



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2016-10-25
Diarienummer: 0643/12

Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Södra Vårvindsgatan inom stadsdelarna Kyrkbyn och Bräcke i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 9 februari 2016 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 24 februari - 5 april 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket på Kyrkbytorget under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Den starkaste invändningen bland inkomna synpunkter från kringboende gäller den exploateringsgrad som detaljplanen möjliggör. Boende i området anser att den föreslagna bebyggelsen är för hög och boende befarar ökat buller samt hyser oro för barns säkerhet då antalet trafikrörelser på Södra Vårvindsgatan ökar. Boende har också framfört oro över förlorade parkeringsplatser.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa med avseende på buller, förorenad mark och miljö kvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas. Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts genom förtydliganden och kompletteringar av planhandlingarna.

Kontoret har bedömt att den avvägningen som gjorts mellan enskildas intressen och stadens behov att tillgodose bostäder för kommunens invånare är acceptabel. Vid bedömningen har bland annat studier av husens höjder och påverkan på solförhållanden genomförts. Stadsbyggnadskontoret bedömer att området är lämpligt för bostäder.

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 planförslaget.

2. Göteborgs energi nät

Inom planområdet har GENAB anläggningar och ledningar belagda med ledningsrätt (1480K-2004F324.1)

- Nätstationen 1320 Dysiksgatan
- Oljeexpanderkammaren CE05
- Ledningar 0,4-10 kV samt styrkablar.

Oljeexpanderkammaren kommer att kopplas bort och raderas under 2016. Den befintliga nätstationen behöver ersättas med en likvärdig med högre kapacitet. Den närbelägna planen för förskola vid Biskopsgatan (ert Diarienummer: 0493/14) kommer matas elektriskt från detta stationsläget.

Vissa övriga omförläggningar i elnätet kan bli aktuellt. Storlek på elanslutning avgörs av uppvärmningsform. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Vi önskar få antagandehandling tillskickad oss när denna finns tillgänglig.

Kommentar:

Noteras, informationen har överlämnats till fastighetskontoret och exploatören.

3. Göteborgs Stads Parkering AB

Ingen erinran.

4. Kretslopp och vattennämnden

Framför önskemål om justeringar och kompletteringar i texter under rubriken avfall, teknik och teknisk försörjning.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 (RH2000) i de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Om ledningsnätets kapacitet medger uttag av sprinklers för den planerade BmSS-bostaden är under utredning.

Vid trädplanering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotpärrar skall utföras.

Kommentar:

Noterat. Skrivelsen har överlämnats till fastighetskontoret och exploatör för kännedom.

5. Kulturnämnden

Kulturnämnden har inget att erinra mot förslaget med tillkommande bebyggelse på platsen. För att anpassa byggnaderna till den befintliga strukturen i miljön förordar vi ett alternativ med fristående, ej sammanbyggda huskroppar. Ur arkeologisk synpunkt finns inga kända fornlämningar på platsen.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen möjliggör både sammanbyggda och fristående byggnader. Skrivelsen vidarebefordras till exploatör för kännedom.

6. Lokalnämnden

Lokalnämnden har inget att erinra mot rubricerad detaljplan. Men vill påminna om att det är av vikt att behovet av samhällservice tillgodoses samt behovet av skola och förskola som alstras av tillkommande bostäder i detaljplanen.

I de detaljplaner där det inte går av något skäl att tillgodose något av dessa samhällsviktiga funktioner bör planförfattaren säkerställa att dessa funktioner, relaterade till detaljplanens utbyggnad av bostäder, tillgodoses i någon eller några av de detaljplaner som parallellt är under bearbetning i de centrala delarna av staden.

Kommentar:

Planarbete pågår för ny förskola vid Biskopsgatan, cirka 200 meter från Södra Vårvindsgatan.

7. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden anser att planförslaget är bra då området har tillgång till service och har goda förutsättningar vad gäller gång-, cykel- och kollektivtrafik. Förtätning av staden har många miljö- och hälsomässiga fördelar men innehåller också målkonflikter avseende miljö och hälsa. Sammantaget anser vi därför att fortsatt planarbete ska tillstyrkas men att nedanstående behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

Luft

Vi anser att stadsbyggnadskontoret måste stämma av luftkvaliteten mot gällande gränsvärden (miljökvalitetsnormer för utomhusluft) och inte enbart mot Göteborgs stads lokala miljömål. Miljökvalitetsnormerna för luft får inte överskridas på platser där människor vistas, vilket bland annat innebär bostäder, förskolor och allmänna platser. För arbetsplatser gäller inte gränsvärdena. Enligt miljöförvaltningens beräkningar klaras två av tre gränsvärden i det aktuella området. För det övriga värdet råder större osäkerhet och vi anser därför att det krävs en fördjupad utredning.

Buller

Området är utsatt för höga ljudnivåer från framförallt Dysiksgatan. Vi anser att de planbestämmelser om ljudnivåer som finns framtagna av stadsbyggnadskontoret och som återges i planhandlingen ska föras in på plankartan.

Natur

I planens östra del står en större lind, vilken bör inventeras och vid behov beläggas med skydd.

Dagvatten

Vi anser att en dagvattenutredning ska tas fram.

Avstämning mot Göteborgs lokala miljömål

En avstämning mot Göteborgs stads lokala miljömål inklusive en fördjupad analys av de målkonflikter som uppstår då staden förtäts bör redovisas.

Kommentar:

Luft och buller

En kompletterande PM Luftmiljö har tagits fram i dialog med miljöförvaltningen. Avseende synpunkten om buller har planförslaget kompletterats med bestämmelse om ljudnivåer.

Naturmiljö

Ambitionen är att om möjligt bevara träd inom området. Dock är planområdet litet och innan utformning och projektering av bebyggelsen är klar, är det inte möjligt att veta om trädet går att bevaras, både ur riskhänseende eller utifrån platsbrist. Det är därmed heller inte möjligt att lägga skyddsbestämmelse för trädet.

Dagvatten

En dagvattenutredning finns upprättad.

Avstämning mot Göteborgs lokala miljömål

En avstämning mot Göteborgs lokala miljömål har genomförts.

8. Park och naturnämnden

Planen innebär inte att park- och naturnämnden får mer ytor att förvalta.

Detaljplanen medger en högre exploatering inom planområdet än i omkringliggande område. Utemiljöns utformning bör studeras vidare i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Med beaktande av barnperspektivet ska lekplats för mindre barn finnas inom kvartersmark. Förvaltningen föredrar exploateringsförslag 1, som är en mer öppen lösning. Förvaltningen ser gärna att all parkering samlas i norr och inte läggs i anslutning till vistelseytorna/gården mellan husen. Vistelseytorna på gården i förslag 1 får då sol från söder.

Förvaltningen önskar att den negativa påverkan minimeras genom att kompensera nedtagningen av de stora träden inom planområdet med nyplantering av tre nya träd för varje nedtaget. Kompensationen ska med fördel ske i närliggande grönområde.

Kommentar:

Synpunkterna är noterade och vidarebefordrade till exploatör för kännedom. Då ingen värdefull naturmark tas i anspråk genom exploateringen har det bedömts att inga kompensationsåtgärder krävs.

9. Räddningstjänsten

Ingen erinran

10. SDN Lundby

Stadsdelsnämnde tillstyrker planförslaget, men ser negativt på att ingen barn- eller socialkonsekvensanalys gjordes innan samrådsskedet.

Kommentar:

Inför granskningen har en social- och barnkonsekvensanalys genomförts, vilken stadsdelsnämnden också var delaktig i. Resultatet av analysen finns redovisat i planbeskrivningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäterimyndigheten

På plankartan är det bra om traktnamnen (Bräcke och Kyrkbyn) finns utskrivna.

I planbeskrivningen, under fastighetsrättsliga frågor, beskrivs att marköverföring för befintlig altan från Kyrkbyn 38:5 till 38:4 möjliggörs. Detta stämmer emellertid inte. För Kyrkbyn 38:4 gäller fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-4134, vilket hindrar fastighetsbildningen. För att marköverföringen ska bli tillåten måste planområdet utökas så att hela fastigheten Kyrkbyn 38:4 inryms i planområdet. Alternativt kan separat ändring av detaljplan för den fastigheten upprättas.

Att Kyrkbyn ga:18 ska upphävas i samband med genomförandet av detaljplan framgår också av planbeskrivningen. Det krävs en ansökan om lantmäteriförrättning för att ga:n ska kunna omprövas. Prövningen om det är möjligt att upphäva ga:n görs i lantmäteriförrättningen.

Kyrkbyn 38:2 kan få det svårt att lösa utfartsfrågan eftersom det endast är en sträcka av ca 2 meter längs dess södra gräns som inte har utfartsförbud.

Eftersom u-området som finns i nu gällande detaljplan inom Kyrkbyn 38:2 tas bort, kommer det inte längre finnas planföresättningar för befintliga ledningar att ligga kvar i befintligt läge. Vid omprövning av ledningsrätten kan frågan prövas om det är möjligt att upphäva ledningsrätten. Ur planbeskrivningen framgår att omprövning av ledningsrätten ska ske, men det är alltså inte därmed givet att det går att hitta ett annat läge.

Notera att lantmäteriförrättning pågår vari frågan om upplåtelse av ledningsrätt för befintliga elledningar i två förband (GL307 och GL603) prövas. Göteborg Energi Nät AB är sökande till förrättningen, som bl.a. innebär ledningsrätt inkl. buffertzon för expanderkammare inom Kyrkbyn 38:2. Linjekoncession för berörd sträcka finns.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget

Kommentar:

Traktnamnen har införts på plankartan.

Avseende markåtkomst för befintlig altan löses frågan genom att servitut tecknas.

Kyrkbyn 38:2 och 38:5 planläggs i ett sammanhang och kan ses som en fastighet. Utfartsförbudet har dock justerats så att utrymme finns för att anordna egen utfart för Kyrkbyn 38:2 om behov av egen utfart uppstår i framtiden.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa med avseende på buller, förorenad mark och miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse för kommunikation

Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än trafikverket utan anser att frågor kring påverkan på det statliga vägnätet behöver förtydligas i den fortsatta planeringen.

Buller

Länsstyrelsen noterar att planen utgår ifrån bullerförordningens (SFS 2015:216) värden. Länsstyrelsen anser att förordningen ska tillämpas i ärenden som är startade från den 2 januari 2015. Vill kommunen tillämpa förordningen för äldre ärenden än så rekommenderar Länsstyrelsen att planen startas om. Länsstyrelsen kommer dock inte att överpröva

planen för att kommunen utgår från förordningens värden så länge kommunen kan visa att förordningens värden klaras.

Buller vid bostäderna är grovt beskriven och kartorna är små och svåra att läsa. Underlag för bullerberäkningarna, t ex vilka trafikmängder och vilket årtal beräkningar genomförts för, saknas. Länsstyrelsen önskar att materialet förtydligas och kompletteras. Det är svårt att utifrån den redovisning av bullervärden som gjorts ta ställning till om trafikbullerförordningens krav kan uppfyllas. Detta behöver tydliggöras inför granskning.

Förorenade områden

Av den utförda markundersökningen framgår att någon MIFO fas 1 inventering inte utförts inför provtagningen. Det behöver utredas om det bedrivits någon verksamhet inom det aktuella området som kan ha orsakat föroreningar. Av undersökningen framgår vidare att det vid fältarbetet upptäcktes rester av ytterligare en s.k. bensinlåda. Detta behöver utredas ytterligare och vid behov behöver marken undersökas inom detta område.

Den utförda markundersökningen är av övergripande stickprovskaraktär och omfattar endast marken. Det behöver utredas om det finns risk för föroreningar i grundvattnet och vid behov behöver provtagning av grundvattnet utföras. Ytterligare undersökningar behöver utföras för att avgränsa påträffade föroreningar.

Det behöver även utredas vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga för planerad markanvändning. Det behöver tydligt framgå av planbeskrivningen hur föroreningssituationen ser ut och vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga för att marken ska kunna bli lämplig för planerad markanvändning. Länsstyrelsen rekommenderar även att en kostnadsuppskattning för dessa åtgärder redovisas.

MKN för Vatten

Enligt 2 kap. 10§ PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Se vidare under rubriken dagvatten nedan.

Råd enligt PBL och MB

Dagvatten

Det är viktigt att en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet som inte bara klargör behov av fördröjning av dagvatten utan även behov av rening. Kommande dagvattenutredning bör därför innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att dagvattnet från området inte ska försämra möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörd recipient. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och förses med bestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att ytor sätts av i detaljplanen för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Luftkvalitet

I planbeskrivningen under rubriken luftmiljö står ”Mätningar av luftmiljö i centrala staden visar att det lokala miljökvalitetsmålet för centrala staden uppfylls.” Denna mening är något otydlig, och behöver förtydligas avseende hur det aktuella området berörs av miljökvalitetsmålet.

Det vore bra om det av planbeskrivningen framgår om miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar uppfylls i området. Enligt de spridningsberäkningar som redovisas på Göteborgs stads hemsida är det sannolikt att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls.

Sociala konsekvenser

Enligt planbeskrivningen planeras en social- och barnkonsekvensanalys att genomföras efter samrådet med fokus på integration, tillgänglighet, trygghet/säkerhet, barnperspektivet, jämställdhet, folkhälsa, vardagsliv och visuell miljö. Då det är 500 meter till närmaste lekplats anser Länsstyrelsen att kommunen i det kommande planarbetet behöver beskriva planområdets tillgänglighet till närliggande lämpliga friytor för lek och rekreation. Enligt illustrationsritningen verkar det inte planeras för en mindre lekplats inom själva planområdet. Enligt 8 kap 9 § PBL ska företräde ges till friyta framför parkering vid byggnation av tomter som innehåller en eller flera bostäder.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse för kommunikation

Påverkan på det statliga vägnätet har förtydligats i planhandlingen.

Buller

Informationen angående invärden för buller har förtydligats. Bullerkartor i större format finns bilagt granskningshandlingen. Planbestämmelse om bullernivåer finns infört på plankartan.

Förorenade områden

Utredningen avses kompletteras under hösten 2016.

MKN för Vatten

Dagvattenutredning finns framtagen och redovisar åtgärder och möjligheter till att nå uppsatta MKN för vatten.

Råd enligt PBL och MB

Dagvatten

Dagvattenutredning är framtagen och finns bifogad granskningshandlingen.

Luftkvalitet

Ett särskilt PM luftmiljö har upprättas i samråd med miljöförvaltningen och bifogas granskningshandlingen.

Sociala konsekvenser

Det finns flera lekplatser inom en radie av 250-300 meter från planområdet. Det är cirka 40 meter till det gröonstråk som löper sid från Färjenäsparken och norrut. Till Krokängsparken är det cirka 300 meter. Detaljplanen möjliggör en flexibel bebyggelse och det är inte klarlagt hur området utformas, dock är avsikten att det inom planområdet kommer inrymmas en mindre lekyta.

13. Skanova

Skanova har inget att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område, är markerade på bifogad lägeskarta. För diskussion om nya lägen för Skanovas anläggningar, ska kontakt tas med Skanova via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se

Kontakt skall tas i god tid innan åtgärd krävs.

Kommentar:

Informationen har översänts till exploatör och fastighetskontoret.

14. Svenska kraftnät

Då Svenska kraftnät har inte några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende.

Kommentar:

Noterat.

15. Vattenfall

Ingen erinran.

16. Trafikverket

Planområdet är beläget ca 500 meter söder om Lundbytunneln - Lundbyleden E6.21, vilken är utpekad som ett riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken. I remitterade samrådshandlingar saknar Trafikverket ett underlag som visar hur den föreslagna bebyggelsens trafikallstring påverkar det statliga vägnätet Lundbyleden E6.21, särskilt i Eriksbergsmotet och Ivarsbergsmotet. Trafikverket kan i nuläget inte bedöma om aktuellt planförslag kan ha en strukturell påverkan på det statliga vägnätet.

Aktuellt planförslag är en av flera pågående detaljplaner i stråket längs med Lundbyleden och Trafikverket vill ta del av den sammanlagda effekten bebyggelseplaneringen längs med Lundbyleden och hur den kommer belasta det statliga vägnätet.

Det är viktigt med hållbara och attraktiva lösningar för den lokala trafiken som ska nå lokala målpunkter både söder och norr om Lundbyleden. Trafikverket vill även framhålla vikten av snabba, trygga och enkla gång- och cykelstråk till målpunkter som skola, service, handel, arbete och kollektivtrafik. Det är även viktigt med god tillgång till kollektivtrafik samt att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs.

Hamnbanan

Planbeskrivningen anger att planområdet ligger i utkanten av reservat för Hamnbanan i Översiktsplan för Göteborg. Översiktsplanens reservat möjliggör flera olika lägen för Hamnbanan. År 2009 togs beslut i förstudien för Hamnbanan som utgår från en etapputbyggnad av Hamnbanan i eller i anslutning till befintligt läge. Det betyder att reservat för Hamnbanan i övriga studerade lägen inte längre är aktuella och inte ingår i Trafikverkets utpekande för riksintresse för kommunikationer.

Kommentar:

Planhandlingarna har förtydligats enligt önskemål.

Sakägare

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

17. TLAB, Bräcke 3:7 samt exploatörBottenvåning med lokaler

Vi vill inte bygga lokaler i bottenplan. Byggnadsnämndens inriktning är att bottenvåningen skall inredas för lokaler, vid avsteg skall det finnas goda skäl. Vi anser att det

finns goda skäl att göra avsteg då vi har god kännedom om rådande förhållande. Vi köpte 2013 fastigheten Södra Vårvindsgatan 10 som haft cykelaffär i bottenvåningen sedan 1950-talet. Affärsverksamheten hade året före vårt övertagande tvingats till konkurs. Fastighetsägarens ansträngningar att få ny verksamhet i lokalerna misslyckades trots låg hyressättning. Damfriseringen i grannhuset försvann 2014. Göteborgslokaler uppger stora svårigheter att få näringsidkare till det närliggande Kyrkbytorget. Detta trots anpassade hyror och andra ansträngningar för att hålla stadsdelstorget levande. Att bygga med våningshöjden 3.7m innebär kostnadsökning, fungerar inte uthyrningen blir det ytterligare kostnader för ombyggnad till bostad. Denna ökade kostnad för hyresgästerna strider mot flera inriktningsmål som BN har att ta hänsyn till. Vi har tillskrivit byggnadsnämnden för klarläggande trots påminnelse har vi inte fått något svar.

Tak med minst 30 graders lutning

Energieffektivisering är ett gemensamt mål för alla inblandade. Vi vill utnyttja tekniken med solceller när utvecklingen har nått fram till kommersiella lösningar som är tillämpliga på våra hus. Solceller som också är taktäckningsmaterial är det vi har riktat in oss på. Oavsett vilka solceller som väljs skall vinkeln inte understiga 30 grader. Vi vill alltså att höjderna på husen anges så möjligheten finns för taklutning på 30 grader med bibehållet antal våningar. Detta gör också att del av kallvinden kan vara lägenhetsförråd och teknikutrymme. Även ungdomslägenheter (nytt begrepp) ser vi som ett bra alternativ.

Bruttoyta

Föreslagen maximal BTA är satt till 4725 m². För att rymma 70 lägenheter bör tillåten exploatering ökas till minst 6050 m² BTA. Bifogat föreslaget normalplan rymmer 8 lägenheter om 1-3 rok. 8 st. normalplan (4 per hus) ger alltså 64 lägenheter. Suterrängvåningen i Hus B rymmer två lägenheter och entréplanet i Hus A fyra lägenheter. Restande ytor i markplan disponeras för apparatrum, barnvagns- och cykelförråd. Normalplan och mark/suterrängplan har en bruttoyta på 532 m². Vindsplanet rymmer lägenhetsförråd och teknikrum och har en mätvärde yta på 363 m² vid 30 graders taklutning. Sammanlagd BTA (exkl. ÅV-byggnad) blir med dessa förutsättningar (532x10 + 363x2 =) 6046 m².

Byggnadshöjd

Vi tror att båda husen bör ha entréer vända mot den gemensamma ytan som bildas i det sydvästra hörnet av tomten. Denna yta kommer att ha en höjd runt +15,1 m (samma nivå som idag) för att ansluta till Södra Vårvindsgatan på ett bra sätt. Södra Vårvindsgatan stiger 2 m i riktning norrut varför första planet av hus B delvis hamnar under mark.

I planförslaget föreslås en exploatering med 70 lägenheter. För att husen skall rymma 70 lägenheter inom föreslagen byggnadsyta krävs 4 normalplan per hus om 8 lägenheter vardera, plus några lägenheter i mark/suterrängplan, samt lägenhetsförråd på vinden. Vi föreslår därför en tillåten byggnadshöjd på +30,2 (30,0 plus lite marginal) för båda husen, samt 30 graders takvinkel.

Kommentar:

Det är kommunens ambition att i planarbetet se på platsens användande över tid varför en viss flexibilitet är önskvärd för att man vid förändrade behov inte ska behöva upprätta ny detaljplan. Detaljplanen ställer inte krav på att lokaler måste finnas, utan planen ger en möjlighet om behov skulle uppstå. Det är endast en del av planområdet som har ett krav på bjälklagshöjd, och denna är placerad så att den naturliga nivåskillnaden av marken till fördel kan användas för att ta upp höjden.

Den taklutning och de byggnadshöjder samtnockhöjder som föreslås i detaljplanen har noga studerats utifrån platsens lämplighet. Den exploatering som föreslås är hög och det är kontorets bedömning att det inte är lämpligt att öka på höjden ytterligare. Antalet

lägenheter, 70 stycken ska enbart ses som ett riktvärde. Detaljplanen föreskriver inte hur många lägenheter som byggs. Bruttoarean har justerats och planen möjliggör 5200 kvm BTA. Därutöver finns utrymme för komplementbyggnader och anläggande av källare.

18. Bräcke Gruppen Fastigheter AB, AM elektriska AB

Vi är emot förslagen på byggnation. Vi driver företag med 25 anställda och är beroende av de goda parkeringsmöjligheterna som finns i dag. Vi anser även att byggnationsförslagen skulle ta bort den luftiga och trevliga miljön som den öppna ytan skapar idag.

Kommentar:

Varje fastighetsägare har ansvar för att anordna parkering inom sin egen fastighet, det gäller både befintliga fastighetsägare som nya. Efter dialog med fastighetskontoret som äger marken där parkeringarna finns anlagda, finns inga avtal mellan kringliggande fastighetsägare och kommunen som ger rätt till att nyttja ytan för parkering. Det råder stor bostadsbrist i staden. Kommunen har i uppdrag att pröva möjligheten till nya bostäder genom denna detaljplan. I denna prövning ingår avvägning mellan enskildas intressen och stadens behov av att tillgodose bostäder för kommunens invånare. Stadsbyggnadskontoret bedömer att området är lämpligt för bostäder.

19. Fastighetsägare, Bräcke 1:13, Södra Vårvindsgatan 16

Vi är emot nybyggnationens båda förslag så som de ser ut nu på grund av flera olika anledningar:

När vi flyttade hit var det för att vi ville bo i ett lugnt villaområde. Det är relativt lite trafik på Södra Vårvindsgatan. Vi vill att våra barn ska kunna leka utanför huset, vilket de gör nu, utan att vi ska vara oroliga. De cyklar, åker inlines, skateboards osv. Med 70 nya lägenheter kommer det bli mer folk och bilar i rörelse vilket skulle inskränka barnens rörelseschema mycket. Södra Vårvindsgatan är många barns skolväg och det skulle bli mycket farligare för barn att gå till skolan med så mycket fler människor i rörelse. Det går emot alla andra planer kommunen har för att säkra barns skolvägar.

Var ska de boende längre ner på gatan parkera, de som nu parkerar på ängen? De har ingen annanstans att parkera. Vi driver ett solarium och det finns tre parkeringar utanför. Vi har kunder hela dagarna som kommer med bil och parkerar och de parkeringsplatserna behövs för våra kunder. Gatan är inte anpassad för så mycket folk och vad jag förstår ska gatan dessutom smaltas i de planer som finns. Området är inte anpassat för den mängd människor. Avgaser?! Parkeringsplatser?!

Ett femvåningshus på Södra Vårvindsgatan skulle bli väldigt avvikande mot övrig bebyggelse och passar inte in i stadsbilden här. Det finns inga andra hus som är så höga här. Man skulle kunna bygga något lägre byggnad på ängen, något som passar in och inte skapar så stor trafik. Det skulle vara bättre att bygga femvåningshus på grönområden som inte ligger i direkt anknytning till befintliga bostäder alternativt på de före detta bensinstationstomterna i området.

Vi är oroliga att detta skulle påverka priserna på våra hus negativt om villakänslan försvinner och så många lägenheter byggs.

Kommentar:

Se kommentar ovan, punkt 18. Vad gäller barns lekytor så finns flera lekplatser och grönstråk i närheten. Kringområdet är väl utbyggt med gång- och cykelvägnät och timglashållplatsen på Dysiksgatan är utformad för att skapa en trafiksäker övergång. Det föreligger inga planer på att smalta av Södra Vårvindsgatan, dock kommer det att byggas ut en gångväg längs Södra Vårvindsgatans norra sida vilket ökar säkerheten för gångtrafikanten.

Planering av bostäder på annan plats pågår genom ett flertal bostadsprojekt runt i staden. Behovet av nya bostäder är stort.

20. Fastighetsägare, Kyrkbyn 38:4, Södra Vårvindsgatan 5

Vår uppfattning är att föreslagna femvåningshus inte passar in i detta underbara villaområde/grönområde som är kvar. När jag flyttade in i min fastighet här i Bräcke för snart 30 år sedan var det tal om att det skulle bli en tunnel som skulle avlasta den tunga trafiken/50 000 bilar om dagen. När den dagen äntligen kom vilken befrielse det blev, mindre avgaser och framförallt mindre buller. Föreslagen byggnation medför ökad trafik igen, vilket inte passar sig i ett villaområde. Vi har en altan med poolområde som sträcker sig ner emot de tänkta husen.

Parkeringsplatser emot vår altan som kommer att förpesta våra andningsorgan. Fastighetsägaren har redan problem med andning/allergi kommer att få en massa mer bekymmer med andningen. Det har nu kommit till vår kännedom att det finns långtgående planer om uppförande av alternativt en större eller två något mindre fastigheter i direkt anslutning till min tomtgräns.

Min förhoppning är att få bifall för att inte alls fortgå med denna tänkta byggnation D.v.s. bifall för ert så att säga Nollalternativ. Men även jag inser att inget varar för evigt men måste då med det absolut starkaste protestera mot dessa fastigheters höjd/antal våningar,

Min fastighet har stått här sedan 1903. Med andra ord borde dessa nya fastigheter inte heller överstiga två våningar i likhet med de befintliga hyreshus och kommersiella fastigheter som finns. Vem som helst som besöker området kan se att högre hus än två våningar vore ur flera aspekter fel. Inte minst med avseende på kraftigt utökad trafik i och med hela 30 planerade p-platser eller garage. Detta tillsammans med en planerad avsmalning av Södra vårvindsgatan för tankarna tillbaka till de avgasnivåer som rådde här före Lundbytunnelns tillkomst.

Ser man sig omkring i närområdet finner man flera alternativ som bättre passar in. bl.a. i slutet av Bräckevägen mot Lundbytunneln. Det är brist på förskolor i detta område, det vore mycket bättre med en ny förskola som alternativ för oss redan boende i detta underbara område. Hoppas om er visade förståelse inför ert slutgiltiga beslut.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 18 och 19. Placeringen av byggnaderna är delvis gjorda utifrån ett hänsynstagande till förhållandena inom er fastighet. Stadsbyggnadskontoret har lagt ett minsta avstånd av 12-23 meter som huvudbyggnad får placeras mot er tomtgräns. Eftersom parkering ska lösas inom respektive kvartersmark behövs också yta för dessa.

Övriga

21. Boende på Århusgatan 11

Angränsande bebyggelse till planområdet består av flerbostadshus i två våningar och villabebyggelse i en eller två våningar. På andra sidan Östra Bräckevägen, 220 meter från planområdet, finns flerbostadshus i tre våningar.

Många boende i Pölsebo ser positiv på att planområdet får en varaktig bestämning, men anser det olämpligt att placera hus med upp till fem våningar i området, som påträngande skulle bryta med omgivningens karaktär. De anser att bebyggelse av högst 3 våningar kan tillåtas. Även takformen avviker onödigt från omgivande bostadshus. Ett sadeltak med eventuella vindskupor skulle dessutom kunna ge möjligheter för mindre lägenheter.

I planhandlingen under rubriken Teknik beskrivs att två tekniska anläggningar skall flyttas utanför planområdet. För att kunna göra en helhetsbedömning är det viktigt att veta var dessa anläggningar eventuellt ska placeras.

Solstudien som den presenteras ger en ofullständig beskrivning. Studien bör kompletteras med situationen för 23 december samt klockan 21.00.

Kommentar:

Detaljplanen medger 4 våningar längs Södra Vårvindsgatan och 5 våningar vid Dysiksgatan, som är en större gata. Planförslaget föreslår därmed en högre exploateringsgrad än vad omgivande bebyggelse har, som består av småhus och mindre flerfamiljshus i två våningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en högre exploatering kan prövas i detta läge då platsen ligger i ett attraktivt läge i staden med god tillgång till kollektivtrafik, service och grönska. Den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna förstärka och förtydliga gaturummen både längs Dysiksgatan och Södra Vårvindsgatan.

De tekniska anläggningar som flyttas från planområdet kommer inte uppföras på ny plats då det inte föreligger behov av anläggningarna.

Solstudien är genomförd enligt de tider på året samt klockslag som brukligt för denna typ av studier. Studier i december genomförs inte.

22. Swedgas

Ingen erinran.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar och kompletteringar föreslås följande:

- Bruttoarean (BTA) har utökats från 4725 till 5200 BTA.
- Kryssmarken har tillförts i planområdets norra del mot fastighetsgränsen till samlingslokalen.
- Bestämmelse om buller har införts.
- Dagvattenutredning är framtagen.
- PM luftmiljö är upprättad.
- Beskrivning av Markmiljökapitlet är kompletterad.

Karoline Rosgardt
Planchef

Sirpa Antti Hilli
Konsultsamordnare