



Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2020-11-27

Diarienummer: 0656/14

Aktbeteckning: 2 -5537

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

E-post: asa.akesson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och förskola vid Grönebacken inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 7 februari 2020 att låta granska detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts ut för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, se bilaga 1, under tiden 26 februari – 18 mars.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret samt funnits tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden från privatpersoner berör i huvudsak ianspråktagande av park.

Synpunkter avseende markmiljö, dagvattenhantering samt behov av vissa redaktionella ändringar av planhandlingarna har inkommit från myndigheter och förvaltningar.

Kontoret har bedömt att en lämplig avvägning gjorts mellan behovet av förskoleplatser och tillhörande lekytor samt parkmark. Förslaget ändras därför inte vad gäller fördelning mellan kvartersmark och allmän plats Park. En bestämmelse om sanering av mark och markreservat för vägtunnel över allmän plats Park har införts på plankartan, i övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna.

Kvarstående erinringar finns från flera närboende hyresgäster.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt 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.

Fastighetsnämnden

Tillstyrker föreslagen detaljplan. En redovisning av genomförandeekonomin biläggs yttrandet.

Kommentar:

Noteras.

Kretslopp och vatten

Har inga synpunkter på planhandlingarna utifrån avfall- och VA-perspektiv. Gör ett medskick till exploitören avseende utrymmen för sortering av avfall inför genomförande.

Kommentar:

Noteras. Information avseende utrymmen för avfallshantering vidarebefordras till exploitören.

Trafikkontoret

Har medverkat i planarbetet och ställer sig positivt till utbyggnad av det aktuella planförslaget och till att en 7 meter bred sektion planläggs som gata. Trafikkontoret avser utforma gatan med 5 meter bred körbana och 2 meter bred gångbana men vill betona att gatan ej kan regleras för att förbjuda viss motortrafik och avser ej förbjuda motorfordon i ena riktningen. Bedömer att genomfartstrafiken är låg, men planläggningen som gata kommer troligtvis att innebära ökad trafik genom parken. Boende på denna fastighet kommer ej att bli behöriga till Göteborgs stads boendeparkeringsystem.

Trafikkontoret har delvis en annan uppfattning än Stadsbyggnadskontoret beträffande vilket alternativ till dagvattenhantering man bör välja. Trafikkontoret anser att man bör utgå från ett "Hela staden perspektiv" för att på så vis uppnå en kostnadseffektiv helhetslösning. Beträffande den öppna dagvattenrännan på kvartersmark som dagvattenutredningen föreslår så hävdar Trafikkontoret att en bättre lösning är att låta vattnet från kvartersmarken rinna ned till de nya rännstensbrunnarna längs gatan.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. I detaljplanen ges förslag på hur dagvatten kan hanteras så att det uppfyller stadens krav på rening och fördröjning. Det kan även finnas andra dagvattenlösningar som uppfyller allmänna krav. Dagvattenlösningen studeras vidare i genomförandet.

Kulturförvaltningen

Ser positivt på att detaljplanen tillåter en förskolegård som motsvarar 35 kvm lekryta per barn. Vad gäller de tillkommande byggnadernas höjder hänvisar kulturförvaltningen till tidigare yttrande och vill se en tydligare anpassning till befintlig kringliggande bebyggelse det vill säga max 6 våningar.

Kommentar:

Våningsantalen i närområdet varierar mellan tre till tio våningar och det föreslagna huset är cirka en till två våningar högre än de närmast liggande punkthusen. Aktuellt planförslag medger upp till åtta våningar inklusive sockelvåning. På plankartan regleras en högsta nockhöjd över nollplanet om + 31,5 för mittendelen och +51,3 för punkthus, därtill regleras takvinkel. Kontoret bedömer att de något högre höjderna inte påverkar områdets kulturvärden eftersom områdets huvudprincip med punkthus i utkanten av parken efterföljs.

Lokalförvaltningen

Framför att angöring och hämta/lämnafunktionerna är viktiga för förskolan och därför behöver de studeras närmare. Dessa måste ha fungerande logistik och säkerhet för barnen.

Framför även att föreslagen byggnation gör utegården för förskolan skuggad en stor del av dagen.

Anser att byggnaden som idag används för förskola i området bör kunna användas tills ny byggnad står klar så att evakueringskostnader minimeras.

Anser att det bör hållas öppet vem som ska stå för kostnaden för rivning då förvaltningsledningarna ej är ense om detta.

Kommentar:

Angöringslösningar har studerats i ett trafikförslag och stadsbyggnadskontoret anser att nu föreslagen lösning är den mest lämpliga utifrån områdets förutsättningar. Avsikten är att trafiken på den nya gatan ska begränsas så långt som möjligt. Inom kvartersmark bör angöringslösningar studeras mer i detalj inför bygglov.

Utegården är delvis skuggad men är så pass långsträckt att någon del av gården alltid är solbelyst under skoldagen.

Staden står för kostnader för rivning, fördelning av kostnader internt klargörs inför antagande.

Park och naturförvaltningen

Ser positivt på att kompensationsåtgärder föreslås för de gröna värden som påverkas negativt, genom att kvarvarande ytor utvecklas. Framför att planförslaget innebär att park- och naturnämnden får färre, men mer kostnadsintensiva ytor att förvalta. Grönebacken kommer efter detaljplanens genomförande inte längre att vara tillräckligt stor för att klassas som en stadsdelspark enligt Stadens Grönstrategi därför behöver Byabacken utvecklas till stadsdelspark.

Ser att redovisningen i planbeskrivningen kring vilka kompensationsåtgärder som föreslås i Byabacken respektive inom Grönebacken har blandats samman. Texten i planbeskrivningen avseende kompensationsåtgärder behöver justeras så att den stämmer överens med det som är överenskommet.

Gör medskick inför genomförande av detaljplanen avseende arbeten vid den biotopskyddade allén. Träd och rötter ska skyddas genom hela utbyggnadsprocessen. Försiktighetsåtgärder ska vidtas.

Anser att den nya förskolans staket bör få en attraktiv utformning som samspelar med parkmiljön samt att förskolegården bör anpassas till de träd som växer på platsen idag.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Text avseende kompensationsåtgärder justeras inför antagande. Information kopplat till genomförandet och skydd av träd förmedlas till exploatören.

Stadsdelsförvaltningen Lundby

Anser det vara positivt att fler bostäder och förskoleplatser tillskapas i Kyrkbyn. Det är också positivt att de eventuellt tillkommande bostadshusen anpassas till befintlig kulturmiljö. Fler boende bereder även möjlighet att stärka Kyrkbytorget och den service som finns där idag.

Då många barn kommer att röra sig i och runt förskolan samt parken är det viktigt att vägarna är säkra och trygga. Förvaltningen ställer sig positiv till att hämtning och lämning fortsatt planeras längs Ekeströgatan samt att trafiken ska minimeras på den breddade gatan utanför förskolan. Dock ställer sig förvaltningen frågande till att cyklister ska ut i blandtrafik utanför förskolan. Då man vill uppmuntra att fler väljer cykel borde en cykelväg till förskolan premieras.

Stadsdelsförvaltningen saknar en analys ur jämställdhetsperspektiv, och anser att möjligheten att tillföra bostäder med särskild service inom området bör omnämnas i planbeskrivningen (Mångfaldsperspektivet).

Stadsdelsförvaltningen Lundby ställer sig positiv till att fyra av den befintliga förskolans avdelningar kommer att finnas kvar under en övergångsperiod och därmed kunna fungera som evakueringsförskola under tiden som andra förskolor i området rustas upp och byggs om. Det är en fördel att inte behöva hitta tillräckligt stora ytor för eventuella tillfälliga evakueringsförskolor då det, särskilt i Kyrkbyn, naggas allt mer på befintliga grönytor.

Förvaltningen vill dock understryka att det blir svårt att bedriva en kvalitativ pedagogisk verksamhet under tiden som det byggs om inte åtgärder vidtas för att värna verksamheten. Förvaltningen konstaterar att forskning visar att barn är

särskilt känsliga för buller, därför blir det extra angeläget att finna lösningar där verksamheten kan bedrivas utan störningar.

Stadsdelsförvaltningen Lundby vill också uppmärksamma att då två förskolor ska bedriva verksamhet i Grönebacken under max tre års tid, och med stor sannolikhet använda sig av parken i sitt pedagogiska arbete, finns en risk att slitaget på Grönebacken ökar. Dessutom kommer parken som är tillgänglig för allmänheten att vara betydligt mindre under tiden som bägge förskolorna finns på plats. Detta ställer krav på kontinuerligt underhåll och eventuella extra insatser och temporära åtgärder för att värna parken.

Förvaltningen anser det vara positivt att granskningshandlingen hänvisar till resultatet av den fördjupade barnkonsekvensanalysen. Förvaltningen vill härmed poängtera vikten av att både barn och pedagoger får vara med och utforma förskolans inne- och utemiljö, då de har ett tydligt verksamhetsperspektiv och är experter på sin miljö.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Utifrån gatusektion bedöms det inte finnas plats för separat cykelbana. Bedömningen är att trafiken så begränsad att blandtrafik är lämplig.

Frågor kopplat till genomförandet vidarebefordras till exploatören, exempelvis att störningar ska minimeras under byggtiden.

Möjligheten att tillföra bostäder med särskild service (BmSS) finns då planen medger bostäder. Exploatören ansvarar för den slutgiltiga byggnadsutformningen.

Analys ur jämförbara perspektiv införs i planbeskrivningen utifrån Stadsdelsförvaltningens yttrande.

Miljöförvaltningen

Anser att dagvattenhanteringen behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Trafikkontoret har föreslagit en annan hantering än Kretslopp och vattens förslag och båda alternativen ryms enligt stadsbyggnadskontoret inom planen. Väljer man en annan lösning än den som presenteras i dagvattenutredningen behöver man visa att den ger tillräcklig fördröjning och rening.

Planbeskrivningen föreslår att de lägre delarna av nybyggnationen förses med grönt tak för att omhänderta dagvatten från kvartersmark. I dagvattenutredningen står dock att hela takytan behöver vara grön för att omhänderta tillräckligt mycket vatten. Om inte hela takytan kan göras grön behöver den kompletteras med regnbäddar eller ett större underjordiskt magasin. Det är viktigt att slutsatserna i dagvattenutredningen följs.

För att rena dagvatten från allmän plats och gata hänvisar planbeskrivningen och dagvattenutredningen till den del av parken där det finns en förskola idag. Under tiden den befintliga förskolan är kvar i parken kan inte den föreslagna dagvattenreningen anordnas. Miljöförvaltningen anser fortfarande att det i planbeskrivningen behöver redogöras för hur rening ska ske fram till att den befintliga förskolan rivs.

Ljudmiljö

Det är viktigt att förskoleverksamheten anordnar sina lektytor på lämpligt sätt ur ljudmiljösynpunkt. Lekutrustning som leder till högre ljudnivåer ska planeras på ett lämpligt sätt för bästa ljudmiljö för de närboende.

Naturmiljö

Eftersom det kan komma att dröja flera år innan den nya parkmarken anläggs bör man sträva efter att utföra de kompensationsåtgärder som är föreslagna utanför planområdet, i Byabacken så tidigt som möjligt.

Kommentar:

Det förtydligas i planbeskrivningen att fördröjningsvolymen behöver åstadkommas på annat sätt eftersom det inte är möjligt med grönt tak på hela takytan.

Av dagvattenutredningen framgår att ett grönt tak som anläggs på hela den nya byggnaden gör att volymen som behöver fördröjas i magasin blir ca 14 m³ istället för 21 m³. Om inte ett grönt tak anläggs ska motsvarande fördröjningsvolym åstadkommas på annat sätt – exempelvis genom ett större magasin eller att regnbäddar anläggs, eventuellt i kombination med underjordiska magasin. Om hela volymen fördröjs i kassetmagasin krävs en yta på ca 37 m².

Avsikten är att gräsdiket inom blivande allmän plats ska byggas i samband med att gatan byggs. Därför är genomförandetiden inom den del av parken där diket ska finnas samma som för gatan. Krav på rening under byggskedet bör kunna hanteras i samband med bygglov.

Övriga synpunkter noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och detaljplanens nuvarande utformning att planen måste kompletteras i enlighet med det som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska behöva pröva planen som antas.

Planen behöver säkerställa att den planerade bebyggelsen blir lämplig för människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen har noterat att staden har på miljöförvaltnings begäran tagit fram en markmiljöundersökning. Av undersökningen framgår att en förorening av kobolt har påträffats och det kan behövas avgränsas för att kunna omhändertas. Vilket föranleder att planen behöver regleras för att säkerställa att föroreningen saneras innan byggstart med anledning av att den föreslagna markanvändningen är en känslig markanvändning.

Länsstyrelsen anser att de flesta synpunkterna från samrådsskedet i stort sätt hanterats på ett godtagbart sätt. Det kan därutöver påpekas att följande behöver beaktas:

Planförslaget anger att dagvatten kommer att ledas till befintligt kombinerat ledningssystem och belastar därmed inte direkt någon vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Dock noterar vi att dagvattenutredningen framtagna vid samrådsskedet har föreslagit åtgärder som ska vidtas för att uppnå en hållbar

dagvattenhantering. Det är angeläget att dessa kommer tillstånd, därför bör en upplysning om hur dagvattenhantering ska ske finnas på plankartan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vid samrådet informerades vi om att anläggande av byggnader med djup grundläggning kan kräva bortledning av grundvatten, vilket är en vattenverksamhet och kan kräva tillstånd enligt 11 kap miljöbalken. Dock i samrådsredogörelsen (2020-01-17) anger stadsbyggnadskontoret att bortledning av grundvatten kan kräva anmälan om vattenverksamhet. Detta är felaktigt eftersom anmälan inte är möjligt vid grundvattenbortledning. Sådan vattenverksamhet kräver tillstånd, om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 § miljöbalken). Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts granskningsutlåtandet.

Kommentar:

Dagvattenutredningen syftar till att identifiera en möjlig lösning för hur dagvatten och skyfall kan hanteras. Om det finns andra lösningar som uppfyller krav på rening och fördröjning, men exempelvis är mer effektiva, kan även dessa godtas. Frågan ska alltid bevakas vid bygglovsprövning och en upplysning på plankartan bedöms därför inte behövas.

Bestämmelse om sanering av mark införs på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret noterar att bortledning av grundvatten kan kräva tillstånd och inte anmälan. Informationen vidarebefordras till exploatören. Det noteras även att om åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

SGI

Ser att de synpunkter som lämnades med avseende på geotekniska säkerhetsåtgärder har beaktats och att de oklarheter som fanns har förtydligats.

Kommentar:

Noteras.

Lantmäteriet

På plankartan bör även bokstaven t finnas inom parkmarken. Ändringsplanerna II-4006 och II-4008 som har den bestämmelsen kommer att upphöra inom planområdet. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Bokstaven ”t” avseende mark som ska vara tillgänglig för underjordisk tunnel läggs till inom parkmark.

Trafikverket

Trafikverket håller med om bedömningen i Geotekniskt PM daterat 2019-11-15 att vidare undersökningar ska utföras inför detaljprojektering samt att eventuella sprängningsarbeten ska utföras skonsamt och förfarandet beskrivas av bergsakkunnig. Gällande den tidigare synpunkten om Lundbyledens utbredning och skyddsbestämmelser anser Trafikverket att synpunkten har omhändertagits. Trafikverket har inga kvarvarande synpunkter inför antagandet.

Kommentar:

Noteras.

Räddningstjänsten

Har inget att erinra mot planen. Räddningstjänsten konstaterar att en brandpost tillkommer men att planen i övrigt inte förändrats med avseende på räddningstjänstens tidigare yttrande.

Kommentar:

Noteras.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Boende på Inärogatan 10F

Anser att grönområdet som lugn och tyst plats ersätts med en byggarbetsplats följt av förskoleplats.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inärogatan 12

Anser att förslaget är dåligt och att man inte ska bebygga grönområdet. Framför att grönområdet används av barn och barnfamiljer för lek och för utelek med hundar. Anser att man istället ska bygga dagiset på andra sidan gräsmattan.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inärogatan 12

Framför att närboende kommer bli påverkade av den framtida byggarbetsplatsen och att ett grönområde där folk spelar fotboll, leker och har picknick förloras. Anser att det inte finns motsvarande grönområden i närområdet. Framför att då bostäderna är högre än de flesta närliggande påverkas insynen och tillgång till sol i närboendes lägenheter och balkonger.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Eketrägatan 15

Anser att grönområdet bör bevaras. Framför att grönområdet är välanvänt av många personer som under sommartid solar, grillar, leker och umgås. Anser att det finns få liknande ängar i området.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Eketrägatan 15

Anser att grönområdet inte ska bebyggas. Framför att parken utnyttjas flitigt för rekreation av närboende.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inäggogatan 12

Motsätter sig beskrivningen om att det i dagsläget finns gott om allmänna parkeringar. Utbyggnad utan fler allmänna parkeringar gör det svårare att hitta parkering. Bor på Inäggogatan 12, första våningen med balkong åt väst där det idag är fri sikt med sol från klockan 13:00 till sent på kvällen. Förslaget innebär att all sol och fri sikt på balkongen försvinner. Har lägenhet närmast cykelbanan som kommer att bli en väg. Förslaget innebär ökad insyn i sovrum och vardagsrum utöver störande ljud från bilar. Anser att möjligheter för harar och uteaktiviteter i parken kommer minska eller försvinna. Byggnationen bör istället förläggas norr om den befintliga förskolan. Anser att tillräcklig hänsyn inte tagits till boende i området och att åtgärdsprogrammet inte är tillräckligt för att kompensera förlusterna.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Ekestrågatan 15

Anser att det inte finns mycket grönyta i Kyrkbyn och den yta som skall bebyggas är ett viktigt grönområde för uteaktiviteter. Anser att området inte ska bebyggas med höghus då det bland annat innebär mer biltrafik. Vill få en reaktion på dessa synpunkter.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inäggogatan 12

Anser att områdets folkhemsarkitektur bostadskvalitéer som utsikt och ljus förstöras. Anser att det finns goda exempel på nybyggnation i Kyrkbyn som inte har påverkat ursprungsidén i området. Anser att ekonomiska intressen styr.

Kommentar:

Kommunen ansvarar för att pröva markens lämplighet och väga de allmänna och enskilda intressena mot varandra. De ekonomiska intressena är dock oftast en förutsättning för att ett exploateringsprojekt ska initieras och realiseras.

Se även samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inäggogatan 10B

Ifrågasätter varför det enda grönområdet bebyggs. Framför att äng varit plats för barn och boende där man träffas och har roligt.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inäggogatan 16

Anser att grönområdet ska bevaras. Parken används för utomhusaktiviteter och är en samlingspunkt. Framför att området är kulturhistoriskt värdefullt och innehåller ett värdefullt stadsdelsparkområde.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inägogatan 16

Anser att ett bygge i parkområdet är en dålig plan. Parken är idag en naturlig mötesplats för alla i området. Framför att området är kulturhistoriskt värdefullt och innehåller ett värdefullt stadsdelsparkområde.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inägogatan 12

Anser att planförslaget påverkar områdets kulturhistoriska värden negativt. Anser att parken förstörs/utplånas. Framför att parken är en trygg/lugn oas bortkopplad från trafik, en samlingsplats och att den stora ytan krävs för bollsport och lek. Framför att framkomligheten med bil är begränsad till följd av parkerade bilar och att förslaget innebär fler fordon och människor vilket minskar framkomligheten ytterligare och ökar kollisionsrisken. Framför att förslaget ger ökad insyn och att kvällssolen kommer skymmas redan klockan fyra från vårdagjämning och framåt. Boendekvaliteten minskar.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inägogatan 12

Ifrågasätter att ett fint grönområde bebyggs med bostadsrätter. Ifrågasätter om information skickats ut, om planförfattarna bor i området, att pensionärer ska svara vi hemsidan, att dagiset ska rivas för att bygga bilparkering, hur miljö påverkas. Anser att det inte kommer finnas parker där folk kan sola och njuta kvar. Anser att grönområdet som används för uteaktiviteter ska bevaras. Vill veta när alla fick information om denna planering och var överklagan ska lämnas. Vill ha ett möte snarast.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inägogatan 14

Anser att parken utanför balkongen ska bevaras. Parken är uppskattad av närboende. Vill ha ett möte.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inägogatan 12

Har i nuläget utsikt över parken, sol på balkongen, en ljus lägenhet utan insyn och närheten till grönyta med grillplats. Framför att parken används flitigt för uteaktivitet och är en samlingspunkt för närboende. Anser att förslaget förfular området och förstör för djurlivet. Vill att parken ska finnas kvar som den är. Vill inte bo i en byggarbetsplats.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inägogatan 20

Anser att det enda grönområdet i Kyrkbyn bör bevaras. Anser att det inte finns tillräckligt med parkering. Sist det byggdes fanns ingenstans att parkera. Anser att utsikten förstörs från balkonger, och att det blir insyn i vardagsrum. Framför att värdet på bostaden och boendekvaliteten sjunker och oroas över stöket, oljudet som kommer att vara i samband med bygget. Överklagar byggnation på grönområdet och planerat höghus på ca 9 våningar.

Kommentar:

Under planarbetet hanteras främst markens lämplighet för bebyggelse och det görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Det är generellt svårt att bedöma hur värdet för angränsande fastigheter påverkas i samband med stadsbyggnadsprojekt. Värdet kan både öka och minska och följer främst den allmänna bostadsmarknadens utveckling. I detta fall bedöms det allmänna intresset av tillkommande bostäder väga tyngre än eventuell värdeminskning.

Se även samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Byalagsgatan 11 E

Enligt 5 kap. 11 § PBL ska kommunen samråda med bland annat hyresgäster som berörs. Ifrågasätter om information om samråd gått ut under 2019. Har som hyresgäst inte informerats om granskningen. Enligt 5 kap. 20 § PBL tycks det inte vara något krav. Uppmärksammade av en slump en hyresgästs anslag om granskningen på grannfastighetens miljöhus. Poseidon säger att Göteborgs stad har ansvaret att informera, men att de brukar informera hyresgästerna. Den 16 mars (efter min fråga till Poseidon) kom ett anslag upp i min uppgång med information om granskningen. Hänvisar till mål P 1558-19 den 22 november 2019 vid Mark- och miljödomstolen i Vänersborg där en kommuns antagande av en detaljplan upphävdes då "kommunen inte uppfyllt vad som åligger den enligt 5 kap. 20 § jämfört med 11 § PBL".

Anser att gång- och cykelvägen utanför sovrumsfönstret breddas till gata innebär en klar försämring. Den stora öppna ytan, Grönebacken, är en tillgång, liksom utsikten mot parken. Det blir en klar försämring att den öppna ytan krymper och utsikten förändras.

Kommentar:

Fastighetsförteckningen ligger till grund för vilken krets av kända sakägare som underrättas. Göteborgs stad skickar normalt ingen separat underrättelse till bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende. I stället uppmanas hyresvärderna informera hyresgäster, samråd annonseras i GP, granskningen kungörs och hyresgästföreningen får en särskild underrättelse. Hyresgästföreningen bör på lämpligt sätt lämna information till hyresgästerna. Se även samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inägogatan 14

Anser att parken bör bevaras för framtida generationer. Framför att parken är viktig för social trivsel, hälsa och djurliv (fåglar, insekter och mindre däggdjur). Anser att den attraktivaste delen av parken bebyggs. Framför att parken är en

samlingspunkt och att den används flitigt för rekreation, vila, lek, bollsport, umgänge, grillning med mera under hela året. Ifrågasätter att Byabacken kan kompensera för förlusterna då parken inte har samma kvalitéer som Grönebacken. Framför att förslaget skuggar närboendes lägenheter och balkonger samt ny förskolegård. Anser att den nya byggnaden ligger för nära befintliga, är massiv och hög och därför kommer skymma utsikt, ge insyn samt minska den luftiga miljön. Framför att tidigare förtätningar försämrat trafiksituationen påtagligt. Anser att den trygga 1950-tals prägel förstörs. Anser att huset är felplacerat och inträngt. Ifrågasätter om det är önskvärt med så många barn på samma yta (8+4 avdelningar) (ex. utifrån smittorisk, och ljudnivå). Framför att ljud förstärks längs husväggarna på punkthusen. Framför att många har balkonger mot den föreslaganda förskolegården.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Eketrägatan 15

Vill överklaga detaljplanen. Hänvisar till tidigare yttrande. Anser att den tilltänkta byggnationen slår sönder den ursprungliga idén om en balans mellan bebyggelse och park. Framför att grönyrtorna inte längre kan klassas som stadsdelspark, och i förlängningen går det att fortsätta bebyggelse i området. Anser att den tilltänkta trafiklösningen medför en starkt ökad trafik på den befintliga gångvägen in till förskolan med stora olycksfallrisker.

Kommentar:

Avsikten är att trafiken ska begränsas, därför placeras förskolans parkeringsplatser vid Eketrägatan, viss trafik kommer dock vara nödvändig för exempelvis inlastning till förskolan och för boende till och från fastigheten. Vägen bör utformas så att hastigheterna hålls nere och att trafikrörelserna begränsas. Ett trafikförslag har tagits fram för att studera hur vägen kan utformas på ett trafiksäkert sätt. Gångbanor planeras längs den nya gatan.

Se även samlat svar till allmänheten sida 14.

Övriga

Boende på Monsungatan 108

Anser att behovet av förskola behöver tillgodoses vid detaljplaneläggning och att detta vid tidigare stadsutvecklingsprojekt i Lundby inte har skett. Anser att mark för förskola enligt detaljplanen bör kvarstå om inte Lundby stadsdelsnämnd skriftligt bedömer att några nya förskolor inte behövs i stadsdelen de närmaste fem åren. Framför att många barnfamiljer bor i området och att behovet av förskola borde vara stort.

Kommentar:

Den befintliga förskolan kommer kvarstå under övergångsperiod medan den nya, större förskolan byggs. Se även samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Lilla Inäggogatan 2

Anser att grönområdet inte ska bebyggas. Anser att staden bör byggas utåt.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Hakefjordsgatan112

Anser att grönområdet inte ska bebyggas. Framför att området är tillräckligt förtätat och har en god blandning av boendeformer.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Södra Vårvindsgatan

Anser att många billiga hyresrätter ska byggas som inte har öppen planlösning.

Kommentar:

Planprocessen syftar till att utreda markens lämplighet för bebyggelse. Att reglera planlösning är oberättigat i detta fall. Det är inte heller möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplan.

Se även samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Gurentorp Stötagårn 295

Anser att man bit för bit tar bort det som karakteriserar Kyrkbyn. Kritiserar tidigare förtätning i området vad gäller färg och höjd etc. Anser att det som nu planeras är för högt, för stort och ligger för nära de omgivande befintliga husen. Anser att man bör bygga max lika högt, med samma färgskala som övrig bebyggelse och istället placera husen utmed ängens västra del, norr om befintlig förskola. Så att västersol för de boende i området inte tas bort.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende i området

Ifrågasätter varför grönområdet ska exploateras och att fler höghus byggs. Framför att boendes utsikt och kvällssol, rymd mellan husväggar samt djurliv försvinner. Ifrågasätter områdets geotekniska egenskaper med Lundbytunnelns placering rakt under området. Känner oro över förändringar av grundvattnets läge. Anser att områdets kulturhistoriska värde förstörs. Anser att förtätning krymper området och skapar otrygghet.

Kommentar:

De geotekniska utredningar som utförts för detaljplanen visar att flerbostadshuset kan grundläggas så att Lundbytunneln, och grundvattnet, inte påverkats. Byggherren ansvarar för att rekommendationerna i de geotekniska utredningarna följs.

Se även samlat svar till allmänheten sida 14.

Boende på Inärogatan 33A

Framför att den del av grönytorna som kommer finnas kvar är idag en bergig kulle och en sank gräsyta utan träd. Hänvisar till PBL 2 kap: allmänna och enskilda intressen 3 §: planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden 2. En från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig för alla samhällsgrupper. Framför att enligt planens bilder kommer hälften av dagens grönyta och hälften av träden att tas bort. Djurlivet och lokalklimatet försämras. Kritiserar kompensationsåtgärderna. Picknickbord/grusad yta ger ökad stadskänsla och inte naturkänsla. Bybacken har inte samma gröna känsla som Grönebacken och kan

inte kompensera som stadsdelspark. Framför att Grönebacken och Byabacken tillsammans utgör en känsla av ett större grönområde. Anser att tidigare förtätningsprojekt i området givit stor påverkan på utsikt och soltimmar samt ökning av boende i området. Anser att man inte bör bygga på platsen då den är av kulturhistoriskt värde. Staden bör istället byggas utåt så att centrala staden inte sönderförtätas. Ifrågasätter att grönyterna i Göteborgs stad minskar samtidigt som mental ohälsa ökar.

Kommentar:

Se samlat svar till allmänheten sida 14 (nedan).

Samlat svar till allmänheten

Många av de synpunkter som inkommit från närboende är likartade. Nedan sammanfattas de vanligast förekommande synpunkterna och under respektive rubrik redovisas kommunens kommentar till dessa.

Ianspråktagande av parkyta

Den huvudsakliga kritiken mot förslaget är att ett välbesökt grönområde bebyggs. Flera närboende framför att parken är en viktig samlingspunkt och plats för uteaktivitet. Det framförs även att djurlivet i parken påverkas negativt.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har i planförslaget gjort en avvägning mellan bevarande av grönyta och behovet av förskoleplatser samt lektya. Ställningstagandet är att förskoleplatser och utemiljö i förskolan ska prioriteras. När planen är fullt genomförd, och befintlig förskola återförts som parkmark, kommer ca 1/5 av parken vara i ianspråktagen jämfört med nuvarande parkområde som omfattar nästan 2 hektar. Under genomförandetiden ianspråkats cirka 2/5 av parken jämfört med nuläget. I ett tidigt skede av planen studerades om ett samutnyttjande mellan park och förskolegård var en möjlig lösning för att minska påverkan på parken. Ställningstagandet gjordes dock att allmänna ytor inte kan ersätta lektyor inom förskolans egen fastighet. Att åstadkomma 35 kvm utelektyta per barn vid förskolor är ett prioriterat mål för byggnadsnämnden.

Grönyterna kategoriseras idag inte som stadsdelspark, men förlorar genom förslaget den storleksmässiga förutsättningen för att bli en sådan. Däremot har Byabacken strax söder om planområdet fortsatt denna potential. Genom satsningar i Byabacken kan parken förstärkas som samlingspunkt.

Djurlivet i parken bedöms inte påverkas i någon större omfattning. De naturvärden som identifierats är kopplade till de större träden inom området. Träden ska i första hand sparas och i andra hand ersättas med nya.

Alternativ placering

Några yttranden önskar en alternativ placering av byggnationen, norr om befintlig förskola. En allmän kritik mot tidigare förtätningsprojekt i området uttrycks också. Några menar att stadsdelen är färdigbyggd och önskar en förändrad inriktning där staden byggs utåt.

Kommentar:

Överväganden kring vilka platser som är lämpliga att exploatera har gjorts på översiktlig nivå i översiktsplanen och i Program för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn. Detta gäller även inriktningen om att förtäta staden inåt. Olika utformningar av planområdet har prövats under processen och kontoret gör bedömningen att aktuell placering är den mest lämpliga med hänsyn till angöring, förhållandet till befintlig förskola och ett effektivt utnyttjande av marken.

Utsikt, insyn, och sol

Boende framför att området får en för tät struktur där ljus och rymd mellan husen försvinner. Det framförs också att solljus och utsikt minskar för de som har sina lägenheter vända mot parken. Vidare framförs att förslaget bidrar till ökad insyn från det nya bostadshuset och från den nya gatan.

Solinstrålningen och utsikten över parken förändras främst för boende på Inägotgatan 12 med fönster/balkonger mot väster. Det bedöms dock inte innebära en betydande olägenhet ur plan- och bygglagens bemärkelse.

I planförslaget har anpassningar gjorts till den öppna strukturen i området genom att prickmark (mark som inte får bebyggas) har lagts ut över större delen av gårdsytan och på sidorna av den nya byggnadskroppen. De större träden i norr ska bevaras och skyddas genom en planbestämmelse. Det finns också en planbestämmelse som reglerar maximal andel hårdgjordyta, detta kan bidra till att områdets parkkaraktär i högre grad kvarstår.

Enligt solstudien påverkas punkthuset i öster (Inägotgatan 12) som tydligast kl. 16:00 sommartid. Därefter passerar skuggan byggnaden och klockan 18:00 är halva byggnaden skuggad. Det är främst de nedre våningsplanen som påverkas av skuggbildningen medan de övre våningsplanen i högre grad blir solbelysta. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att förslaget ger viss påverkan men att den inte kan räknas som betydande och får accepteras med hänsyn till att omkring 50-60 nya bostäder kan byggas.

Kompensationsåtgärder

Det framförs kritik mot att kompensationsåtgärderna är felriktade och otillräckliga.

Kommentar:

Föreslagna åtgärder har tagits fram tillsammans med Park- och naturförvaltningen. Satsningar i detta fall föreslås främst i Byabacken och till viss del i Görnebacken. Kompensationsåtgärder för rekreativa värden regleras inte av plan- och bygglagen utan är frivilliga för kommunen/exploatören. Den kompensation som ska utföras för biotopskyddade träd regleras dock av miljöbalken. Förslaget innebär en förändring och omfördelning av hur marken används inom området och de föreslagna åtgärderna är ett sätt att minska de negativa effekterna av förslaget.

Bebyggelsens utformning

Flera närboende anser att projektet skadar områdets kulturhistoriska värden. Det framförs att planerat flerbostadshus är för högt, för stort och ligger för tätt på de befintliga husen vilket innebär att ljuset mellan husen minskar.

Det nya huset kan bli 1-2 våningar högre än de direkt angränsade punkthusen som är 6-7 våningar höga (inklusive sockelvåning). På lite längre avstånd inom närområdet finns dock moderna flerbostadshus i upp till tio våningar. Moderna byggnadstekniker gör att fler våningar kan inpassas på samma höjd som ett äldre hus.

De föreslagna hushöjderna bedöms fungera i området eftersom förslaget har anpassats till områdets bebyggelsestruktur med punkthus byggda kring en gemensam park. I planförslaget finns prickmark (mark som inte får bebyggas) längs sidorna av byggnaden, som säkerställer att den öppna strukturen i området bibehålls.

En anpassning till områdets gestaltning har även gjorts genom att utformningsbestämmelser gällande exempelvis balkonger, färgsättning och fasadmateriäl.

Störningar

Det uttrycks en oro över störningar under byggtiden samt från lekande barn i den planerade förskolan och på allmänna ytor.

Det är oundvikligt att vissa störningar uppkommer under byggtiden. Byggherren och i senare skede verksamhetsutövaren ansvarar dock för att begränsa störningarna och det finns särskilda regler kring hur detta ska hanteras. Om stora störningar uppstår bör byggherren/verksamhetsutövaren i första hand kontaktas.

Plats för barn och lek behöver finnas i den täta staden. I detta fall är gården så pass långsträckt att det finns utrymme för att fördela lekytorna på ett sätt som begränsar störningar.

Informationsspridning till hyresgäster

Informationsspridningen till hyresgäster under samråd och granskning upplevs som bristfällig. Ett möte önskas.

Informationsspridningen följer kontorets rutiner. Planförslaget har sänts ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen, berörda myndigheter, förvaltningar och intresseorganisationer m.fl. se bilagd sändlista. För att hyresgäster ska kunna ta del av samrådet har sakägarna i brev uppmanats att informera hyresgäster dessutom har samråd och granskning annonserats respektive kungjorts i GP och hyresgästföreningen har informerats vid samråd och granskning.

Ett möte har genomfördes i samband med samråd om detaljplanen den 29 april i Kyrkbyns bibliotek. Inför antagande görs endast mindre justeringar av planförslaget, och ytterligare möten hålls därför inte i detta skede. Hur inkomna synpunkter under granskning bemöts redovisas i denna handling.

Trafik

Några yttranden uttrycker en oro för minskad trafiksäkerhet samt ökad brist på parkeringar. Det finns även en oro för störningar från tillkommande trafik.

Parkeringar för tillkommande bostäder ska rymmas inom den egna fastigheten. Boende i det nya bostadshuset kommer inte vara berättigade till boendeparkering. Behovet av parkering för förskolan löses dels inom bostadsfastighetens parkeringsgarage, och dels på den allmänna parkeringen för besökande likt idag. Förslaget påverkar därmed inte den allmänna parkeringssituationen.

Tillkommande biltrafik på den nya gatan utgörs främst av boende till och från de planerade ca 60 lägenheterna. Den sträcka som berörs är omkring 50 meter från Inägogatan fram till garageinfarten. Trafiken till förskolan begränsas på den nya gatan genom att besöksparkeringen placerats vid Eketrägatan. Avsikten är att hastigheterna ska hållas låga på den nya gatan för att begränsa buller och öka trafiksäkerhet. Ett trafikförslag har tagits fram där säkra övergångar och separat gångbana föreslås.

Trafikkontoret har i ett tidigt skede av planen gjort en uppskattning av antalet tillkommande fordonsrörelser för bostäder utifrån dagens fördelning av färdmedel. Den förväntade trafikökningen ligger på omkring 100-130 biltransporter per dygn. Därutöver tillkommer enstaka godstransporter och personaltransporter för förskolan. Om de långsiktiga målen om minskat bilresande uppnås väntas antalet bilresor halveras. Detta är en uppskattning och beror mycket på de boendes egna bilvanor och hur lägenhetsfördelningen ser ut.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. En bestämmelse om förorenad mark har införts på plankartan. I övrigt har enbart redaktionella förtydliganden gjorts i planbeskrivningen. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

- Bokstaven ”t” avseende mark som ska vara tillgänglig för underjordisk tunnel läggs till inom parkmark. Bestämmelse om lägsta schaktningsnivå läggs till inom samma område.
- Bestämmelse om sanering av mark införs inom det område som ska bebyggas, och där föroreningar identifierats.
- Textstycken avseende kompensationsåtgärder och dagvattenhantering justeras.
- Sammanfattande bedömning ur jämställdhetsperspektiv införs i planbeskrivningen.

Karoline Rosgardt
Planchef

Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret
Förskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Park- och
naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltning i
Lundby
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet,
samt

Övriga

Hyresgästfören. Region V Sverige
Funktionsrätt Göteborg
Naturskyddsföreningen i Gbg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Yttrande
2020-03-17

Diarienummer
402-8517-2020

Sida
1(2)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer 0656/14

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder och förkola vid Grönebacken inom stadsdelen Kyrkbyn, Göteborg stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade februari 2020 för granskning 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) upprättad med Normalt planförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och detaljplanens nuvarande utformning att planen måste kompletteras i enlighet med det som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska behöva pröva planen om den antas.

Motiv för bedömningen

Aktuella planförslaget strider inte mot någon av de prövningsgrunderna nedan:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot behöver planen att säkerställa i en godtagbar utsträckning att den planerade bebyggelsen blir lämplig för människors hälsa och säkerhet i enlighet med det som beskrivs nedan.

Förorenade mark

Länsstyrelsen har noterat att staden har på miljöförvaltnings begäran tagit fram en markmiljöundersökning. Av undersökningen framgår att en förorening av kobolt har påträffats och det kan behövas avgränsas för att kunna omhändertas. Vilket föranleder att planen behöver regleras för att säkerställa att föroreningen saneras innan byggstart med anledning av att den föreslagna markanvändningen är en känslig markanvändning.

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen anser att de flesta synpunkterna från samrådsskedet har i stort sätt hanterats på ett godtagbart sätt. Det kan därutöver påpekas att följande behöver beaktas:

Dagvattenhantering

Planförslaget anger att dagvatten kommer att ledas till befintligt kombinerat ledningssystem och belastar därmed inte direkt någon vattenförekomst med miljökvalitetsnormer. Dock noterar vi att den dagvattensutredningen framtagen vid samrådsskedet har föreslagit åtgärder som ska vidtas för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det är angeläget att dessa kommer tillstånd, därför bör en upplysning om hur dagvattenhantering ska ske bör finnas på plankartan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vid samrådet informerade vi om att anläggande av byggnader med djup grundläggning kan kräva bortledning av grundvatten, vilket är en vattenverksamhet och kan kräva tillstånd enligt 11 kap miljöbalken. Dock i samrådsredogörelsen (2020-01-17) anger stadsbyggnadskontoret att bortledning av grundvatten kan kräva *anmälan om vattenverksamhet*. Detta är felaktigt eftersom anmälan inte är möjligt vid grundvattenbortledning. Sådan vattenverksamhet kräver tillstånd, om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 § miljöbalken). Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Detta beslut har fattats av funktionschef Nina Kiani Janson efter föredragning av arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även företrädare från avdelningarna för miljöskydd samt vattenvård och enheterna för samhällsskydd och beredskap och kulturmiljö/ Tvärgrupp Göteborg medverkat.

Nina Kiani Janson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga: SGI:s yttrande dt 2020-03-17, Re: 5.2-1904-1302 bifogas för kännedom

Kopia till:

Trafikverket

Statens geotekniska institutet (SGI)