



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2011-12-13

Diarienummer: 0326/07 (FIIa 5123)

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

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

Detaljplan för Bostäder i norra Kyrkbyn inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2011-05-31 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på stadsbiblioteket i Kyrkbyn under tiden 21 september – 18 oktober 2011.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samrådsrets.

Sammanfattning

Synpunkter som inkommit under utställningen gäller utformningen av bullerbestämmelserna och frågor kring parkering, skuggning av befintliga bostadshus, intrång på grönyta samt oro för störningar under byggnadstiden.

Kontoret bedömer att den föreslagna förtätningen med nya, tillgängliga bostäder i ett mycket gott kollektivtrafikläge inom Kyrkbyn är lämpligt. Utbyggnaden omöjliggör inte att resten av befintlig bostadsgård kan nyttjas för utevistelse.

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 det utställda förslaget.

2. Göteborg Energi AB (fjärrvärme) har inget att erinra mot detaljplanen. Anslutning av fastigheterna till befintligt fjärrvärmenät kan ske på flera olika sätt.

3. Lokalnämnden har inget att erinra med anledning av rubricerad detaljplan.

4. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna nedan beaktas.

I plankartan ska det framgå att det för samtliga boende, där den dygnsekvivalenta nivån överskrider 55 dBA vid fasad, ska ordnas sovplats mot den tysta eller ljuddämpade sidan.

Planbestämmelserna ska säkra att alla boende har tillgång till minst en uteplats som uppfyller riktvärdet för trafikbuller på maximalt 70 dBA.

Göteborgs stads parkeringspolicy ska efterföljas och vägledningen till de nya p-talen ska tillämpas.

Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande bör vara vägledande vid om- och nybyggnation.

Det är viktigt att anslutning till befintliga gång- och cykelvägar prioriteras.

Den tilltänkta carporten bör planeras för motorvärmare eftersom utsläppen från en kall motor är betydligt större än från en varm.

Kommentar: Bestämmelsen om störningsskydd förtydligades och formulerades om utifrån Länsstyrelsens önskemål från samrådet. Bestämmelsen är i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Göteborgs stads parkeringspolicy har följts i beräkningen av antalet parkeringsplatser.

Anslutning kommer att ske till befintliga gång- och cykelvägar.

Synpunkten om eluttag/möjlighet att koppla in motorvärmare i carporten kommer exploitören tillhanda genom denna handling.

5. Nämnden för Göteborg Vatten hänvisar till sitt yttrande över samrådshandlingen och har inget ytterligare att invända.

6. Park- och naturnämnden ser inte att planförslaget innebär ökade driftskostnader för förvaltningen.

Park- och naturnämnden kommenterade i samrådet att lekplats inte finns i närheten och måste alltså finnas på kvartersmark, vilket har accepterats. Förslaget innebär inte att tidigare planlagd park- eller naturmark exploateras.

Kommentar: Noteras

7. Räddningstjänsten i Storgöteborg har inget att erinra i aktuellt ärende.

8. SDN Lundby Stadsdelsnämnden yttrade sig våren 2006 över programmet. Nämnden framhöll bland annat att det är viktigt att bevara de kvaliteter som finns mellan huskroppar och bostadsområden. Det måste ställas höga krav på gestaltningen av de nya

husen, så att områdets kvaliteter och karaktär inte förstörs. För de befintliga bostäderna är det viktigt att behålla möjligheten till utsikt, vilket är en av de nuvarande kvaliteterna. Stadsdelsnämnden yttrade sig 2011-02-10 om samrådsförslaget av detaljplanen.

Ur ett barnperspektiv är det viktigt att lekplatsen inte tas bort från området utan endast omlokaliseras, då det inte finns någon allmän lekplats i närheten. Det är därför även viktigt att lekplatsen är tillgänglig för barn från intilliggande hus. För att säkerställa en lekplats bör därför avtal upprättas med exploatören alternativt att lekplats skrivs in som en planbestämmelse.

Ur folkhälsosynpunkt är buller en av de största störningarna. Bullerbestämmelsen på plankartan bör därför skärpas till. SDN Lundby anser att man i planbestämmelserna bör ställa tydligare krav på ljudmiljön, där man t.ex. kan skriva en planbestämmelse enligt följande: *Där nya bostäder placeras i lägen där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dBA, skall sovrum och uteplats vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida (dvs. 45-50 dBA vid fasad). Totalt sett ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.* Det viktiga är att säkerställa att sovrum och uteplats placeras mot den tysta eller ljuddämpande sidan av huset. Även inomhusnivån bör läggas till som en planbestämmelse.

Det är viktigt att carporten inte skärmar av helt och hållet mot Fyrväpplingsgatan. Volvos byggnad ligger med baksidan mot gatan och tillsammans med en avskärmade carport på andra sidan kan gång- och cykelbanan som ligger utmed Fyrväpplingsgatan upplevas som enslig och otrygg. Det är därför viktigt ur ett trygghetsperspektiv att det finns en visuell kontakt mellan gång- och cykelbanan och bostadshusen.

I övrigt har stadsdelsnämnden inget ytterligare att tillägga de redan framförda synpunkterna under samrådsskedet.

Kommentar: Bestämmelsen om störningsskydd och buller förtydligades och formulerades om utifrån Länsstyrelsens önskemål från samrådet. Bestämmelsen är i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Familjebostäder kommer att anlägga en ny lekplats som blir tillgänglig för boende i både nya och befintliga hus.

Synpunkten om utformningen av carport kommer exploatören tillhanda genom denna handling.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Lantmäterimyndigheten i Göteborg har följande synpunkter att lämna:

- Planområdet bör inskränkas i väster mot Ekestrådgatan där befintlig gångbana ligger.
- Plangränsen läggs förslagsvis i östra gångbanekanten. Den överensstämmer för övrigt med befintligt servitut för gångbana.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Användningsgränsen i väster ändras och befintlig gångbana som idag ligger på kvartersmark övergår till att bli allmän platsmark.

10. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att slutundersökningen av fornlämningen Lundby 1034 återstår. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att fornlämningen markeras på karta inför genomförandet av planen.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Fornlämningen läggs in på en karta i planbeskrivningen inför antagandet av planen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

11. Boende på Inägogatan 29 D vill framföra att kommentarerna i samrådsredogörelsen inte besvarar de farhågor som lyfts fram gällande utgrävningar, sprängningar, buller, byggtrafik och allt damm och smuts som genereras under byggtiden. Hur kommer det att drabba de boende?

Hur kompenseras de boende för utebliven sömn, ro, mer frekvent och tyngre städning inomhus pga. byggdamm och partiklar som alstras och sprids vida omkring? Göteborg är ju trots allt en kuststad där det blåser mycket och ofta.

Balkongerna kommer inte att kunna användas under byggtiden. Den boende är oroad för de obehag och restriktioner de boendes vardagliga liv kommer att drabbas av. Den boende önskar också veta hur lång byggtiden kan bli som längst.

Den boende anser inte att hänsyn tas till den mänskliga aspekten och de som ska bo i buller och smuts under år.

Gällande skugganalysen så framgår det bara från den att de boende aldrig kommer att bli skuggade av de nya byggnaderna. Dock finns ingen kommentar som svarar på att det kommer att kännas trångt, instängt och att mycket av utsikten försvinner.

Angående parkeringar så tycker den boende att fokus måste läggas på parkeringsbristen i området. Två parkeringsplatser försvann i augusti då en ny parkeringsförbudsskylt sattes upp ungefär vid korsningen Inägogatan/Eketrägatan. Parkeringssituationen måste rätas upp! Befintliga parkeringsplatser räcker inte ens i dagens läge. Den boende vill inte se lösningar på pappret utan i praktiken.

Farhågor finns angående att hyrorna i de nya lägenheterna kommer att vara höga och på så vis även driva upp de övriga hyrorna inom Kyrkbyn. Svar önskas om detta.

Den boende tycker inte att beslutet med att bebygga Norra Kyrkbyn är genomtänkt eller bidrar med något till området och de som redan bor här.

Kommentar: Viss störning kommer byggnationen att innebära, men denna kommer att ske under dagtid och stör således inte på kvällar, nätter och helger.

Antalet parkeringsplatser är framräknade i enlighet med Göteborgs Stads parkeringspolicy för att tillgodose parkeringsbehovet för de nya bostäderna. Parkeringsplatser för befintliga flerbostadshus ligger utanför denna plan. Synpunkter angående parkeringssituationen delges trafiknämnden och Familjebostäder genom denna redogörelse.

Gällande att hyrorna kan komma att drivas upp pga. de nya bostäderna så är detta inte så troligt. Nya lägenheter är i regel dyrare att hyra/köpa än äldre inom samma område, men hyran i en hyresrätt brukar inte automatiskt höjas på grund av att nya byggnader tillkommer, den höjs oftare då en större renovering skett i byggnaden etc.

12. Boende på Inägogatan 33D tycker att det är bedrövligt att det fina grönområdet som barnen leker på ska tas bort. Tråkigt att behöva gå över gatan till ängen, vid dagiset i närheten, som ändå mest är sankmark.

Den boende vill inte ha hus framför sitt köksfönster utan den gröna fina utsikten. Satsa hellre på att göra en bättre lekplats så att det blir roligare att sitta ute med grannarna. Behåll gräsmattan och bygg hellre någon annanstans, som på sankmarken vilken också är kommunens mark.

Kommentar: Familjebostäder som äger fastigheten där byggnaderna föreslås kommer att anlägga en lekplats inom bostadsområdet i samband med uppförande av de nya bostäderna.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att den del i planområdets västra del som innefattar en trottoar längs Ekeströgatan övergår från att vara kvartersmark i Familjebostäders ägo till att bli allmän platsmark ägd av kommunen. Berörd fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
MedicHus
Miljö- och klimatnämnden
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Lundby
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare har yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare har yttrat sig i ärendet, samt

Handikappfören. Samarbetsorgan

För intern uppföljning

Kristina Eliasson
Lisbeth Christensson



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Karin Slättberg
Arkitekt
031 - 60 52 86

karin.slattberg@lansstyrelsen.se

YTTRANDE
2011-10-13

Diarienummer
402-26162-2011

Sida
1(1)

Gbg F 2395

Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Yttrande över detaljplan för Bostäder i Norra Kyrkbyn inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade september 2011 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att slutundersökning av fornlämningen Lundby 1034 återstår. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att fornlämningen markeras på karta inför genomförandet av planen.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.



Karin Slättberg

Kopia till:
Kulturmiljöenheten, L J
Miljöskydds-enheten, L S-S
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista

INKOM Stadsbyggnadskontoret
2011 -10- 14
Dnr: 326/07