



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2011-05-31
Diarienummer: 0326/07

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

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 31 mars 2009 att genomföra samråd för detaljplanelämningsförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 19 januari-1 mars 2011.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket under tiden 19 januari-1 mars 2011. Flygblad har delats ut i angränsande bostads-hus.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet gäller buller, parkering, skuggning av befintliga bostadshus, intrång på grönyta samt oro för störningar under byggnadstiden.

En solstudie har tagits fram för att bedöma om risk för skuggning föreligger, vilket det inte gör då den planerade bebyggelsen är orienterad åt norr.

Kontoret bedömer att den föreslagna förtätningen med nya, tillgängliga bostäder i ett mycket gott kollektivtrafikläge inom Kyrkbyn är lämpligt. Kontoret bedömer att planen kan ställas ut.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighets-ägare 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 förslaget till detaljplan som möjliggör uppförandet av cirka 40 stycken lägenheter vid Ekeströmgatans kollektivtrafikpunkt.

Kommunen får kostnader för förrättningar och kan få en kostnad för del i gångväg. I övrigt får kommunen inga kostnader i samband med genomförandet.

Kommentar: Noteras

2. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Miljönämnden ansåg i yttrande över Program för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn att det är olämpligt att bygga bostäder på den aktuella platsen. Nämnden hänvisade till närheten av Volvos verksamhet och risken för störningar. I det arbetet som nu föregått samrådshandlingen togs det fram en miljömedicinsk utredning som visar att Volvo inte innebär någon risk för människors hälsa i det tilltänkta bostadsområdet. Därmed ställer sig förvaltningen bakom förslaget till fortsatt arbete.

Nämnden tycker att det är positivt att området har tillgång till mycket god kollektivtrafik. Det är mycket viktigt att lägenheterna får en tyst eller dämpad sida (riktlinjer i ”Kommunal tillämpning av riktvärden för buller”), att parkeringsplatsen planeras yteffektivt och att lekplatsyta prioriteras.

Behovet av parkeringsplatser bör undersökas eftersom en knutpunkt i kollektivtrafiken finns i direkt anslutning till planområdet. Parkeringsplatsen ska planeras yteffektivt och med stor restriktivitet. Lekplatsyta bör istället prioriteras.

Cykelparkering, gångväg och anslutning till befintlig cykelväg bör prioriteras.

Ett energieffektivt och miljöanpassat byggande bör eftersträvas vid om- och nybyggnation.

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

Kommentar: Cykelparkering, gångväg och lekplats finns med i förslaget.

3. Kulturförvaltningen År 2006 svarade förvaltningen på ”Program för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn” vilket berör samma område på ett mer övergripande sätt. Förvaltningen framhöll då att särskild hänsyn bör tas till fornlämningarna (Lundby 104 och 105). Från natursidan påpekades att kombinationen av träd och öppna gräsytor är värdefull för flera fågelarter. Ur bebyggelsesynpunkt hade förvaltningen i detta skede inget att anmärka.

En förundersökning har gjorts för fornlämningen. Planhandlingarna uppger att fornlämningen samt den nyupptäckta boplotsdelen kommer att slutundersökas och dokumenteras när planen vunnit laga kraft. Den antikvariska bedömningen efter den genomförda förundersökningen är att de lagskyddade fornlämningarna bör slutundersökas om exploateringsplanerna kvarstår på den berörda ytan. Fornlämningarna är skyddade enligt 2 kap KML. Kvarstår exploateringsplanerna krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Det aktuella området ingår i bevarandeprogrammet, men är i förvaltningens tidigare yttrande inte utpekad som känsligt. Förståelsen av grannskapsenheten med punkthus och lamellhus grupperade kring Kyrkbytorget bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse, inte heller miljön kring Lundby gamla kyrka.

Skulpturen ”Valvbåge” av Gudrun Eduards-Balldin ägs av Familjebostäder. Uppdraget var att göra ett landmärke som skulle synas lång väg. Kulturnämnden bistår gärna med hjälp att finna en ny lämplig placering om en eventuell flyttning blir aktuell.

Kommentar: Enbart den vegetation som är nödvändig att ta bort för att genomföra projektet tas bort.

Fornlämningen kommer att slutundersökas efter att planen vunnit laga kraft.

4. Park- och naturnämnden anser det motiverat att nyttja området för bebyggelse då det ligger så pass nära en stor knutpunkt för kollektivtrafik samt att den stora parken Grönebacken ligger alldeles i närheten.

Nämnden påpekar att en allmän lekplats inte finns i närheten utan att det måste lösas inom kvartersmarken.

Området finns med i Göteborgs bevarandeprogram där det står att hela området är en värdefull miljö. Det är viktigt att utifrån detta gestalta husen och placeringen av dem så att de harmonierar med övriga bostäder runt Kyrkbytorget.

Kommentar: Utrymme för lekplats finns i projektet.

5. Stadsdelsnämnden Lundby tycker att det är bra att de nya husen planeras innehålla lägenheter på mellan 1 och 4 rok. Det finns idag mest ett och två i Kyrkbyområdet.

Då området ligger högre än de gångvägar som finns och i förhållande till Fyrväpplingsgatan är det viktigt att inte trappor blir enda möjligheten att nå befintliga gångvägar och gata. Detta borde kunna lösas tillsammans med uppfarten till området. Eftersom de boende förväntas att resa kollektivt i hög utsträckning kan det finnas anledning att se över gångstråken till och från Ekestrågatans hållplats, som ligger i nära anslutning till området. Övrig tillgänglighet till bostäderna är en viktig fråga att bevaka i den fortsatta planeringen.

Kyrkbyn står inför en kommande förtätning på flera håll. Såväl bostäder som fler förskolor är på planeringsstadiet. Det är viktigt att se över trafiksituationen i hela Kyrkbyområdet. Gångvägar och övriga vägar bör skapas som naturliga kopplingar mellan gammal och ny bebyggelse, dels för att skapa naturliga stråk till Kyrkbytorget, men också ur trygghets- och integrationshänseende.

Bostäderna kommer att ligga nära gator och leder som har mycket trafik. Det är en viktig hälsofråga att bostäderna klarar miljö kvalitetsnormer vad gäller buller.

Bostäderna kommer att bidra till ett ökat kundunderlag för den service som finns idag, vilket sammanfaller väl med svaren i enkäten där man önskar torget mer levande, se nedan.

Det är bra att några av lägenheterna blir tillräckligt stora för att locka barnfamiljer. Lekplatsen som finns måste flyttas. En ny lekplats med säkra lekredskap måste tillskapas, och som ska vara tillgänglig även för barn från intilliggande hus. Planerad utbyggnad sker i ett område där barn har goda möjligheter både till lek på färdigställda lekplatser och på fria ytor.

I samband med senaste miljöfesten på Kyrkbytorget besvarades en enkät av 53 personer mellan 11 och 88 år, jämt fördelat mellan åldrarna. En fjärdedel önskar mer liv och rörelse runt torget och mer utbud i affärerna. Fler bostäder ger ett ökat kundunderlag, men de allra flesta anser att kommande förtätning måste ske med bevarande av den gamla 50-tals charm som finns i Kyrkbyområdet. Man vill ha det grönt, luftigt och öppet, gärna ännu mer grönt. Medelåldern upplevs vara för hög, området är nästan för lugnt.

Kommentar: En ny gångväg utan trappor kommer att anläggas i samband med infarten till området. Gångbanan är enligt gällande plan från 1950, som aldrig fullföljdes. En befintlig gångväg utan trappor finns också från området i sydväst, den leder till trottoaren längs Ekeströgatan. Det nya området kommer att få en anslutande gångväg till denna.

Tillgänglighet i byggnaderna löses i detaljprojekteringen.

Planbestämmelserna gällande buller har ändrats enligt Länsstyrelsens synpunkter.

En ny lekplats kommer att byggas mellan de nya byggnaderna och de befintliga i väster.

6. Trafiknämnden har inget att erinra mot planförslaget, men har några mindre synpunkter och kommentarer enligt nedan:

Några av lägenheterna kommer att få höga ljudnivåer mot fasad enligt den bullerberäkning som gjorts. Ljudnivåer av den framräknade storleken innebär ofta klagomål till Trafikkontoret eller Miljöförvaltningen från boende. Inom några år kommer busstrafiken på gatan utanför att utökas ytterligare. De höga nivåerna kan ändå accepteras, enligt Göteborgs stads egen policy, eftersom bostäderna ligger nära Ekeströgatan som har mycket bra kollektivtrafikförbindelser.

En normal lastbil (12 m) ska kunna vända någonstans på kvartersmarken. På något sätt bör det framgå i detaljplanekartan eller planhandlingen. Orsaken är att Trafiknämnden inte vill ha backande flyttbilar ut på Fyrväpplingsgatan som trafikerades av stombuss med hög turtäthet.

Infarten till området får ingen bra standard lutningsmässigt, vilket kan innebära problem vintertid. Alternativa lösningar har provats och bedömts sämre av olika anledningar. För att kunna få till en någorlunda bra infart kommer nuvarande markhöjd att behöva sänkas ungefär 1 m där det är allmän plats, vilket också står nämnt i planhandlingen.

Det behöver säkerställas att lutningen på gångbanan, som ska anläggas och justeras på allmän plats, inte blir för brant. Förslagsvis genom höjdsättning av detaljplanen eller genom ett genomförandeavtal med exploatören till kvartersmarken.

Komplementbyggnaden i norr bör avslutas minst 0,5 m från den kommunala gångvägsmarken på allmän plats.

Planområdets norra gräns kanske behöver justeras någon halvmeter för att ge sidområde till gång- och cykelbanan som löper utmed gränsen.

Trafiknämnden anser att kostnad för utbyggnad av gångbanan på allmän plats bör betalas av exploitören.

Kommentar: Avståndet mellan den kommunala gångvägsmarken och komplementbyggnaden i nordöst har justerats enligt Trafiknämndens önskemål, detsamma gäller området norra gräns.

En 12 meters lastbil kan vända på den illustrerade vändplatsen. Denna information läggs till i planbeskrivningen.

Familjebostäder står för kostnaderna för utbyggnad av gångbanan på allmän plats.

7. Lokalförvaltningen har inget att erinra mot detaljplanen.

8. Göteborg Vatten Anslutning av dricksvatten- och kombinerad avloppsservis kan ske till allmänt ledningsnät i Ekestrådet.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i fördröjningsmagasin. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör stäva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdamning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdamningsnivån i avloppsnätet.

Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, ska vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- spillvattensystem.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar till exempel vid rotinfrängning eller schaktarbeten.

Göteborg Vatten har inga kostnader för utbyggnad av va-ledningar.

Vid ny anslutning av tillkommande fastighet till allmänt VA, har anläggningsavgifterna för vatten och avlopp beräknats till ca 230 000 kr enligt va-taxa för år 2011. Mervärdesskatt tillkommer.

Kommentar: Bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv finns på plankartan.

9. Kretsloppskontoret önskar inkomma med följande textändring under rubriken Teknisk försörjning med delrubriken Avfall.

Ny text: ”Placeringen ger en dragväg för renhållningsarbetarna på max 25 meter. Avståndet mellan hämtfordon och avfallsutrymme bör vara så litet som möjligt, eftersom kärlen är tunga att dra. Kravet på dragväg är max 25 meter, men max 10 meter bör eftersträvas”.

Nuvarande text bör strykas, ”Placeringen ger en dragväg för renhållningsarbetarna på ca 25 meter, vilket anses acceptabelt.”

I bifogad skrift ”Gör rum för miljön”, framgår krav på dragväg på sidan 13. Skriften innehåller också mer detaljerad information om hur man kan planera, projektera och bygga för hållbar och effektiv avfallshantering.

Kretsloppskontoret bifogar även en uppdaterad skrift ”Dagvatten, så här gör vi”, en handbok om dagvatten för planering och förvaltning. I övrigt hänvisas till Göteborg Vattens tidigare remissvar.

Kommentar: Texten under rubrik Avfall ändras enligt önskemålen.

10. Göteborg Energi påpekar att det bör stå i handlingarna att Göteborg Energi kan erbjuda denna fastighet fjärrvärme för uppvärmning och tappvarmvatten.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras inför utställning.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detta är ett lämpligt förtätningsläge med hänsyn till närheten till kollektivtrafik. Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att fortsatt arbete sker med inriktning på en bättre utformning ur bullersynpunkt och att ytterligare arkeologiska undersökningar utförs i enlighet med vad som framgår av planbeskrivningen.

Med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet, konstaterar Länsstyrelsen att ljudnivåerna från Fyrväpplingsgatan är höga. Av det miljömedicinska yttrandet som fogats till planen, framgår att ”då beräknade ljudnivån vid fasad mot Fyrväpplingsgatan överstiger 60 dBA väntas störningen av buller bli omfattande även om det skulle finnas tillgång till tyst sida.

Länsstyrelsen anser att bestämmelsen om störningsskydd behöver förtydligas och formuleras om för att vara i överensstämmelse med Boverkets allmänna råd 2008:1. Av de allmänna råden framgår att för situationer, där nya bostäder skall placeras i lägen där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA, bör minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vara vända på tyst eller ljuddämpad sida. Planbestämmelsen behöver ange detta. Länsstyrelsen tror också att det går

att hitta en utformning av bebyggelsen och skyddsanordningar, där detta krav kan tillgodoses.

Länsstyrelsen anser även att planbestämmelsen skall ange en max tillåten ljudnivå utomhus vid fasad på 65 dBA för bostad.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra gällande hälsa och säkerhet, befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellan-kommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen kommer att ställa krav på att slutundersökning av arkeologin görs.

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Bestämmelsen om störningsskydd förtydligas och formuleras om enligt Länsstyrelsens önskemål.

Sakägare

12. Volvo anser att det viktigaste för Volvo är att föreslagna förändringar inte påverkar möjligheten att även i framtiden kunna bedriva samma typ av verksamhet inom Lundbyområdet som idag. Det finns för närvarande ca 4000 personer verksamma inom området och mycket stora investeringar har gjorts under lång tid i byggnader, infrastruktur och avancerade laboratorie- och provningsutrymmen. Kärnverksamheten i Lundbyområdet kommer för lång tid att vara utveckling av tunga lastbilar, marin- och industrimotorer.

I den framtida planeringen krävs att bostäder, fritidsaktiviteter och trafiklösningar utformas så att inte Volvos verksamhet behöver begränsas, exempelvis utsläpp, ljudstörningar och trafik med tunga fordon eller att tillgängligheten begränsas till Volvos entrépunkter och parkeringsanläggningar.

Kommentar: Noteras

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

13. Boende på Inägogatan 29C tycker inte att man ska förstöra deras grönområden med hus. Grönområdena är ju det som är fördelen med att bo här. Det kommer att kännas mörkt och trist. Det är redan idag problem med att hitta lediga parkeringar, hur blir det om man bygger fler hus? Det samma gäller dagisplatser.

Kommentar: De föreslagna husen kommer inte att ta ljus från eller skugga de befintliga byggnaderna då de nya placeras norr om de gamla. En solstudie bifogas planen till utställningsskedet.

Gällande parkeringar se kommentar till yttrande nr 20.

14. Boende på Inägogatan 29D sätter sig till 100 % mot den detaljplan som pågår. Den boende har sin bostad närmast det planerade byggområdet och att lyssna på en byggarbetsplats från tidig morgon till kväll varje vardag ger inte tillräckligt

med ro och vila för det ansträngande arbete den boende har. Den boende anser inte att utgrävningar, sprängningar, byggtrafik, damm och smuts som genereras endast 13 m från den boendes hem är acceptabelt. Den boende använder sitt hem delvis som kontor och anser oacceptabelt att under arbetsdagen inte kunna prata ostört med kunder på grund av bygget. Den boende kräver mycket vila i lugn och ro för att klara av sitt arbete.

Under vår-, sommar- och höstmånaderna kommer det inte vara möjligt att vistas på balkongen då den boende anser att privatlivet blir inkräktat under byggtiden. Skulle bygget genomföras kommer insynen som är under byggtiden att fortsätta då den ersätts av de nya hyresgästerna. Att ha fönstren öppna under den period som är varmast blir omöjligt under den planerade byggtiden. Den boende anser att oljud och damm kommer att göra dem fångna i sitt egna hem.

Att bebygga det näst största gräsområdet i Kyrkbyn gör att det blir alldeles för lite öppna ytor kvar. Det krävs öppna ytor för att det inte ska bli lika trångt som på fastlandet, då kan man lika gärna bo i city. Å andra sidan kunde det lika gärna vara i city med tanke på de priser som kommer att bli. Nybyggnationen kommer att driva upp hyrorna på övriga lägenheter i området vilket är oacceptabelt. Alla är inte två om inkomsterna men vill ändå bo hyfsat. Det finns ingen havsutsikt här, det här är inte Lindholmen. Låt dem som har råd att bosätta sig där göra det, men bespara oss övriga som vill bo hyfsat utan att knäcka oss ekonomiskt.

Den boende undrar om det inte tas någon hänsyn till de arkeologiska fynd som gjorts på platsen?

Det är 40 lägenheter planerade och endast 24 parkeringsplatser. Det är idag hugg-sexa om de platser som finns och det är inte ovanligt att man får gå 500-700 m när man hittat en ledig plats. Trafikpolisen och väktarbolaget utnyttjar detta och håvar hem hemska pengar i bötesbelopp. Det vägrar den boende att samtycka till.

Om bygget går igenom är de nya balkongerna vända mot vattnet. Därifrån blåser det väldigt hårt. Det innebär att de nya hyresgästerna sällan kan ha fönster och balkongdörrar öppna. Vem vill ha det så? Dessutom kommer dessa hyresgäster att bo några fuffiga metrar från busstationen och med all trafik som passerar på Sotérusgatan med allt vad det innebär. Vilka hyresgäster vill se, höra och känna luften av bussar med ca 150 turer förbi varje dag från 04.30 till 00.30 på vardagar och till 03.00 på helgerna?

Den boende är medveten om att oddsen för att hindra bygget är oerhört liten, men det här beslutet är inte genomtänkt och bidrar inte med något till området eller för oss dem som redan bor här, det enda det bidrar med är pengar i era fickor. Den boende kommer att protestera så länge som det behövs.

Kommentar: Viss ökad insyn kommer det att bli. Det är på hörn som ökad insyn kan uppstå då det på gavlarna på den befintliga bebyggelsen finns mindre fönster på två av de tre husen.

Gällande arkeologin, se kommentar till yttrande nr 16.

Gällande parkeringsplatser, se kommentar till yttrande nr 20.

15. Boende Inägogatan 33A, Det kan inte vara genomtänkt att ytterligare öka en redan ansträngd trafik- och parkeringssituation när vi ska värna om miljön. Det är horribelt att de få gräsytor vi har tas bort. De eventuella nya husen kommer att ta mycket sol från de befintliga husen. Det är många som funderar på att flytta härifrån om planerna verkställs.

Kommentar: Gällande sol och skugga, se kommentar till yttrande nr 13.

Gällande parkeringsplatser se kommentar till yttrande nr 20.

16. Boende på Inägogatan 33B anser att det är olämpligt att bygga på denna tomtmark. Detta för att det finns en gravplats från järn- eller bronsåldern. Det innebär att det är belagt med att det ska bevaras så som det är.

Förslaget innebär också att biltrafiken kommer att öka på en redan ansträngd gata. Planen hävdar att många av hyresgästerna kommer att åka kollektivt. Det kommer också att öka trafikmängden och avgasutsläppen. Det skall tillkomma fler parkeringsplatser och garage, alltså fler bilar.

Tomten ligger på berg i dagen. Det innebär att det måste sprängas, det blir problem nära de befintliga husen som kan ta skada och få sprickbildningar.

Kommentar: Det har gjorts en arkeologisk undersökning av aktuell fornlämning och man har kommit fram till att lämningen är avgränsad och fullgott daterad enligt Länsstyrelsens uppdrag. En slutundersökning kommer att göras i samband med att planen vinner laga kraft.

Gällande sprängningsarbeten så åläggs den som utför sprängningen att kontrollera så att skador inte uppstår på befintlig bebyggelse. Detta regleras inte i detaljplanen, men synpunkterna framförs i och med denna handling till exploatören.

17. Boende på Inägogatan 33C önskar i första hand att grönområdet inte ska byggas. I andra hand att förstörelsen minimeras att man kompromissar genom att t ex inte bygga så höga hus och även minska husens yta (t ex genom att bygga ett hus istället för två), så att mer av grönskan och charmen bevaras. Husen runt omkring är tre våningar det vore bra om de nya husen inte var högre. Ju högre de nya husen blir ju mörkare blir det på de befintliga balkongerna. Den boende tycker att det vore bra om de nya husen går i stil som de gamla, typ 50-talsstil och att husen även på andra sätt passar in i miljön (t ex färgmässigt).

Den boende befarar att utsikten från deras balkonger kommer att förstöras. En anledning till att den boende trivs i Kyrkbyn är grönskan. Det är trevligt med alla barn som leker här. Det kommer att kännas instängt när området blir bebyggt. Grönområdet på kullen är ett viktigt rekreationsområde för dem som bor i området.

Den boende har läst i GP att Kyrkbyn är skyddad på grund av sin unika 50-talsmiljö. Där stod att läsa att man inte får bygga om husen hur som helst. Därför anser den boende att det är konstigt att man får bygga ett hus i modern stil. Att området är skyddat betyder inte det att man inte får bygga nytt? Den boende anser inte att moderna hus passar in i miljön. Det är synd om stenmuren inom planområdet försvinner, den är charmig.

Är det verkligen tillåtet att förstöra fornminnen? Området är även väldigt stenigt. Det blir mycket jobb med att spränga, finns det inget bättre område att bygga på?

Planförslaget kommer även att alstra mer trafik, samt störningar under byggtiden. Den boende vill inte få in mer bilar i området.

Insynen på balkongerna kommer att öka.

Kommentar: Gällande sol och skugga, se kommentar till yttrande nr 13.

Stadsbyggnadskontoret anser det motiverat att fortsatt ha kvar fyra våningar med tanke på läget. Jämfört med programmet är det delvis en sänkning av hushöjden eftersom där föreslogs 3 – 6 våningar.

Synpunkten om stenvuren kommer exploatören tillhanda genom denna handling.

Gällande insyn, se kommentar till yttrande nr 14.

18. Boende på Inägogatan 33D, nr 1, påpekar att man under förra seklet kom fram till att det var nödvändigt att reservera betydande grönområden för rekreation m.m. samt att utforma och placera husen på ett sådant sätt att det blev ljus och luftigt för att det skulle var möjligt att kombinera en människovänlig boendemiljö med höghusbebyggelse. Den boende ställer sig frågande till varför man tar det lilla grönområdet i anspråk för bebyggelse, detta är det minsta grönområdet av de få grönområdena som finns i anslutning till de befintliga bostäderna kring Inägogatan. Med detta försvinner den barnvänliga delen med tillhörande lekplats. Men inte bara det utan den nya bebyggelse stänger även in den befintliga och som dessutom kommer att ligga högre. Det är känt sedan tidigare att tillgång till natur/friytor i närområdet leder till ökad livskvalitet, hälsa och välbefinnande för människor i området. Att kunna följa de olika årstiderna och få sol genom sitt egna fönster. I detta fall kommer det enda man ser att vara husfasader samt rakt in till grannen.

Den boende ifrågasätter starkt hur höjden på bebyggelsen kommer att påverka ljusinsläpp till de befintliga husen. Huskropparna med sin dominerande höjd och volym kommer att förhindra det lilla solinfall som de boende idag har och boendemiljön blir mörk och instängd. Bebyggelsen ger ökad insyn till de boende, särskilt för lägenheter i marknivå.

Fyrväpplingsgatan är redan idag hårt belastad med trafik och är störande för de boende på Inägogatan. Gatan kommer att få stombusstrafik samt ökad trafik pga. planerad bebyggelse, detta innebär mer buller för dem som kommer att bo i de nya lägenheterna samt för de i befintliga och även för äldreboendet. Den boende anser inte att trafikutredningen visar en sann bild över hur mycket störningar och buller denna ökade trafik kommer att innebära.

Det råder redan idag stor parkeringsbrist då antalet parkeringsplatser ligger långt under dagen parkeringsnorm. Den nya planen föreslås bara bygga 26 nya platser och kan inte uppfylla dagens norm med de ytterligare 15 % för framtiden. Detta får katastrofala följder för dem som redan bor i området. Vissa människor måste dessvärre ha bil.

Det står bilar överallt på Inägogatan och Ekestrådgatan, även framför infarter till gårdar, sophus etc. Detta innebär att tillgängligheten för räddningstjänsten inte är god som förslaget säger och en utredning av den idag rådande parkeringsbristen borde bekräfta detta.

Inom området finns en fornlämning som har bevarats så här långt. Nu är den helt plötsligt inte värd att bevara då det är just det som utmärker Kyrkbyn och har präglat området i alla år. Har skydd enligt KML helt plötsligt ingen betydelse?

Kommentar: Gällande sol och skugga, se kommentar till yttrande nr 13.

Gällande parkeringsplatser se kommentar till yttrande nr 20.

Planbestämmelserna gällande buller har justerats enligt Länsstyrelsens yttrande (yttrande 11).

Gällande arkeologin se kommentar till yttrande nr 16.

19. Boende Inägogatan 33D, nr 2, är emot höjden på de planerade husen. I planbeskrivningen står att de befintliga bostadshusen är grupperade kring grönytor vilket är tidstypiskt, men att den nya bebyggelsen inte kommer att verka dominerande. Att placera två fyravåningshus på den hösta punkten i området kommer naturligtvis att verka dominerande. Husen är för stora, för långa och definitivt för höga. Att de är svängda är också främmande för området. Känslan att vara nedtryckt av dessa hyreskomplex är överhängande, särskilt som balkongerna är riktade mot de boende. Känslan av trängsel kommer att öka.

Det östra huset kommer väldigt nära de två bortre husen på Inägogatan, önskvärt att husen dras något bakåt mot Fyrväpplingsgatan.

Barnens lekplats och hela grönytan som skapar luft och rymd åt området försvinner. Området kommer definitivt att tappa i kvalitet. Som kompensation för det hoppas de boende på att gårdarna mellan de befintliga husen vidareutvecklas så att plats skapas för båda vuxnas samvaro och barns lek. I planen framgår att den befintliga lekplatsen försvinner, men att den kommer att ersättas med en ny. Vi hoppas att lekplatser och plats för bollspel o dyl. även kan ordnas på befintliga gårdar inte minst för att barnen ska behöva vänta på en ny lekplats under byggtiden.

Om planerna fullföljs vore det även önskvärt att man i planbestämmelserna påpekade de arkeologiska fynden och att upplysningsskyltar ska finnas.

Kommentar: Önskemål om nya lekplatser och plats för bollspel på de befintliga gårdarna framförs till exploatören.

Planbestämmelserna kommer ej att hantera de arkeologiska fynden, däremot beskrivs de kort i planbeskrivningen och utförligare i den arkeologiska förundersökningen som bifogas planen. Önskemålet om upplysningsskyltar vidarebefordras till exploatören.

20. Boende på Inägogatan 33D, nr 3, anser att dessa högre hus bredvid deras 3-våningshus kommer att förstöra boendemiljön. De befintliga lägenheterna kommer att bli mörka och de boende drabbas av ökad insyn och ökad trängsel. Förslaget innebär ett stort intrång i grön- och rekreationsytor, ca 70 % kommer att försvinna.

En förtätning av hus innebär bland annat att natur skövlas, trafiken ökar, utsikt förstörs samt stora störningar under byggtiden.

Göteborgs stads parkeringsnorm anger för nybyggda bostäder i flerbostadshus i detta läge ca 0,65 parkeringsplatser per lägenhet. Till detta ska ytterligare 0,1 parkeringsplatser per lägenhet för besökare läggas. Minst 5 procent av bilplatserna skall vara reserverade för handikappade. Bredden på en bilplats får inte understiga 2,25 meter. Bilplats för handikappade skall vara minst 3,0 meter bred. Projektet innehåller 24 p-platser inklusive besöksparkering. Enligt parkeringsnormen behövs 26 boendeparkeringar, 4 besöksparkeringar och 1,5 handikappsparkeringar.

Det är redan nu parkeringsproblem i området.

Kommentar: Gällande sol och skugga, se kommentar till yttrande nr 13.

De nya bostäderna kommer att få det antal parkeringsplatser som Göteborgs stads parkeringsnorm anvisar för bostäder i detta område, med det avstånd till kollektivtrafiken, som det är här.

Hus 1: 17 lgh, hus 2: 22 lgh - detta ger totalt 39 lägenheter. Enligt gällande parkeringsnorm för Göteborg (1996) är erforderligt antal bilplatser per lägenhet för boende på 3 km avstånd (fågelvägen) från Göteborgs centrum 0,54 st. Med 39 stycken lägenheter som i förslaget blir detta:

$$0,54 \times 39 = 21,06$$

För besökare läggs 10% fler platser till ovanstående: $21,06 + (21,06 \times 0,1) = 23,166$ platser ≈ 24 platser.

Handikapplatserna är inräknade i denna summa. Då planområdet ligger nära god kollektivtrafik har planeringsnormens pålägg med 15%, som gardering för framtiden, tagits bort.

21. Boende Inägogatan, anser att boendemiljön utarmas. Vid mitten av förra seklet diskuterades mycket om det var möjligt att kombinera en människovänlig boendemiljö med höghusbebyggelse. Man kom fram till att det var nödvändigt att reservera betydande grönområden för rekreation m.m. samt att utforma och placera husen på ett sådant sätt att det blev ljusst och luftigt.

Natur i närområdet leder till ökad livskvalitet, hälsa och välbefinnande för människorna i området.

Många barn tycker det är spännande att leka i den riktiga naturen istället för i ordningställda lekplatser. Daghem och lekskolor i området gör också regelbundet många naturutflykter.

I Göteborgsområdet finns ett flertal högklassiga naturområden som t ex Botaniskan, Slottsskogen m fl. Nackdelen är att dessa ofta är utom räckhåll för dagliga promenader. För detta ändamål är bostadsnära naturområden en nödvändighet.

Området som helhet är planerat för en mycket låg biltäthet, gatorna är smala och parkeringsplatserna relativt få. Fastän det finns boendeparkering är tillgången på parkeringsplatser dålig för de boende.

Obebyggda grönområden nära stadens centrum är givetvis attraktiva ur exploateringssynpunkt och innebär om de skulle bebyggas gissningsvis stora vinster för exploatören. Det innebär förhoppningsvis god boendemiljö för de som flyttar in, men framför allt sker det på bekostnad av livskvaliteten för nuvarande boende i stadsdelen. Det är den boendes bestämda uppfattning att de sammantagna negativa konsekvenserna av förtätning mångfalt överväger de sammantagna positiva.

Ett flertal av de aktuella objekten kommer att skugga, ofta hänförande, utsikt från befintlig bebyggelse.

Sprängningsskador kan uppstå. Den äldre bebyggelsen och markkonstruktioner som murar med mera i området är extra känsliga för vibrationsskador.

Kommentar: Gällande sol och skugga, se kommentar till yttrande nr 13.

Gällande sprängningsarbeten se kommentar till yttrande nr 16.

22. Skrivelse med 48 namnunderskrifter Skrivelsen hänvisar till att dessa högre hus bredvid de befintliga 3-våningshusen kommer att förstöra boendemiljön. De

befintliga lägenheterna kommer att bli mörka och de boende drabbas av ökad insyn och ökad trängsel. Det blir ett intrång i grön- och rekreationsytor som innebär att ca 70 % kommer att försvinna. De p-platser som planeras kommer inte att räcka till, det är redan nu parkeringsproblem i området.

Förtätning av husen innebära att natur skövlas, trafiken ökar, utsikten förstörs, samt stora störningar under byggtiden.

Kommentar: Gällande sol och skugga, se kommentar till yttrande nr 13.

Gällande parkeringar se kommentar till yttrande nr 20.

Övriga

23. Arbetande på Volvo Lastvagnar saknar information under rubriken ”Buller och utsläpp från verksamhet” om att det står ett avgastorn från Lundbytunneln i närområdet. Tornet står inne på Volvos område, längs Prästvågen, men är inte en del av Volvos verksamhet. Har detta avgastorn varit med i bedömningen eller har det glömts bort?

Kommentar: Tornet är i bruk nu, men har periodvis varit avstängt. De mätningar som gjorts vid ventilationstornet (då det varit i bruk) visar på låga halter av PM10, kvävedioxid, SO2 och CO.

24. Person som yttrat sig 1 tycker att det är tråkigt att hus placeras så att den lilla utsikt som finns försvinner. Tycker även att det är fantasilöst att inte kunna hitta ett bättre område med större yta istället för att hus ska trängas ihop.

Kommentar: Noteras

25. Person som yttrat sig 2 vill överklaga detaljplanen. Den boende tycker att det är olämpligt att bygga bostäder på denna tomtmark. Detta på grund av att det finns en gravplats från järn- eller bronsåldern vilket är belagt med att det skall bevaras så som det är.

Biltrafiken kommer att öka på den redan ansträngda gatan. Planen hävdar att många av hyresgästerna kommer att åka kollektivt. Det kommer också att belasta trafikmängden. Avgasutsläppen tillkommer, det ska tillkomma fler parkeringsplatser och garage. Alltså fler bilar.

Tomten ligger på berg i dagen. Det innebär att det måste sprängas, det blir då problem med att det är så nära befintliga hus, de kan ta skada med sprickbildningar mm.

Önskar att det inte bebyggs på Kyrkbyn 33:1.

Kommentar: Se kommentar till yttrande nr 16.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planbestämmelsen som gäller buller förtydligas och formuleras om enligt Länsstyrelsens önskemål.

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
Kretslopps-nämnden
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 yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare 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

SAMRÅDS-
YTTRANDE
2011-03-11

Diarienummer
402-503-2011

Sida
1(2)

Gbg F 2395

Göteborgs Stad
Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Förslag till detaljplan för Bostäder i Norra Kyrkbyn inom stadsdelen Lundby i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2011 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detta är ett lämpligt förtätningssläge med hänsyn till närheten till kollektivtrafik. Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att fortsatt arbete sker med inriktning på en bättre utformning ur bullersynpunkt och att ytterligare arkeologisk undersökningar utförs i enlighet med vad som framgår av planbeskrivningen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet, konstaterar Länsstyrelsen att ljudnivåerna från Fyrväpplingsgatan är höga. Av det miljömedicinska yttrandet som fogats till planen, framgår att ”då beräknade ljudnivån vid fasad mot Fyrväpplingsgatan överstiger 60 dBA väntas störningen av buller bli omfattande även om det skulle finnas tillgång till tyst sida (definierad som under eller lika med 45 dBA).” Planbeskrivningen ger dock en lite annan bild.

Länsstyrelsen anser att bestämmelsen om störningsskydd behöver förtydligas och formuleras om för att vara i överensstämmelse med Boverkets allmänna råd 2008:1. Av de allmänna råden framgår att för situationer, där nya bostäder skall placeras i lägen där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA, bör minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vara vända på tyst eller ljuddämpad sida (dvs 45 – 50 dBA vid fasad). Planbestämmelsen behöver ange detta. Länsstyrelsen tror också att det går att hitta en utformning av bebyggelsen och skyddsanordningar, där detta krav kan tillgodoses.

Med hänsyn till tänkbara osäkerheter i de beräknade bullervärdena, anser Länsstyrelsen även att planbestämmelsen skall ange en max tillåten ljudnivå utomhus vid fasad på 65 dBA för bostad. Länsstyrelsen finner inte att det geografiska läget för planerad bebyggelse innebär så synnerliga skäl att man kan tillåta en utformning av bostadsbebyggelsen och skyddsåtgärder så att den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA på någon sida, om risken för detta finns.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra gällande hälsa och säkerhet, befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iaktas eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Synpunkter i övrigt

Av planbeskrivningen framgår att ytterligare arkeologiska undersökningar behöver göras (slutundersökning). Länsstyrelsen kommer enligt Lagen om kulturminnen mm att ställa krav på att detta görs.

Behovsbedömning

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

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter vid Länsstyrelsens beredningsmöte 3 mars 2011.

Nirmala Blom-Adapa

Karin Slättberg

Kopia:

Miljöskyddsenheten, Lotta Sahlin-Skoog

Kulturmiljöenheten, Leif Johansson

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista