamla kasernbyggnaderna eller utanför den nya byggnaden i närhet till dessa. De två sydligaste parkeringsblocken bör därför tas bort. Om man anordnar parkering i de rum som har skapats genom kasernernas repetitiva mönster riskerar rumsbildningen att osynliggöras. Planen förutsätter även rivning av två enklare förrådsbyggnader. Dessa byggnader besitter inte i sig själva oerhörda kulturhistoriska värden men i området har det varit ett självklart inslag med enkla förrådsbyggnader. Det skulle vara en förlust om alla enklare byggnader skulle städas bort från kasernområdet.

Kommentar:

Komplementbyggnader: Inom bostadsområdet finns möjlighet att anordna komplementbyggnader. Vanliga komplementbyggnader i anslutning till flerbostadshus brukar vara cykelrum och rum för sophantering. Inom den aktuella delen som bland annat innehåller den gröna höjden får högst 120 kvm komplementbyggnader anordnas, ingen komplementbyggnad får vara större än 30 kvm. Komplementbyggnaderna är planerade att placeras i anslutning till huvudbyggnaderna. Om de boende vill anordna något mindre lusthus eller likande på den gröna höjden kan det ge ett mervärde till miljön och planen motsäger sig planen inte det.

Varsamhetsbestämmelser: Skyddsbestämmelsen q1 har justerats och ersatt delar av tidigare varsamhetsbestämmelse med avseende på byggnadshöjd, volym och takform.

Parkering: Bestämmelsen om ett fåtal parkeringsplatser har preciserats. Begränsningen av parkeringen har införts på områdena i anslutning till den gröna höjden samt gårdarna. Kontoret bedömer det inte som motiverat att begränsa parkeringsmöjligheterna utanför kasernbyggnaderna.

Balkonger: Stadsbyggnadskontoret bedömer att balkongernas utbredning mot de offentliga ytorna, mot Regementsvägen och lilla Regementsvägen, ska begränsas. Det är från de hållen de flesta möter området. Det är för att knyta an till Kvibergs Kasern område inom vilket byggnaderna i stort sett helt saknar balkonger och istället låter byggnadens fasad få stor påverkan på byggnadens uttryck. Balkonger är något som ofta uppskattas av de boende, stadsbyggnadskontoret har därför inte bedömt det som lämpligt att ha bestämmelser som reglerar balkongerna inom området.

3. Trafiknämnden tillstyrker planen vid beaktande av nedanstående synpunkter. I detaljplanen ingår del av Luftvärnsvägen, denna del kommer att vara allmän plats/lokalgata. Det kan på sikt vara önskvärt att stråket i sin helhet, även över kaserngården, utgör allmänplats med bestämmelsen lokalgata.

I illustrationen redovisas flera utfarter mot den nya lokalgatan. Trafikkontoret anser att det är lämpligt med samordning så att två utfarter möjliggörs. I det fortsatta arbetet bör kvarterets interna struktur, särskilt med avseende på renhållning studeras.

Det är en fördel om kvartersgatorna medger möjlighet för i synnerhet renhållningsfordon att köra igenom eftersom de annars måste breddas för vändning.

Området tangeras av flera länkar i det övergripande gång- och cykelnätet. För att öka tillgänglighet, trygghet och kontinuitet i gång- och cykelnätet bör Luftvärnsvägen, inom planområdet, kompletteras med dessa funktioner. För att öka säkerheten kräver planen en hastighetssäkrad gång- och cykelpassage i höjd med områdets entré från Lilla Regementsgatan. Det är också viktigt att entrén till området blir tydlig för de som går och cyklar.

Möjligheterna att inom kvarteret röra sig till fots och cykel är viktigt att utveckla och värna. Särskilt den nord-sydliga förbindelsen i planområdets östra del samt förbindelsen mellan den västra kvartersgatan och cirkulationsplatsen vid Lilla Regementsvägen/Regementsvägen är betydelsefulla.

Området har begränsade nivåskillnader då området ligger högre än gatorna i väster. Nivåskillnaderna bedöms kunna hanteras i befintligt och planerat trafiknät med god standard.

Området påverkas av buller från spårväg och gata. Planeringsförutsättningarna för bullerutredningen för vägtrafiken är mer osäker än vanligt eftersom närområdet är under utveckling och omvandling. Utgångspunkterna för bullerberäkningarna bedöms dock ha erforderliga planeringsmarginaler.

Trafiknämnden får utgifter för iordningsställandet av allmän plats-lokalgata, i form av gång- och cykelbana på Luftvärnsvägen samt farthinder på Lilla Regementsvägen. Utgifterna förutsätts täckas av exploateringsbidrag.

Trafiknämnden belastas av också med driftskostnader för allmän plats lokalgata.

Kommentar: Illustrationen är ändrad så att bara två utfarter redovisas. Övriga synpunkter är noterade.

4. Göteborg energi avdelningen Distribution Projektstöd Gas, har inte några driftsatta ledningar i området och därför inget att erinra. .

Kommentar: Noterat

5. Göteborg energi AB Fjärrvärme, påpekar att vad de kan utläsa av illustrationsritningen ligger inte fjärrvärmeledningen i de lägen som bebyggelsen ska tillkomma. Det är för tidigt att uttala sig om var anslutningen till befintligt fjärrvärmenät kan ske.

Kommentar: Noterat

6. Göteborg energi Nät AB, meddelar att det finns två transformatorstationer, en väster och en sydväst om planområdet. De nya byggnaderna kommer att anslutas från någon av dessa.

Kommentar: Noterat

7. Park- och naturnämnden påpekar att det i områdets sydvästra del finns 10 lindar. Träden är välvuxna och kan vara över 100 år gamla. Träden bildar en Allé och skyddas av biotopskydd. Biotopen omfattar trädradens hela längd.

Nämnden refererar till naturvårdsverkets beskrivning i bilaga 1 till förordningen 1998:1252. Där står det: ” *Biotopen omfattar trädradens hela längd. Det område som ingår i biotopskyddsområdet avgränsas till bredden normalt av trädens rötters utbredning. Detta område kan ofta uppskattas som den dubbla krondiametern i lerjordar och den tredubbla i sandjordar. En annan metod för att uppskatta utbredningen av alléträdens rötter är att multiplicera trädets stamdiameter med 15.* ”

Utifrån ovanstående beskrivning behöver lindraden mätas in och biotopskyddsområdet föras in på plankartan. Placeringen av den nya byggnaden behöver med andra ord justeras väsentligt eller ännu hellre tas bort.

Utanför planområdets västra del har en häck illustrerats. Marken där är både brant och bergig, marken är inte lämplig för häck och den behöver tas bort. En trappa finns illustrerad i planområdets västra del. Denna trapp bör ligga inom planområdet.

I Regementsgatans förlängning norrut om man närmar sig området söder ifrån bevaras till stor del den gröna vyn, detta är bra för upplevelsen av Kvibergsområdet. Om man dessutom tar bort byggnadskroppen vid Lindallén blir det ännu bättre.

Väster ifrån kommer upplevelsen av området ändras väsentligt. Det kommer att vara svårt att få plats med grönska mellan byggnaderna, man kommer inte mötas av grönska som det står i planbeskrivningen, möjligen kommer man att se grönska. I Det antikvariska underlaget står det att området i någon större grad inte har förändrats genom exploatering, detta påstående är svårt att förstå. I det antikvariska programmet saknas beskrivning av den äldre platån som är uppbyggd av en låg murkonstruktion. Platån ligger ungefär i den näst nedersta nya husets södra del och kommer att försvinna om området byggs ut som planerat.

Anser att det är viktigt att även cyklande kan röra sig på den östra vägen i området. Det hade också varit bra om planen säkerställde en rörelse genom området i dess norra del framför det nya vandrarhemmet.

Av programbeskrivningen framgår inte att den karaktäristiska entrébyggnaden på nordligaste kasernbyggnaden rivs. De andra två får en q1-beteckning. Det vill säga kulturhistorisk intressant byggnad som inte får rivas. Lösningen med att riva entrébyggnaden upplevs som mycket okänslig och förvanskar kasernbyggnadernas tydliga gemensamma och symetriska formspråk. Det vore också gottgörande om det blev ett släpp mellan kasernbyggnaden och den nya vandrarhemsbyggnaden så att det går att ana grönskan från detta håll.

I områdets norra del finns en tvåradig björkallé, Den norra delen av denna tas bort på grund av den föreslagna bebyggelsen.

Barnperspektiv: Naturområdet kommer att vara en spännande lekplats för barn. Möjligheten att utveckla traditionella ytor kommer vara begränsad på grund av lite utrymme och branta ytor. Närheten till närliggande rekreatiomsområden är positiv för barn och dess utveckling. **Jämställdhetsperspektiv:** Fler boende bör öka trygghetskänslan. Det är viktigt att underlätta för passage till hållplatsen genom att även kunna cykla i områ-

dets östra kant. **Mångfaldsperspektiv:** Inga särskilda aspekter har funnits utifrån detta perspektiv. **Miljöperspektiv:** Nya bostäder i natur- kulturrik miljö ger goda förutsättningar till en god livsmiljö. **Omvärldsperspektiv:** De som vistas inom planområdet kommer att både ha god tillgång till natur och ett rikt utbud av olika typer av fysiska aktiviteter och dessutom kunna nå centrala Göteborg på en kort stund genom den goda tillgången på kollektivtrafik.

Kommentar:

Illustrationen har justerats och häcken redovisas inte längre. En avvägning har gjorts mellan det enskilda och det allmänna intresset. Vid avvägningen har bedömningen som gjorts lett fram till att entrédelen i den norra kasernbyggnaden tillåts rivas. Bedömningen grundar sig på att en avrivning av flygen på den norra kasernbyggnaden Det ger vandrarhemmet större möjlighet att utvecklas och kunna bygga ihop de olika byggnaderna. Entrébyggnaden som är en halv trappa upp från kasernbyggnaden är svår att binda samman med ny bebyggelse bl a ur tillgänglighets aspekt. För att estetiskt knyta samman den nya bebyggelsen och den befintliga ställer detaljplanen krav på bland annat fasadmateriäl, färg och byggnadshöjd.

Den norra kasernbyggnaden och den nya u-formade byggnaden kommer att sitta ihop med en glaskropp. Anledningen till kravet på glas är för att man tydligt ska se skillnaden mellan den äldre och den nya bebyggelsen samt för att skapa en inblick mot gården och den grönska som finns på denna.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt det som viktigt att även gående och cyklister även fortsättningsvis kan röra sig genom den östra delen av planområdet. Genom övriga delar av planområdet kommer detaljplanen inte ställa krav på tillträde för allmänheten.

Planområdet, vilket är det område som det syftas till i det antikvariska underlaget, har sedan kasernbyggnadernas tillkomst år 1945 har inte exploaterats bortsett från de fritidsstugor som tillkom i två etapper 2004 samt 2009, tillhörande vandrarhemmets verksamhet.

"Platån" beskrivs så tillvida att dess topografiska förutsättning utgjort ett riktvärde för placeringen av byggnaderna i dess omedelbara närhet, samt att platån som sådan utgjorde ett naturligt positivt grönskande inslag i den omgivande miljön. Sjukhuspaviljongens placering har sannolikt med denna platå att göra, då man kan föreställa sig att den utgjorde ett naturligt skydd mot norr och medförde rekreativa värden för de som behandlades.

Murkonstruktionen som kan hittas på väg upp till "platån" väster om sjukhuspaviljongen avgränsade med största sannolikhet vägen upp till utsiktsplatsen eller "platån" som troligtvis aldrig varit planterad utan snarare mindre vildvuxen. I anslutning till platån har även rester från en grund hittat, sannolikt tillhörande en mindre paviljong som skall ha används som lusthus eller dylik för de som uppehöll sig en längre period vid sjukhuspaviljongen. Uppgifter om när denna skall ha tillkommit och sedermera försvunnit, saknas.

Lindarna, är inmäta. För att säkra lindarna har byggnaden närmast lindarna flyttats. Området kring lindarna är prickmark, vilket efter samrådet har utökats, och en bestämmelse finns som säkrar att träden bevaras. Biotopskydd regleras inte med Plan- och Bygglagen och kan därför inte föras in som bestämmelse på plankartan.

8. Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättningar att planens synpunkter beaktas.

Buller: Förvaltningen delar bedömningen om att planområdet är ett avstegsområde. En acceptabel ljudnivå kan skapas och de föreslagna planbestämmelserna är bra.

Markmiljö: I samråd med miljöförvaltningen ska en fördjupad miljöundersökning göras i samband med projektering, med syfte att i detalj kunna bedöma lämpligt omhändertagande av eventuella överskottsmassor.

Dagvatten: En utredning behöver tas fram innan förvaltningen kan komma med synpunkter. De förespråkar öppna lösningar där det är möjligt.

Trafik och parkering: Vill prova låga parkeringstal för bilparkering i området eftersom tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. De cykelparkeringar som skapas ska vara säkra och väderskyddade.

Lokala miljömål: Saknar en bedömning mot stadens lokala miljömål vilket bör vara en del av varje planbeskrivning.

***Kommentar:** En upplysning om att en fördjupad markmiljöundersökning behöver göras i samband med projektering har förts in som upplysning på plankartan. Detta regleras i bygglov.*

Inom planområdet finns goda möjligheter för att anordna cykelparkering. Med hänsyn till att området ligger nära god kollektivtrafik har antalet parkeringsplatser minskats med 10 procent utifrån det normala antalet som anges i parkeringsnormen. En detaljplan får enligt Plan- och Bygglagen(lagen som styr detaljplaner) inte vara mer detaljerad än nödvändigt. Detaljplanen kan inte styra över utformningen av cykelparkeringen.

En dagvattenutredning har gjorts och bifogas som bilaga till granskningshandlingen.

Planbeskrivningen har kompletterats med en text om hur detaljplanen förhåller sig till stadens lokala miljömål.

Övriga synpunkter är noterade.

9. Lokalförvaltningen har inget att erinra.

Kommentar: Noterat

10. Kretslopp- och vattennämnden anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med text om avfallshantering. Det är viktigt med placeringen av avfallsutrymmen och de är beroende av var sopbilen kan angöra. Avfallsutrymme får placeras 25 meter ifrån angöringsplats från sopbil men 10 meter bör eftersträvas. Om det inte blir möjligt med genomgående trafik på vägen vid skolan och vandrарhemmet så bör avfallsutrymme placeras i anslutning till luftvärnsvägen respektive vandrарhemmets nordöstra hörn. Vid luftvärnsvägen bör en placering vara möjlig som medför att sopbil kan stanna längs vägen. För de nya flerbostadshusen och vandrарhemmet kommer vändytor behöva beaktas.

I de fall där det är aktuellt med sopsug så är det viktigt att tänka på att det inte är en heltäckande lösning utan bör kompletteras med ett system för övriga återvinningsbara fraktioner. Fastighetsägarna bör även fundera på hur grovsopphanteringen ska lösas. **Goda råd och riktlinjer finns i skriften ”gör rum för miljön” som finns på www.goteborg.se.**

Allmänna VA-ledningar. Det pågår ett arbete med att ta över de enskilda ledningarna som finns i området, dessa ägs av Higab. Inom planområdet upprättas nya förbindelse

punkter i samband med övertagandet. Utanför planområdet krävs en ca 300 m lång utbyggnad av allmänna VA-ledningar utöver detta behöver Kretslopp- och vatten överta Higabs enskilda ledningsnät på en sträcka om ca 140m. Ledningsrätt kommer att krävas för de ledningsnät som övertas av kretslopp och vatten och som ligger inom kvartersmark.

Dricksvatten: för de nya byggrätterna i områdets nordvästra del krävs att dricksvattenledningsnätet byggs ut ca 60 m. Nya bostäder i områdets sydvästra del kommer att försörjas, med ett lägsta normaltryck på +50m, med ett nytt ledningsnät i Regementsväge. I de fall högre vatten tryck önskas får detta betalas av fastighetsägaren. I övrigt behöver Kretslopp - och vatten ta över ta över Higabs dricksvatten nät. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2, VAV publikation P 83.

Dagvatten: En dagvattenutredning har gjorts för det aktuella området. Det aktuella området kommer att utformas mer som en stad än idag och konventionella dagvattenledningar kommer att byggas ut i gatan. För områdets nordvästra byggrätter kan dagvattenanslutning ske till allmänt ledningsnät i övrigt behöver nytt ledningssystem byggas i regementsvägen och ansluta till allmänna dagvattenledningen som korsar spårvagnen i Regementsvägen. I de östra delarna övertas nätet troligen från Higab. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand omhändertas lokalt på kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Klimatanpassning: Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse om att lägsta färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Trädplantering: Vid trädplanering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ledning ska hållas. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Kretslopp – och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledning.

Berganläggningen: Inom området finns en underjordisk berganläggning. Exploatörerna ska följa Kretslopp och Vattens anvisningar för arbeten under mark som ska finnas att ladda ner under Göteborgs stads hemsida, www.goteborg.se. Bland annat ska yttranden skickas på remiss till Kretslopp och Vatten. Vidare om vibrationsalstrande arbeten ska utföras, ska det ske så att skador ej uppkommer på berganläggningen och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggningen och dess installationer ska utföras innan arbeten påbörjas. Skador på berganläggningen och berganläggningens eventuella installationer åtgärdas och bekostas av exploatörerna.

Ekonomi: Kostnaderna för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på en sträcka av 300 m utanför planområdet har grovt beräknats till ca 2,5 Mkr. Intäkterna från anläggningsavgifterna är mycket beroende på hur många förbindelsepunkter som upprättas. Det kan variera beroende på hur mycket interna ledningsnätet utformas. Under förutsättning att varje ny byggnad får en egen förbindelsepunkt(vatten, dag- och spillvatten) har anläggningsavgifterna för vatten och avlopp beräknats till 2,4 Mkr enligt VA-taxa för år 2015. Mervärdesskatt tillkommer.

Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförandet av detaljplanen blir enligt ovan knappt 100 %. Intäkterna delas med totala kostnaden(inom och utom plan). Men beräkningen förutsätter att Kretslopp och Vatten inte får några kostnader för att överta Higabs enskilda ledningsnät. Utredning pågår.

Karta över ledningar bifogas i uttrandet.

Tilläggsyrkande från Kretslopp och vatten 2015-03-24: Utlåtande om sprängning.

Efter genomgången av uppgifter om aktuell berganläggning konstaterades att denna bör beaktas som extra känslig. För att säkerställa anläggningens stabilitet skall gränsvärdet för sprängnings inducerande vibrationer vara $V_{max} = 22,75$ mm/s. Riskanalys skall upprättas och delges Kretslopp och vatten. Därefter bedöms om berganläggningen med hänsyn till bergtäckning och restriktioner för övriga i riskanalysen upptagna objekt är dimensionerande för planerad sprängning. Om anläggningen bedöms som dimensionerande skall vibrationsmätare för tri-axell mätning placeras i borrhål i samråd med Kretslopp och Vatten.

Kommentar:

Avfallshantering: Planbeskrivningen har kompletterats med text om avfallshantering.

Höjdsättning: En detaljplan får inte vara mer detaljerad än nödvändigt, höjdsättningen på färdigt golv regleras i bygglov. En upplysning om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara +0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt har förts in på plankartan.

Berganläggningen: En planbestämmelse om sprängningsinducerande vibrationer har förts in som planbestämmelse. Ett avtal ska upprättats mellan fastighetskontoret och exploatörerna om att om anläggningen bedöms som dimensionerande ska vibrationsmätare för tri-axell mätning placeras i borrhål i samråd med Kretslopp- och Vatten.

Övriga synpunkter är noterade.

11. Stadsdelsnämnden östra Göteborg tillstyrker fortsatt planarbete. Stadsdelsförvaltningen delar stadsbyggnadskontorets bedömning att den nya bebyggelsen kan stärka stråket till Kviberg samt bidra positivt till upplevelsen av trygghet i området, både för besökare och boende. Många barn och ungdomar passerar området på väg till och från skolor och fritidsaktiviteter i Kvibergs park.

Stadsdelsförvaltningen uppskattar att storvikt läggs vid tillvaratagandet av kultur och naturvärden i området samt att ny bebyggelse anpassas till omgivningen vad gäller placering och utseende, vilket även är positivt även ur sociala aspekter. Utöver ett positivt tillskott av bostäder så behålls upplevelsen av områdets unika identitet för boende och besökare samtidigt som stimulerande friytor behålls eller skapas för ett umgänge och rekreation i närmiljön.

Kommentar: Noterat

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter: Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts i sin helhet, se bilaga 1.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att provas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förorenad mark

Det bör framgå av plankartan att del av planområdet behöver genomgå sanering.

Kulturmiljö

Enligt rekommendationerna i fördjupad översiktsplan för Kviberg kan ny bebyggelse inom området provas i tre till fyra våningar. Nuvarande planförslag har fyra till fem våningar. Länsstyrelsen anser att den nya bebyggelsen bör vara höjdmässigt underordnad den befintliga bebyggelsen.

I detaljplanen medges ett fåtal parkeringsplatser inom område **n1**. Länsstyrelsen vill få ett förtydligande om den tänkta placeringen. Andel hårdgjord yta bör i största mån begränsas för att bibehålla områdets parkkaraktär.

Det är också viktigt att föreslagna komplementbyggnader kan inordnas områdets parkkaraktär.

Sjukhuspaviljongen har ett högt kulturhistoriskt värde, men ingår inte i byggnadsminnet Kvibergs kaserner. I detaljplanen medges uppförande av balkonger på denna byggnad, men det saknas bestämmelse om utförande. För att balkongerna ska få en anpassning till byggnadens kulturhistoriska värde bör krav ställas i detaljplanen på materialval och utformning.

Det är positivt att befintliga byggnader inom området får rivningsförbud med **q1**. Det är dock oklart med vad kommunen avser under **k1**, *Byggnadsvolym och takform får i huvudsak inte förändras*. Länsstyrelsen anser att den inledande delen av varsamhetsbestämmelsen bör lyftas till en skyddsbestämmelse, **q2**, *Byggnadsvolym och takform får inte förändras*.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen vill instämma i kommunens bedömning om behovet av dagvattenutredning. Huvudinriktning i denna utredning bör vara lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen bör i största mån undvika att avleda dagvatten till Säveån. Område för dagvattenhantering kan behöva avsättas på plankartan. I samband med granskningen kan Länsstyrelsen komma att lämna fler synpunkter på dagvattenhanteringen.

Klimatanpassning

I den kommande dagvattenutredningen bör kommunen ta höjd för effekterna av ett förändrat klimat, med ökad och intensivare nederbörd. Några andra effekter som kommunen bör beakta är högre medeltemperatur och värme-böljor, som kan ställa krav på utformningen vid stadsförtätning. Då blir när-het och tillgång till grönska viktig för ett behagligt lokalklimat, vilket också kan ha en positiv effekt på dagvattenhanteringen.

Energihushållning

Det finns en stark koppling mellan tillgång på parkering och bilanvändande. I detaljplanen finns goda förutsättningar att begränsa antal parkeringsplatser för att främja ett kapacitetsstarkt och pålitligt trafiksystem, som kan stödja en attraktiv stadsmiljö och minska trafikens negativa effekter.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Gemensamhetsanläggningen, **g**, och gångvägen, **x**, i planområdets norra del är belägen inom byggnadsminnet Kvibergs kaserner. Eventuella ingrepp i denna del måste föregås av prövning enligt KML.

Behovsbedömning

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

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar:

Gemensamhetsanläggningen i områdets norra del: Ingen ändring är planerad inom det som i planen är markerat som gemensamhetsanläggningen i detaljplanens nordöstra del. Den del som sträcker sig genom området som tillhör byggnadsminnet Kviberg, är en del av detaljplanen för att säkra upp möjligheten för att gående även fortsättningsvis ska kunna röra sig genom området. Då området inte är planerat att ändras behövs inget upphävande enligt Kulturminneslagen, detta är avstämt med Länsstyrelsen.

Markmiljöundersökning: En upplysning om att en fördjupad markmiljöundersökning behöver göras i samband med projektering har förts in som upplysning på plankartan. Detta regleras i bygglov.

Parkering: Med hänsyn till att området ligger nära god kollektivtrafik har antalet parkeringsplatser minskats med 10 procent utifrån det normala antalet som anges i parkeringsnormen. Bestämmelsen om ett fåtal parkeringsplatser har preciserats.

Komplementbyggnader: Bestämmelsen om komplementbyggnader har kompletterats för att säkra att de anpassas till omgivningen.

Skyddsbestämmelserna: Skyddsbestämmelsen q1 har justerats och ersatt delar av tidigare varsamhetsbestämmelse med avseende på byggnadshöjd, volym och takform.

Dagvatten: Information om dagvatten har lagts till på plankartan. En utredning har tagits fram för att visa att dagvattenhanteringen är möjlig. Den aktuella detaljplanen möjliggör den lösning som föreslås. Flera olika lösningar är möjliga inom planområdet. Kommunen bedömer det inte lämpligt att reglera detaljplanen så att endast den föreslagna lösningen är möjlig.

13. Försvarsmakten. Har inget att erinra.

Kommentar: Noterat

14. Trafikverket anser att platsen med närhet till kollektivtrafik är lämplig för lokalisering av bostäder. Det är dock av stor betydelse att riksintresset E20 och Munkebäcksmotet (som båda är hårt belastade) inte påtagligt påverkas av planeringen av Kviberg och Gamlestaden.

Det är av stor vikt att kommunen drar nytta av läget nära kollektivtrafik. Med tanke på detta bör behovet av boendeparkering vara begränsat. Åtgärder som kan bidra till att dämpa planområdets trafikbelastning får gärna lyftas fram mer i planbeskrivningen, t ex möjligheter till bilpool mm. Trafikverket vill även påpeka vikten av att det finns tillgång till säkra gång- och cykelvägar till målpunkter såsom skolor och fritidsaktiviteter samt att det ska finnas goda möjligheter att parkera cykeln.

Kommentar:

Cykel: Inom planområdet finns goda möjligheter för att anordna cykelparkering. Från cykelbanorna vid Lilla Regementsvägen och Regementsvägen kan man nå Göteborgs övergripande cykelnät. Goda förbindelser för gående och cyklande finns till både service och rekreatiomsområden. En detaljplan får enligt Plan- och Bygglagen (lagen som styr detaljplaner) inte vara mer detaljerad än nödvändigt. Detaljplanen kan inte styra över utformningen av cykelparkeringen.

Bilparkering: Med hänsyn till att området ligger nära god kollektivtrafik har antalet parkeringsplatser minskats med 10 procent utifrån det normala antalet som anges i parkeringsnormen.

Påverkan på E20 och Munkebäcksmotet: Trafikkontoret håller på att genomföra en övergripande trafikanalys för Gamlestaden och dess kopplingar bl.a. till Munkebäcksmotet. I analysen studeras olika scenarion utifrån förändringar i reseefterfrågan, färdmedelsfördelning, och gatunätets struktur. I det scenario som följer Trafikstrategin för Göteborg och planeringsinriktningen i kollektivtrafikens styrdokument K2020 påvisas en begränsad trafikökning på Sävenäsleden med anslutning till Munkebäcksmotet. För närvarande pågår också studier av kapacitets-höjande åtgärder i Munkebäcksmotet.

15. TeliaSonera Skanova Acess AB(Skanova) . Har tagit del av rubricerat ärende och meddelar att det inte finns något att erinra mot förslaget. Bifogar en karta som visar vart inom och i anslutning till området som de har ledningar.

Kommentar: Noterat

16. Svenska kraftnät . Har inget att erinra och har inga ledningar i området. De anser att ärendet är avslutat från deras sida och önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet förutsatt att planområdet inte ändras.

Kommentar: Noterat

17. Västtrafik har tagit del av handlingen och har inga synpunkter. De är positiva till att planområdet ligger när god kollektivtrafik.

Kommentar: Noterat

18. Swedgas AB har inget att erinra. De har ingen högtrycksledning, eller någon planerad utbyggnad för energigas, i anslutning till detaljplaneområdet.

Kommentar: Noterat

19. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planförslaget. Markreservat för 130 kV-kabeln är tillgodosett.

Kommentar: Noterat

20. Räddningstjänsten har insatstiden för räddningstjänsten i området är 10 minuter. Om det i ett senare skede är tänkt att räddningstjänstens stegar ska användas i en utrymningssituation så måste det planeras för uppställningsplatser o.d. Brandvattenförsörjningen måste ses över och ska följa VAV P83 för tillämplig områdestyp. Ingen särskild riskutredning ser ut att behövas.

Bedömning: Räddningstjänsten har inget att erinra under förutsättning att ovanstående beaktas.

Kommentar: Noterat

Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

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

21. Fastighetsägare inom området påpekar att den föreslagna höjden för den rubricerade byggnaden har minskat en våning och från 18 m till 15 m. Då våningshöjden uppgår till 2,7 m bör i vart fall den nya föreslagna höjden korrigeras till 15,3 m.

I syfte att finna ett samspel mellan den gamla och nya bebyggelsen föreslår de att samma taklutning ska tillåtas även på den nya byggnaden (28 °). Det betyder att den totalanockhöjden behöver ökas till 16,5 m. I planen medges takkupor, då borde man i rimlighetens namn kunna utnyttja vinden för att kunna inreda den och använda den som bostads ändamål. Planen bör således tillåta vind som kan inredas. Detta ska självklart ske i samband med områdets kulturvärden och med ett nyskapande med funktionell och tidsenlig arkitektur.

Kommentar: Byggnadshöjd, ändras till 16,5 m och taklutningen till minst 28grader.

22. Fastighetsägare inom området påpekar att lokaler i botten våningen många gånger är en tillgång för byggnader och stadsdelen. För att lokaler ska fungera krävs att läget är sådant att lokalen är lätt att hitta samt att kundunderlag. Många gånger fungerar lokaler olika över tid. Fungerar inte lokalen blir den en belastning för fastighetsägaren. En tom eller sällan frekventerad lokal är heller ingen tillgång för stadsdelen, snarare tvärtom. Med detta i beaktandet önskas att skrivningen avseende bestämmelsen v2 på kartan ändras från ”Entréplanet ska minst innehålla 150 kvm lokalyta” till ”Entréplanet kan(bör) minst innehålla 150 kvm lokalyta. Fastighetsägaren påpekar också att skrivningen om våningshöjd kvarstår.

Kommentar:

Direkt öster om planområdet planeras Kvibergspark som kommer att bli ett av Sveriges största idrottsområden. Kviberg kommer att vara den närmsta hållplatsen med spår-vagn och stråket mellan hållplatsen kommer att bli ett stråk där många rör sig som väljer att besöka Kviberg Park utan bil.

Kommunen bedömer att det finns förutsättningar för verksamheter i det aktuella läget. Kravet på lokal är i stråk mellan Kviberg Park och hållplatsen Kviberg samt med koppling till Kvibergs hållplats. Idag finns ingen service vid Kvibergs hållplats. Kommunen är medveten om att det finns en begränsad efterfrågan på servicelokaler i området, därför ställs bara krav på byggnaden i den nordvästra delen.

Kravet på verksamhetslokaler är en bestämmelse som blivit vanligare under de senaste åren. Eftersom det i dagsläget ofta är så ekonomiskt fördelaktigt att bygga bostäder väljer många bort att bygga verksamhetslokaler. Planen möjliggör verksamheter i alla bottenvåningar men det är även krav på verksamheter i den nordvästra byggnaden. Anledningen till att det ställs krav på verksamheter är för att kommunen anser att det är viktigt att stråket och hållplatsen upplevs som trygga och levande och anser att det är viktigt med service i bottenvåningar. I områden med bättre förutsättningar för service ställs i regel krav på fler verksamheter än vad som krävs i aktuell detaljplan.

Övriga

23. Veidekke, exploatör, påpekar att området genomgår en stor förändring. De påpekar också att lokaler i bottenvåningen många gånger är en tillgång både för huset och omgivningen. För att lokalerna ska fungera krävs ett läge som gör lokalerna lätta att hitta samt ett kundunderlag. Fungerar inte detta blir det en belastning för fastighetsägaren och en tom eller sällan frekventerad använd lokal är ingen tillgång för stadsdelen, tvärtom.

De önskar att bestämmelsen V2 ska ändras från ”Entréplan ska innehålla minst 150 kvm lokalyta” till ”entréplan bör innehålla minst 150 kvm lokalyta”.

Kommentar:

Se svar till yttrande 22.

24. Boende på Fyrisvägen kräver att ingen byggnation ska tillåtas innan trafikfrågorna är lösta. Trafiksanering på Artillerigatan har lett till att kapaciteten har minskat. Samtidigt byggsdet ut med kanske 3500 lägenheter och annan verksamhet, Kvibergsom-

rådet har bebyggts med flera stora byggnader, gamla regementsområdet byggs ut med bla multisportanläggning, gamla Fjälboområdet och Kvibergsängar byggs ut.

Detta gör att många gator i området blir överbelastade och att det blir mer tungtrafik i områden som är ett villaområde för många barn. Utbyvägen ska endast vara lokaltrafik och inte genomfartstrafik. Ett mot vid Bergsjövägen/Mellbyleden är kravet. Det ska gå vid gränsen mot Partille med en bro över Säreån och järnvägen och anslutas till Industrigatan och ett mot som ansluter till E20. Då kan bla tungtrafik till industriområdet ansluta direkt till E20. Även Kvibergsleden behöver byggas ut men motet vid Mellbyleden till E20 är viktigast.

Kommentar:

Mellbyledens förlängning och anslutning till E20 finns med i kommunens översiktsplan men för närvarande pågår inte vidare planering för utbyggnad av Göteborgs kommun. Frågan är dock av regional betydelse och Trafikverket håller på att göra en åtgärdsvalsstudie för östliga tvärförbindelser. I detta sammanhang är det möjligt att ifrågasättande väglänk åter diskuteras. Tidigare har länken studerats i flera utredningar, senast i en trafikutredning som Partille kommun utförde 2006. Förbindelsen har också funnits med som förslag i Trafikverkets nationella plan för år 2010-2021 dock utan att prioriteras.

Utbyvägen, Kvibergsvägen, Regementsvägen och Kvibergs broväg är exempel på kommunala huvudgator avsedda också för genomfartstrafik. Gatorna i och kring området kommer att belastas med mer trafik till följd av utvecklingen av Gamlestaden och Kvibergsområdet. Trafikkontorets följer denna utveckling, (se ovan nämnda trafikanalys för Gamlestaden) och arbetar aktivt för att resbehoven också ska kunna hanteras med förstärkningar i kollektivtrafiken och i gång- och cykelvägnätet. Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge och närhet till kommunala pendlingscykelstråk vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Synpunkten har vidarebefordrats till trafikkontoret.

25. Yimby är positiva till att en detaljplan nu tas fram för området. Planen behöver dock modifieras. Ett av målen med planen är att skapa ett levande stråk från hållplatsen i Kviberg fram till evenemangsområdet. För att lyckas med detta behöver det större avlänga huset i den norra delen få krav på centrumverksamhet i bottenplan.

Det bästa vore om man skapade kvartersstruktur i den norra delen. Så många som möjligt av punkthusen bör läggas nära vägen och få krav på lokaler i bottenplan. Området runt vandrarhemmet behöver också få in lokaler i bottenplanet för att skapa ett levande område.

Husen som byggs bör kunna göras högre för att få in fler lägenheter. Det ger ett ännu större befolkningsunderlag till verksamheter i området.

Det finns gott om parkeringsplatser på Kvibergsområdet. En mängd nya sådana när området ligger så nära en mycket god kollektivtrafik känns inte motiverat. Bättre då att använda ytan för mer bostadshus. De undrar varför staden inte vill bygga slutna kvarter med trygga innegårdar längre? Både vuxna och barn gynnas av denna traditionella form av bebyggelse i staden.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

26. Boende i Utby välkomnar mer bostäder och verksamheter i Kviberg. För att planen bättre ska bidra till att stärka stråket mellan Kvibergspark och hållplatsen Kviberg är det viktigt med krav på service i hela bottenvåningen i det långsmala huset i norr. Om det inte blir service i hela bottenvåningen finns det risk att målet med ett levande stråk kommer att missas.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

27. Boende på Redbergsvägen anser att om man vill skapa ett levande stråk måste det större avlånga huset i den norra delen få krav på centrumverksamheter i bottenplan. Vidare behövs så många som möjligt av punkthusen läggas närmare vägen och få krav på lokaler i bottenplan. Det bästa vore om man i den norra delen skapade en kvartersstruktur. Området runt vandrarhemmet behöver också få in så mycket lokaler som möjligt i bottenplanet för att skapa ett levande stråk.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

28. Boende på Färgfabriksgatan ställer sig bakom Yimby Göteborgs yttrande. Man skapar inte ett levande stråk genom att skriva det i plantexten. Planen förbjuder verksamheter i större delen av planområdet, detta måste ändras.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

29. Boende på okänd adress ställer sig bakom Yimby Göteborgs yttrande. Undrar när man ska börja göra planer som följer gällande översiktsplan, till och med stadsrevisionen har kritiserat och anser att den inte följs. Man skapar inte ett levande stråk genom att skriva det i plantexten.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

30. Boende i Fredriksdal stöder Yimby Göteborgs yttrande. Anser det är bra att en så central plats förtätas men varför uppförs punkthus med anonyma grönytor emellan som inte kommer att användas av någon. Är även emot det slentrianmässiga skapandet av parkeringsplatser som någon sedan får betala för. Är det inte bättre då att anslå plats här och var för uppförandet av parkeringshus på kommersiella villkor? Då kan man låta de som har bil ta de faktiska kostnaderna. Göteborg har en uttalad policy att minska bilåkandet att då låta kollektivtrafikanterna vara med och finansiera folks bilägende är märkligt.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

31. Boende på Flötevägen instämmer med Yimby Göteborgs yttrande. De är positiva till att en detaljplan nu tas fram för området. Planen behöver dock modifieras. Ett av målen med planen är att skapa ett levande stråk från hållplatsen i Kviberg fram till evenemangsområdet. För att lyckas med detta behöver det större avlånga huset i den norra delen få krav på centrumverksamhet i bottenplan. Det bästa vore om man skapade kvartersstruktur i den norra delen.

Så många som möjligt av punkthusen bör läggas nära vägen och få krav på lokaler i bottenplan. Området runt vandrarhemmet behöver också få in lokaler i bottenplanet för att skapa ett levande område.

Husen som byggs bör kunna göras högre för att få in fler lägenheter. Det ger ett ännu större befolkningsunderlag till verksamheter i området.

Det finns gott om parkeringsplatser på Kvibergsområdet. En mängd nya sådana när området ligger så nära en mycket god kollektivtrafik känns inte motiverat. Bättre då att använda ytan för mer bostadshus.

Kommentar: *Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.*

32. Boende på okänd adress stödjer Yimby Göteborgs yttrande. Den boende stödjer främst att det bör byggas mer bostäder i området samt att färre parkeringar behövs.

Kommentar: *Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.*

33. Boende på Ahrenbergsgatan ställer sig bakom Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: *Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.*

34. Boende på okänd adress anser inte att det behövs så mycket parkeringsyta i området. Kollektivtrafiken fungerar jättebra. Vill se bilfri stad i framtiden och påpekar att man måste våga börja för att komma dit. Den boende anser även att man ska bygga högre och ha krav på verksamheter i bottenplan.

Kommentar: *Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.*

35. Boende på Flötevägen instämmer med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: *Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.*

36. Boende på Bangatan instämmer i Yimby Göteborgs yttrande om bland annat krav på lokaler och att punkthusen bör läggas längs med vägen.

Kommentar: *Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.*

37. Boende på Harald Stakegatan instämmer med Yimby Göteborgs yttrande. De är positiva till att en detaljplan tas fram för området som med sin närhet till kollektivtra-

fik och historisk bebyggelse har stor utvecklingspotential. Planen behöver dock modifieras.

Ett av målen med planen är att skapa ett levande stråk från hållplatsen i Kviberg fram till evenemangsområdet. För att lyckas med detta behöver det större avlånga huset i den norra delen få krav på centrumverksamhet i bottenplan. Det bästa vore om man skapade kvartersstruktur i den norra delen. Så många som möjligt av punkthusen bör läggas nära vägen och få krav på lokaler i bottenplan. Området runt vandrarhuset behöver också få in lokaler i bottenplanet för att skapa ett levande område. Husen som byggs bör kunna göras högre för att få in fler lägenheter. Det ger ett ännu större befolkningsunderlag till verksamheter i området.

Det finns gott om parkeringsplatser på Kvibergsområdet. En mängd nya sådana när området ligger så nära en mycket god kollektivtrafik känns inte motiverat. Bättre då att använda ytan för mer bostadshus.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

38. Boende på Stigbergsliden påpekar att ett av målen med planen är att skapa ett levande stråk från hållplatsen i Kviberg fram till evenemangsområdet. För att lyckas med detta behöver det större avlånga huset i den norra delen få krav på centrumverksamhet i bottenplan. Det bästa vore om man skapade kvartersstruktur i den norra delen. Så många som möjligt av punkthusen bör läggas nära vägen och få krav på lokaler i bottenplan. Området runt vandrarhuset behöver också få in lokaler i bottenplanet för att skapa ett levande område.

Husen som byggs bör kunna göras högre för att få in fler lägenheter. Det ger ett ännu större befolkningsunderlag till verksamheter i området.

Det finns gott om parkeringsplatser på Kvibergsområdet. En mängd nya sådana när området ligger så nära en mycket god kollektivtrafik känns inte motiverat. Bättre då att använda ytan för mer bostadshus.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

39. Boende på okänd adress tycker det är tråkigt att den fina gamla sjukhuspaviljongen byggs in och knappt kommer att synas från vägen. Behöver man bygga alla fem planerade hus framför, räcker det inte med tre eller fyra. I beskrivningen av sjukhuspaviljongen går att läsa, ”Husets trädgård förhöjer ståtligheten och ger byggnaden ett andningsrum”, synd då att man planerar beröva huset både trädgård och andrum. I planbeskrivningen står också ”syftet med planen är också att bevara befintlig parkkaraktär och den vegetationsklädda kullen i planområdets mitt” något motsägelsefullt kan tyckas. Det är kul att något görs med det fina kasernområdet i alla fall.

Kommentar: Se gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten, sid 20.

Gemensamma svar till frågor som inkommit från allmänheten

Kontoret har i detaljplanen vägt olika intressen. En viktig avvägning har varit mellan exploatering, anpassning till byggnadsminnet Kvibergskaserner och bevarande av grönska.

Den nya bebyggelsens placering och struktur samt anpassningen till omgivningen:

De nya byggnadernas placering i omgivningen har främst placerats och anpassats efter befintlig bebyggelse, topografi, grönska samt gator.

Stadsbyggnadskontoret har arbetat med att den nya bebyggelsen stärka stråket mellan Kvibergspark och hållplatsen i Kviberg. Byggnaderna är placerade så att gatan stärks och troligen kommer att upplevas som tryggare. Att skapa och stärka stråk är en viktig del i arbetet med att knyta samman olika bostadsområden.

Planområdet anlades som en park till Kvibergskaserner. Att bevara känslan av att området är grönt har varit en viktig aspekt och byggnaderna är placerade så att man kan se grönskan mellan dem. I de centrala delarna bevaras mycket av den befintliga grönskan, ambitionen har varit att placera bebyggelsen så att man inte behöver spränga stora ytor så att man även efter utvecklingen upplever variationer i topografin.

Därför ligger delar av bebyggelsen mot lilla Regementsvägen inte i gatunivå.

Byggnadernas placering har även placerats för att tillsammans med befintliga bebyggelsen stärka och utveckla områdets rumsbildningar. Likt en kvartersstruktur skapar också den nya bebyggelsen en tydlig skillnad mellan privata och offentliga rum. I de östra delarna bevaras de befintliga rummen samtidigt som ett nytt gårdsrum skapas. I de västra delarna stärks gatan och halvprivata gårdar skapas mellan den gröna höjden och de nya byggnaderna.

Att skapa en kvartersstruktur i området har inte bedömts som lämpligt med hänsyn till anpassningen till den befintliga bebyggelsen och grönskan. Att anordna kvartersstruktur i den nordvästra delen har även bedöms som olämpligt då det inte finns tillräckligt med utrymme för att skapa en ljus gård.

Att låta bebyggelsen möta Lilla Regementsvägen i gatunivå kommer att innebära en enkelsidig bottenvåning. Ur bulleraspekter skulle det inte vara möjligt att i bottenplan bygga bostäder och de skulle även bli mörka och ligga i anslutning till en nersänkt väg. Det finns inte möjlighet att bedriva verksamheter i alla bottenvåningarna. Det enda som har bedömts som möjligt att anordna i dessa bottenvåningar är utrymme för de boende, ex garage, tvättstuga mm. Detta bedöms inte medverka till ett mer levande eller estetiskt gaturum.

Skala: I den fördjupade översiktsplanen föreslås att nya byggnader ska vara 3 våningar höga. Stadsbyggnadskontoret delar åsikten att bostadsbyggandet är viktigt och föreslår därför en exploatering med en bebyggelse som främst är fem våningar hög. Höjdmässigt är de nya byggnaderna högre än omgivande inom planområdet. Kvibergs kaserners huvudbyggnad ligger på en höjd kommer även fortsättningsvis att vara den högsta byggnaden i omgivningen.

Byggnadernas uttryck: Utseende mässigt har området anpassats till omgivningen genom krav på att den nya bebyggelsens fasadmateriäl ska anpassas till byggnaderna som tillhör Kvibergs kaserner. Höjdmässigt är den föreslagna bebyggelsen 1-2 våningar högre än den närmast omgivande. Bebyggelsen från Gamlestaden till Bellevue och vidare mot Kviberg består mestadels av byggnader som är ungefär 3 våningar höga(undantag finns ex höghuset i Gamlestaden mm). Bebyggelsen i området som till-

kommit de senaste decennierna är upp till fem våningar hög. Anledningen till att bebyggelsen i planområdet är högre än i flera av de omkringliggande områdena är för att få in en högre exploateringsgrad och för att det ska bli en successiv ökning av byggnadshöjden mot den högre bebyggelsen som finns vid Beväringsgatan och delvis i Kortedala. Trots att bebyggelsen kommer vara högre än delar av den direkta omgivningen och troligen kommer att få ett modernt uttryck har fasadmateriäl och uttryck anpassats till Kvibergs kaserner. Anledningen till anpassningen är för att kontoret bedömt att Kvibergs kaserner har för många ett unikt och positivt uttryck.

Krav på service, kopplingen mellan hållplatsen och Kvibergspark och en levande bostadsmiljö: Direkt öster om planområdet planeras Kvibergspark som kommer att bli ett av Sveriges största idrottsområden. Kviberg kommer att vara den närmsta hållplatsen med spårvagn och stråket mellan hållplatsen kommer att bli ett stråk där många rör sig som väljer att besöka Kvibergspark utan bil. Kontoret anser att det är viktigt att stråket mellan Kvibergspark och hållplatsen Kviberg stärks. För att skapa detta är byggnaderna placerade för att skapa en tydligare gata med fönster mot gatan. Planen möjliggör service i bottenplan i hela området samt har krav på service i den nordvästra byggnaden.

Kommunen bedömer att det finns förutsättningar för verksamheter i det aktuella läget. Kravet på lokal är i stråk mellan Kvibergspark och hållplatsen Kviberg samt med koppling till Kvibergs hållplats. Idag finns ingen service vid Kvibergs hållplats. Kommunen är medveten om att det finns en begränsad efterfrågan på servicelokaler i området, därför ställs bara krav på 150 kvm.

Kravet på verksamhetslokaler är en bestämmelse som blivit vanligare under de senaste åren. Eftersom det i dagsläget ofta är så ekonomiskt fördelaktigt att bygga bostäder väljer många bort att bygga verksamhetslokaler. Anledningen till att det ställs krav på verksamheter är för att det är viktigt att stråket och hållplatsen upplevs som trygga och levande och anser att det är viktigt med service i någon del av bottenvåningen. I områden med bättre förutsättningar för service ställs i regel krav på fler verksamheter än vad som krävs i aktuell detaljplan.

För fastighetsägaren kan krav på service innebära en begränsning av flexibiliteten. I en avvägning mellan att säkerställa att stråket stärks, service för de boende och en levande miljö mot att göra planen flexibel har kontoret bedömt att det är viktigt att en lokal tillskapas men att det med hänsyn till fastighetsägarens möjlighet att utnyttja byggrätterna flexibelt inte bör vara krav på krav i alla bottenvåningar.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Byggnaderna i den västra delen av planen har fått en annan utformning. Med den nya lösningen har exploateringen ökat och gaturummet stärkts. För att säkra att de befintliga Lindarna i områdets södra del bevaras har avståndet mellan Lindarna och den föreslagna bebyggelsen ökat.
- Efter samrådet för detaljplanen har planområdet utökats. Området som har lagts till är slänten i väster mellan vägen och den planerade nya bebyggelsen. Slänten bedöms inte ha ett allmänt intresse. Om den överförs till kvartersmarken bedöms

den kunna användas mer effektivt av de boende och kommer troligen att skötas bättre. Slänten är i gällande plan lokalgata. Genomförande tiden går ut i maj 2019. Utökningen har samråtts med Länsstyrelsen, Lantmäteriet och de berörda fastighetsägarna.

- Planen möjliggör verksamheter i alla entrévåningar, i den nordvästra byggnadens entréplan ska verksamheter anordnas.
- I anslutning till den nya bebyggelsen, längs Lilla Regementsvägen östra sida, från rondellen och vidare norrut föreslås en gångväg. I anslutning till den nordvästra byggnaden i vilket verksamheter skapas möjliggörs även kantstensparkering. På grund av detta har det i den nordvästra delen av planområdet tillkommit mark markerad som lokalgata.

Gunnel Jonsson
Planchef

Hugo Lindblad
Planarkitekt