



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2016-10-05,
Diarienummer: 0435/10

Eva Sigurd
Telefon: 031-368 17 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden uppdrog den 14 december 2010 åt kontoret att genomföra samråd om program för Prästgårdsängen. Efter genomfört samråd hösten 2011 med förslag till cirka 100 nya lägenheter kom nya önskemål från exploatören om att höja exploateringen och ett nytt samråd genomfördes februari - april 2013. Det nya programmet innebar möjligheten att pröva en komplettering av området med cirka 300 lägenheter i flera nya byggnader med tre till sexton våningar.

Byggnadsnämnden beslöt den 1 oktober 2013 **att** godkänna samrådsredogörelserna för program 1 och 2 samt uppdra åt kontoret att genomföra samråd om detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelen Lunden i Göteborg och **att** detaljplanarbetet ska ske med utgångspunkt från planprogram 2 och kontorets kommentarer till inkomna synpunkter för program 1 och 2.

Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 1 juni 2016 – 16 augusti 2016.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Kulturhuset Kåken. Ett samråds- och informationsmöte hölls den 14 juni 2016.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller att den höga exploateringen leder till att friytor, solljus och utblickar decimeras kraftigt och att det blir mer trafik i området med dålig luftmiljö och buller som följd. Det är även stor platsbrist i Lundens skolor och förskolor.

Den höga förtätningen innebär att Prästgårdsängens kulturvärden påverkas genom att de ursprungliga volymerna och planidén blir svårare att avläsa. Husens fasader skyddas dock i planen av varsamhetsbestämmelser.

Ihop med övrig förtätning av stadsdelen finns även kapacitetsproblem i kollektivtrafik och den tekniska försörjningen i form av el och vatten.

Byggrätterna för punkthusen på gården har ändrats så att det blir en större sammanhål- len friyta kvar på gården mot Lundenskögen. Byggrätterna för husen i den norra delen av Prästgårdsängen har ändrats för att skapa en större sammanhängande solbelyst friyta. Dessutom har byggrätterna i anslutning till atriumhusen i söder justerats för att för- hindra insyn på de skyddade atriumgårdarna.

E-området i norr har utökats för att säkra plats för teknisk försörjning. Det pågår även ett arbete med att hitta alternativa platser i stadsdelen.

En ny skola planeras vid Ånäsfältet. Inom planområdet finns möjlighet att tillskapa två nya förskoleavdelningar och om planarbete startas kan befintlig förskola vid Skillnads- gatan utvidgas med två avdelningar.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

För att underlätta läsningen av de inkomna synpunkterna och stadsbyggnadskontorets kommentarer, har vi lyft fram de vanligast förekommande frågeställningarna och svaret generellt på dessa. Vi hänvisar sedan till de allmänna kommentarerna vid varje enskilt yttrande där denna synpunkt/frågeställning framförs. Under varje yttrande kommenteras dock den eller de frågor som är unikt för det yttrandet.

Generella kommentarer på de vanligast förekommande synpunkterna

De vanligast förekommande frågeställningarna/synpunkterna:

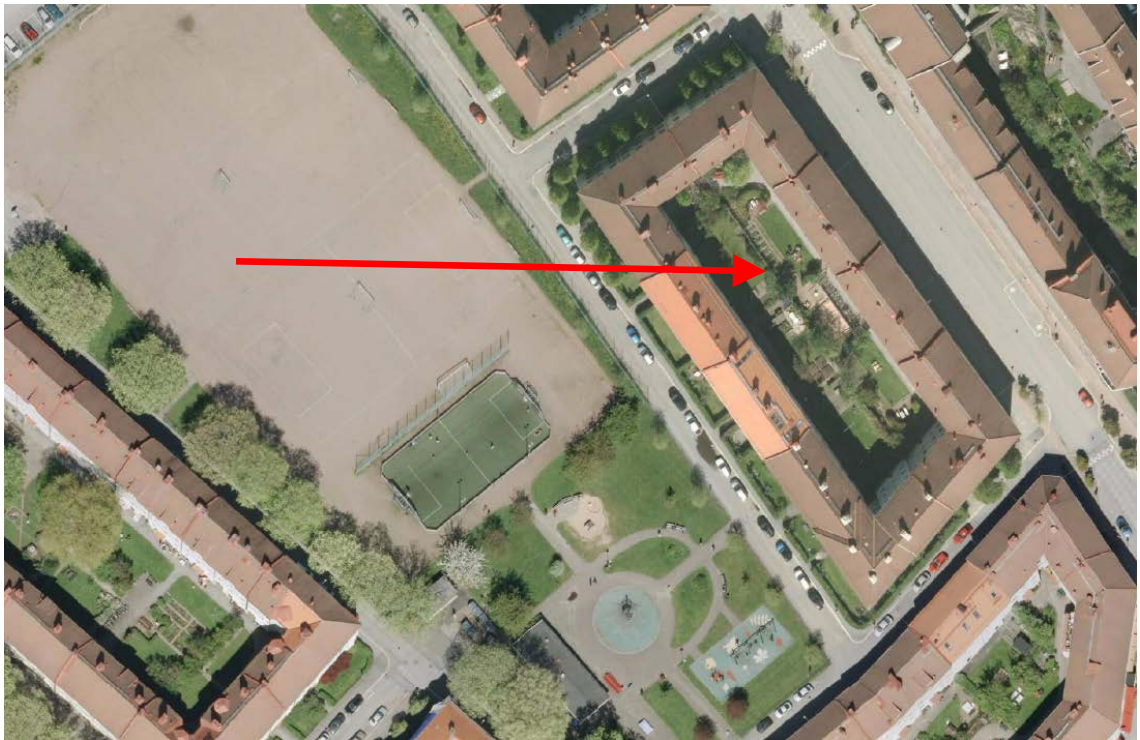
- Detaljplaneförslaget innebär en alltför hög exploatering
- Byggarbetsplats under en lång tid – stamreovering och sedan nybyggnation
- De föreslagna byggnaderna skuggar och minskar solinstrålning i befintliga bo- städer
- Många befintliga bostäder förlorar sin utsikt. De enkelsidiga lägenheterna förlor- rar sin enda utsikt.
- Ökad trafik med dålig luft, buller och dålig framkomlighet för bussen som följd

- Dålig kapacitet i kollektivtrafiken
- Ont om plats i skola och förskola
- Parkering i området
- Torget underhålls inte och drar till sig oönskade individer
- Placering av den södra ÅV-stationen

”Detaljplaneförslaget innebär en alltför hög exploatering”

Prästgårdsängen har idag en hög exploatering vilken med detaljplaneförslaget ökar med nästan 70%. Nu ligger Prästgårdsängen fördelaktigt i direkt anslutning till Lundensko-gen med goda möjligheter till rekreation om den kvarvarande gårdsytan inte skulle räcka. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det är viktigt med användbara gårdsytor i direkt anslutning till bebyggelsen och har därför ändrat byggrätterna för de båda punkthusen inne på gården, men även byggrätterna i den norra delen av planområdet, för att därmed bevara mer av de solbelysta ytorna för lek och rekreation.

Gårdsytan är idag cirka 15 000 kvm, befintlig byggnation är totalt cirka 48 000 kvm boendeyta – vilket innebär att det idag finns 0,3 kvm användningsbar gårdsyta per kvm boendeyta. Den föreslagna byggnationen innebär att gårdsytan minskar till 13 000 kvm. Boendeytan ökar till totalt ca 80 000 kvm. Detta resulterar i att när detaljplaneförslaget är fullt utbyggt finns 0,16 kvm gård per kvm boendeyta. Att jämföra med ett kvarter i Kungsladugård, som har 1 600 kvm gård till 9 000 kvm boendeyta vilket ger 0,18 kvm gård per kvm boendeyta .



Bostadskvarter i Kungsladugård med lika hög exploatering som planförslaget

”Byggarbetsplats under en lång tid – stamreovering och sedan nybyggnation”

De politiska besluten i Göteborg innebär att bostadsbristen ska lösas genom att nya bostäder byggs i centrala Göteborg och i den så kallade mellanstaden på i första hand redan ianspråkstagen mark, dvs inte i parker och grönområden. Detta innebär att befintliga bostäder kommer att utsättas för störningar.

Etappindelningar och tidplan för stamreovering regleras inte i detaljplan utan är upp till Örgryte Bostads AB att bestämma.

” De föreslagna byggnaderna skuggar och minskar solinstrålning i befintliga bostäder”

Byggrätterna för de två punkthusen på gården har minskats och flyttats till gavlarna på befintliga hus för att de enkelsidiga tvåorna (Prästgårdsängen 2-16) inte ska skuggas för mycket och för att området ska ha frihytor som har sol större delen av dagen även vintertid. Även ett av husen i den norra delen av gården har tagits bort för att både nya och befintligt hus ska få en bättre solinstrålning. En utökad solstudie har tagits fram som visar att atriumhusen inte skuggas av den föreslagna bebyggelsen söder om Prästgårdsgatan.

” Många befintliga bostäder förlorar utsikt. De enkelsidiga lägenheterna förlorar sin enda utsikt.”

Byggrätterna för de två punkthusen på gården har minskats och flyttats till gavlarna på befintliga hus för att de flesta enkelsidiga tvåorna (Prästgårdsängen 2-16) ska få ha kvar sina utblickar mot Lundensskogen.

”Ökad trafik med dålig luft och buller som följd”

Det finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft. En luftmiljöutredning som visar att normerna inte kommer att överskridas har genomförts och bifogats planhandlingarna. En bullerPM har tagits fram och visar att bullernivån stiger något för befintliga lägenheter. Berörda befintliga bostäder har även efter detaljplanens genomförande bostadsrum mot tyst sida.

De politiska besluten i Göteborg innebär att bostadsbristen ska lösas genom att nya bostäder byggs i centrala Göteborg och i den så kallade mellanstaden på i första hand redan ianspråkstagen mark, inte i parker och grönområden. Detta innebär att befintliga bostäder runt om i Göteborg kommer att utsättas för störningar i form av mer trafik och buller. Samtidigt jobbar staden med att minska biltrafiken i hela Göteborg genom att bland annat bygga ut cykelbanenät och kollektivtrafik.

Detaljplanen innebär att Danska Vägen kan anpassas till en eventuell framtida hastighetssänkning till 40 km/h – vilket i så fall skulle bidra till minskat buller.

En mobilitetsutredning med förslag till åtgärder för att minska bilbehovet för de boende på Prästgårdsängen kommer att tas fram och åtgärder genomföras i samband med bygglovgivning.

”Dålig kapacitet i kollektivtrafiken”

Ett stort antal boende i och omkring området påpekar att det idag är väldigt fullt på buss 60 trots att den går ofta. Västtrafik utreder tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och

Trafikkontoret möjligheterna att öka kapaciteten genom nya bussar som antingen är dubbeldäckare eller är längre än dagens bussar.

”Ont om plats i skola och förskola”

Stadsbyggnadskontoret kommer att ta fram en detaljplan för en ny skola vid Ånäsfältet och en eller flera detaljplaner för utbyggnad av nya förskoleavdelningar.

”Parkering i området”

Det finns ett överskott av parkeringar idag i Prästgårdsängens garage och enligt Göteborgs parkeringspolicy och p-tal räcker detta överskott till 300 nya bostäder utan nedskrivning av p-talen. Då förslaget innebär cirka 400 nya bostäder och borttagande av en del parkeringsplatser i garaget kommer en mobilitetsutredning tas fram och åtgärder som sänker behoven av bilinnehav genomförs, t ex bilpoolsbilar. Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret har gjort bedömningen att åtgärder för att sänka bilbehovet är möjliga då det handlar om ett stort antal bostäder. Bestämmelse om reduktion av p-talen har införts på plankartan då det är upp till Byggnadsnämnden att besluta om en nedskrivning. Bebyggelsen söder om Prästgårdsgatan kan lösa sitt parkeringsbehov på egen fastighet utan nedskrivning av p-talen. En parkeringsutredning har bifogats planhandlingarna.

”Torget underhålls inte och drar till sig oönskade individer”

Det föreslagna torget är inget torg i traditionell mening. Det ligger inte på allmän plats utan är en del av Örgryte Bostads bostadsområde vilket betyder att de kommer att vara ansvariga för skötsel och underhåll och vara de som hyr ut lokalerna i husens bottenvåningar till olika näringsidkare runt torget. Om torget skulle attrahera ett felaktigt klientel och otrygghet uppstår kan de utforma torget på ett nytt sätt och även hägna in det om det skulle behövas. Ambitionen är dock att det ska kunna användas som mötesplats och till torghandel i mindre utsträckning.

”Placering av den södra ÅV-stationen”

Flera boende och fastighetsägare i anslutning till den föreslagna ÅV-stationen i den södra delen av planområdet har framfört kritik mot placeringen. Kretslopp och vatten och Park- och naturförvaltningen har efter besök på plats konstaterat att för att kunna tömma behållarna behöver man beskära träd på grannfastigheter kraftigt. Detta är visserligen juridiskt möjligt men träden riskerar att dö. Då det handlar om äldre värdefulla ädellövträd har Göteborg Stad valt att inte placera ÅV-stationen här. Då det tillfälliga bygglov för sagda ÅV-station går ut och inte kan förlängas föreslås en tillfällig placering längre österut på Prästgårdsgatan. Då den inte kan ligga kvar där heller i framtiden undersöks alternativa placeringar. E-området i norr har även utvidgats för att kunna härbergöra en större ÅV-station.



Förslag till plats för tillfällig ÅV-station vid Prästgårdsgratan

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

tillstyrker förslaget till detaljplan, med beaktande av följande synpunkter:

Fastighetskontoret ställer sig positivt till att den i programmet föreslagna exploateringen har kunnat bibehållas även efter bearbetningen i detaljplaneskedet och anser att det är av vikt att antalet bostäder även fortsatt ligger på en hög nivå då den föreslagna blandbebyggelsen är ett viktigt tillskott för staden och stadsdelen och att man genom en komplettering i ett befintligt område utnyttjar befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt vilket är positivt ur alla hållbarhetsaspekter.

I programskedet bedömdes förslaget medföra mindre upprustning av allmän platsmark, lokalgata. De fortsatta utredningarna under detaljplanearbetet har visat att även en partiell ombyggnad av huvudgatan Danska Vägen kommer att bli nödvändigt för att möjliggöra kantstensparkering och angöring till verksamhetslokalerna, säkerställa ytor för gång- och cykel och för att kunna tillåta in- och utfart till befintlig parkeringsanläggning från Danska Vägen. En flytt av befintlig in- och utfart är nödvändig för att kunna tillskapa delar av den tillkommande bebyggelsen samt för att kunna tillskapa en torgbildning i områdets södra del. Fastighetskontoret ser positivt på att området utvecklas till en mer integrerad del i staden men vill samtidigt påtala vikten av att anpassningar och ombyggnation av allmän plats bör planeras och genomföras på ett sådant vis att man möjliggör planens genomförande samtidigt som man strävar efter att uppnå en så god projektekonomi som möjligt. Planförslaget innebär en relativt omfattande förtätning inom ett befintligt bostadsområde, vilket innebär att utgifterna med anledning av genomförandet av detaljplan är förhållandevis begränsade, trots att omfattningen av utbyggnaden av allmän plats har ökat sedan programskedet. Fastighetsnämnden får inkomster till följd av markförsäljning och sannolikt även fortsättningsvis från tomträttsavgäld samt i form

av exploateringsbidrag. Örgryte Bostadsaktiebolag & Co KB:s beslut avseende eventuellt friköp av delar eller hela den befintliga tomträtten påverkar detaljplanens genomförandeekonomi. Projektekonomi bedöms vara mycket god i det fall stora delar av marken överläts, och god, sett över tid, i det fall stora delar av marken upplåts med tomträtt.

Kommentar:

Förslaget har bearbetats utifrån de inkomna synpunkterna i samrådet och stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att byggrätterna behöver justeras – detta har varit möjligt utan att sänka antalet nya bostäder.

2. Göteborg Energi: fjärrvärme, gas och Gothnet

Göteborg Energi fjärrvärme har påbörjat en förprojektering för att utreda möjligheter och kostnader för att flytta befintliga fjärrvärmeledningar ifrån garaget på Prästgårdssängen och förlägga dessa i och/eller längs med Danska Vägen. Oavsett om dessa ledningar kommer flyttas eller inte så önskar Göteborg Energi söka planstöd för att säkra upp dem för framtiden.

Göteborg Energi gas har inga driftsatta ledningar inom planområdet och har därmed inget att erinra.

Göteborg Energi Gothnet vill gärna bli informerade när el och fjärrvärme, fjärrkyla/kyla förläggs, då de är intresserade av att få med tomrör för optokabel om intresse finns. Det finns befintliga optokablar och rör inom planområdet som behöver beaktas vid byggnation.

Kommentar:

Där det behövs har E-område ritats in på plankartan.

3. Göteborg Energi Nät

informerar om att det för den befintliga transformatorstationen vid Kärralundsgatan finns ett arrendeavtal med Örgryte Bostads AB. Göteborg Energi tolkar planförslaget som att den ska ersättas med en ny station placerad i den nordöstra delen av planområdet där det är ett E-område inritat. De påpekar att inom E-området finns en återvinningsanläggning som enligt planbeskrivningen ska vara kvar. De önskar därför ett klarläggande om hur ytan är tänkt att disponeras och upplyser om att det krävs, för att klara elförsörjningen till området, en fri yta på ca 70 m² för transformatorstationen och att kablar, med ledningsrätt, kommer att förläggas från Kärralundsgatan fram till transformatorstationen. Eventuell behövs ett u-område i plankartan. Dessutom finns inom E-området sluttande mark som blir svårutnyttjad och alla fördröjande omständigheter måste bekostas av exploateringen.

För transformatorstation placerad i befintligt parkeringsgarage finns en ledningsrätt och i planförslaget har ett E-område ritats in. Planen bör säkerställa att hela ledningsrätten ryms inom E-området.

Kommentar:

E-området i den norra delen av planområdet har utvidgats. ÅV-stationen förväntas ligga kvar i befintligt läge. Ett u-område för ledningar har ritats in i plankartan. Befintlig gångväg används i dag av räddningstjänsten vilket innebär att den är körbar även med tyngre fordon.

4. Göteborgs Stads Parkeringsbolag AB

har inga synpunkter på planen då parkering löses inom egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

5. Kretslopp och vatten

avstyrker detaljplanen på grund av att planen inte tar hänsyn till försörjningen av dricks-vatten. Det i planen föreslagna E-området är inte lämpligt på grund av hög marknivå. Syfte med lägre marknivå är för att minska sårbarheten vid lågt tryck på huvudnätet. Detta skulle i ett större perspektiv vara till gagn för att i krissituationer inte behöva gå upp lika mycket i trycknivå vid vattenverken. Lämplig placering av Kärralunds tryckstegringsstation behöver utredas vidare för att hitta en plats som säkerställer en driftssäker vattenförsörjning.

Kommentar:

Det föreslagna E-området i planen ligger kvar, men då en annan placering skulle minska sårbarheten vid lågt tryck på huvudnätet utreder Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret tillsammans med förvaltningen för Kretslopp och Vatten om det finns en bättre placering av tryckstegringsstationen i stadsdelen.

6. Kulturförvaltningen

anser att detaljplanen medger en mycket stor förtätning av det inte alltför stora området Prästgårdsängen. Den befintliga bebyggelsen bedöms dock vara så robust och tydlig till sin karaktär att detta kan tålas, under förutsättning att tillkommande byggnader utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kvaliteter. Vidare krävs skydds- och varsamhetsbestämmelser för dessa befintliga byggnader.

Kulturförvaltningen anser att detaljplaneförslaget inte tillräckligt tydligt föreskriver skydd för befintliga hus och att de befintliga skivhusen bör behålla sin volym och sitt avslut uppåt och därför inte ska tillåtas att byggas på. Vidare bör skyddet för befintliga byggnader stärkas genom att dela upp föreslagen varsamhetstext (k) så att delar av texten får beteckningen q och skyddar originalmaterial som till exempel fasadens koppelklädsel och entrépartierna. Andra delar kan stå med beteckningen k.

Byggnaderna har också stora kvaliteter i sin interiör. Kulturförvaltningen menar att planen ska säkerställa att dessa inte försvinner vid ombyggnader och renoveringar. Skydd för entréhallarnas mosaiker samt skydd för platsbyggda originalsåp i lägenheterna bör införas i detaljplanen.

De tillkommande byggnaderna ska ritas och formges för den aktuella platsen. Man ska kunna uppleva en släktskap mellan nya och gamla byggnader. De bör, betydligt mycket mer än vad som framgår av illustrationerna till planförslaget, ta sitt avstamp i befintlig bebyggelse vad gäller volymer, horisontalitet och materialval.

Vidare påpekar Kulturförvaltningen att kommer det att krävas en arkeologisk förundersökning om exploateringen berör fornlämningsområdet kring Göteborg 293.

Kommentar:

De föreslagna två punkthusen på gården har minskats till höjd och yta, flyttats isär och kopplats till de befintliga skivhusen för att öka kontakten med Lundenskogen och anpassa sig mer till befintlig skala. Plankartan har även utformats så att de översta två våningarna på tillbyggnaden inte sitter ihop med den befintliga byggnaden så att befintlig byggnadsvolym och takfot framträder även efter tillbyggnad. Stadsbyggnadskontoret

gör bedömningen att befintliga skivhus kan byggas på. Detaljplanen är så utformad att påbyggnader ska utformas så att de är indragna minst två och en halv meter från befintlig takkant vilket gör att ursprungsvolymen fortfarande är läsbar.

Plankartans utformnings- och bevarandebestämmelser har reviderats. Planhandlingarna har även kompletterats med en konsekvensbeskrivning angående kulturmiljövärdena.

Länsstyrelsen konstaterar i sitt samrådsyttrande att den registrerade fornlämningen RAÄ Göteborg 293 inte omfattas av skyddet enligt 2 kap KML.

7. Lokalförvaltningen

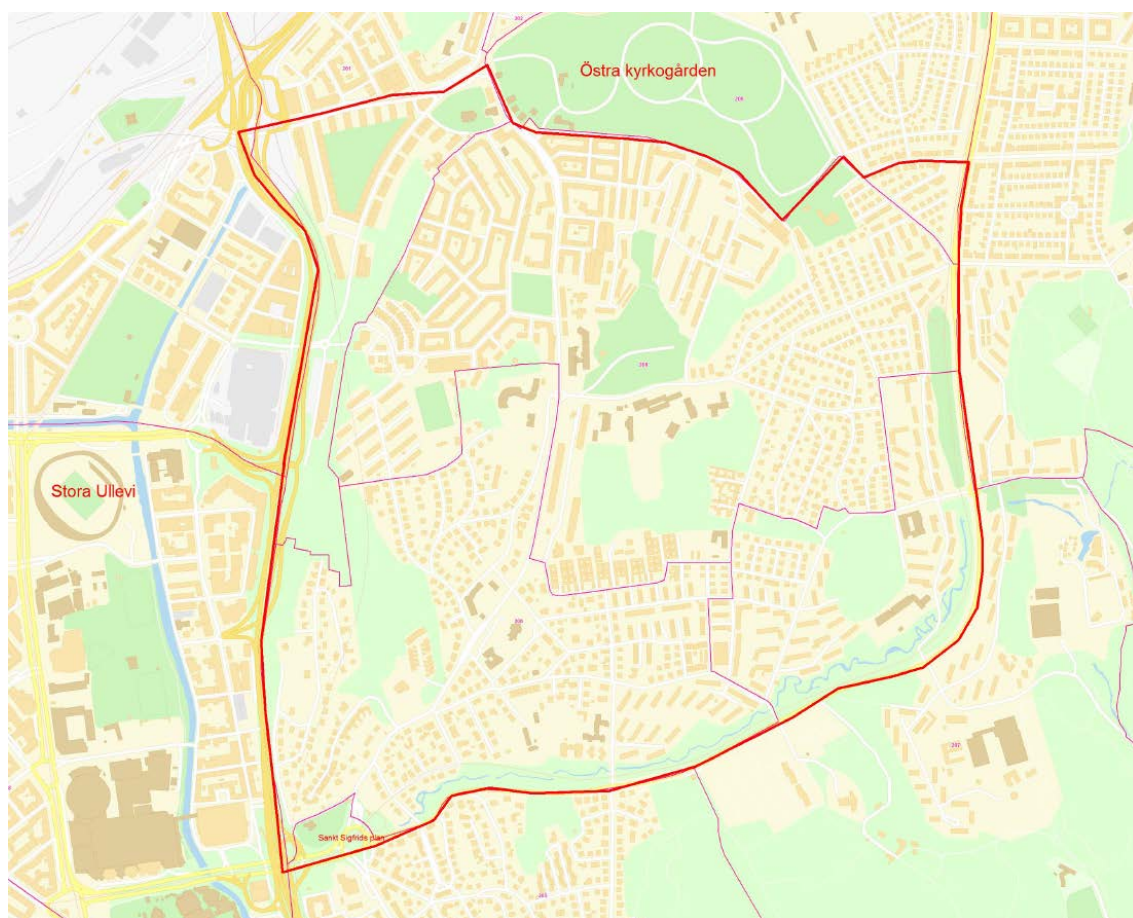
har följande synpunkter:

Det är av vikt att behovet av samhällsservice tillgodoses avseende skola och förskola. Förslaget till detaljplan redovisar ingen lösning på det ökade behovet som uppstår.

I de detaljplaner där det av något skäl inte går att tillgodose något av dessa samhällsviktiga funktioner bör planen säkerställa att dessa funktioner, relaterade till detaljplanens utbyggnad av bostäder tillgodoses.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har kartlagt hur många bostäder som enligt pågående planer, positiva planbesked och utförda markanvisningar tillkommer i området markerat med rött i nedanstående karta.



Det är cirka 2 700 bostäder. Med Lokalsekretariatets planeringsmodell om 0,5 barn/bostad tillkommer det i så fall 1 350 barn i ovanstående område. Enligt planeringsmodellen är en tredjedel av dessa barn i förskolan och två tredjedelar i F-9. (450 barn i förskolan och 900 barn i F-9)

I dagsläget är det fullt i alla skolor och förskolor i området och det behövs cirka 200 platser i skolan redan idag för att ha en liten buffert.

Om alla tillkommande bostäder ska kunna byggas behöver således en ny skola och cirka 20 nya förskoleavdelningar byggas i området.

Stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda har tagit fram en handlingsplan för hur stadsdelen ska kunna försörjas med skol- och förskoleplatser.

Stadsbyggnadskontoret kommer att ta fram en detaljplan för en F-9 skola vid Änäsältet. Inom planområdet kan två nya förskoleavdelningar tillskapas, men flera detaljplaner kommer att behöva tas fram för att lösa behovet av förskoleplatser.

8. Miljö- och klimatnämnden

Anser att en förtätning av staden har många miljö- och hälsomässiga fördelar. Exempelvis möjliggör centralt belägna boenden mer hållbara resmönster och ett mer resurseffektivt nyttjande av marken. Fler som rör sig som gång- eller cykeltrafikanter gynnar dessutom folkhälsan. Förtätningen innehåller dock ofta målkonflikter avseende miljö och hälsa genom att boende i de nyplanerade områdena, åtminstone inledningsvis, kan riskera att utsättas för höga nivåer av buller och luftföroreningar och att viktiga naturvärden och grönområden tas i anspråk. Det är därför viktigt att förtätningsprojekt sker på ett sådant sätt och på sådana platser att denna målkonflikt minimeras.

Miljöförvaltningen tror att man kan skapa en acceptabel hantering av miljö- och hälsoaspekterna i denna plan. Sammantaget anser de därför att fortsatt planarbete ska tillstyrkas, men att man behöver genomföra ytterligare utredningar i det fortsatta arbetet för att visa detta. Nedanstående behöver beaktas i det fortsatta arbetet:

Trafikbuller

Bullernivåerna är inte så höga i området så att man inte kommer kunna klara trafikbullerförordningens riktvärden. Men i det fortsatta planarbetet behöver man visa **hur** man kan klara trafikbullerförordningens riktvärden och man bör framför allt jobba vidare med åtgärder som reducerar bullret vid källan.

En redovisning av bullersituationen på alla sidor av de planerade husen behöver göras för att det ska gå att se hur man kan klara ljuddämpad sida om man inte till största del planerar att bygga smålägenheter (mindre än 35 m²). Tekniska lösningar som exempelvis avskärmade balkonger ska undvikas.

Enligt planbeskrivningen ska Danska Vägen gestaltas om för att passa en sänkning av hastigheten från 50 km/h till 40 km/h. Detta är positivt och en hastighetssänkning skulle reducera bullret vid källan. Det ger större möjlighet att skapa ljuddämpad sida.

Luft

Man behöver göra en luftutredning för att säkerställa att inte dygns- och timmedelvärden för kvävedioxid överskrids i området. Kartan över luftkvaliteten i planbeskrivningen visar att miljökvalitetsnormen för årsmedelvärden för kvävedioxid inte riskeras att överskridas. Det finns dock risk att dygns- och timmedelvärdena överskrids och man behöver därför göra en luftutredning för att säkerställa att normerna klaras. Beräkningar av luftkvaliteten ska göras för cirka fem år framåt i tiden/då bostäderna beräknas vara klara för inflytt och ska dels göras med prognostiserade emissionsfaktorer och dels med dagens emissionsfaktorer (så kallad "worst-case").

Naturmiljö

Enligt samrådshandlingen ska gräsytan och träden längs östra sidan av Danska Vägen ersättas med kantstensparkering, nya träd och planteringar. Denna lövträdsrad längs berörs med stor sannolikhet av det generella biotopskyddet för alléer, vilket innebär att åtgärder som påverkar träden kan kräva dispens från biotopskyddsbestämmelserna och medföra krav på juridiska kompensationsåtgärder. Med tanke på det stora antalet träd som berörs behöver det fastställas vilket naturvärde träden har och vilka möjligheter som finns att bevara, om inte alla, så i alla fall vissa av träden. För de träd som kommer att behöva tas ned behöver det diskuteras kompensationsåtgärder enligt stadens riktlinjer.

Det behöver även utredas om de nya husen kommer att påverka befintliga naturvärden i Lundenskogen. Skogsområdet är en mycket skyddsvärd ädellövblandskog (klass 2 på en tregradig skala, vilket innebär att det har ett högt naturvärde). Området har en riklig förekomst av grova till mycket grova träd, bland annat bok och ek, samt alm, ask och lönn. På flera av träden lever det rödlistade arter av vedlevande svampar och insekter. Vissa vedlevande arter behöver solbelysta stammar medan andra kräver skuggiga och fuktiga miljöer. Det kan även finnas andra arter i området som kan påverkas.

I den södra delen kommer några medelgrova ekar att försvinna till fördel för parkering och återvinning. Deras naturvärde är inte känt och behöver därför studeras närmare.

Gräsytan som trädraden står på har sannolikt inga högre naturvärden, men kan ha funktioner för exempelvis hantering av dagvattenflöden och trafikbullerreduktion.

Det är positivt att vissa träd och trädmiljöer inne i området kommer att bevaras och därför har pekats ut i plankartan.

Dagvatten

En dagvattenutredning ska göras som ska inkludera belastningsberäkning. Om belastningsberäkningen visar att dagvattnet är förorenat och behöver rening är anläggningen anmälningspliktig. Då ska dagvattenutredningen utökas till att omfatta förslag på reninglösningar för dagvattnet och vad dessa kan ge för reduktion av halter.

Förorenad mark

Miljöförvaltningen ska kontaktas för en dialog om eventuellt platsspecifikt riktvärde för förorenad mark och en bedömning om sanering utifrån det om marken där det finns en restförorening får ändrad markanvändning. Det finns en restförorening nära cykelbanan vid det planerade torget. Om marken där föroreningen finns får ändrad markanvändning kan sanering komma att krävas.

Störningar från återvinningsstationen

Återvinningsstationer kan medföra störningar i form av buller, dels då personer lämnar glasförpackningar och då dessa behållare töms och dels från transporter till och från. Nedskräpning kan också vara ett problem. För att minska störningar från den föreslagna stationen ska bullerdämpande åtgärder genomföras, exempelvis genom att glasinkast placeras ifrån bostäderna och genom dämpande glasbehållare. Glasbehållarna bör placeras så långt från husen som möjligt.

Avstämning mot Göteborgs lokala miljömål

Miljöförvaltningen saknar en avstämning mot Göteborgs stads lokala miljömål inklusive en fördjupad analys av de målkonflikter som uppstår då staden förtätas.

Kommentar:

Trafikbuller

Stadsbyggnadskontorets bullerutredning har sammanställts till en PM, som kompletterats med bilder som redovisar bullersituationen på alla sidor om samtliga hus. PM bifogas planhandlingarna.

Bullerberäkningar visar att åtgärder kommer att behövas för att uppnå tyst sida. Även om hastigheten på Danska Vägen sänks till 40 km/h kommer åtgärder att behövas.

Luft

Då det pågår flera detaljplaner i området har Stadsbyggnadskontoret tagit fram en luftmiljöutredning som innefattar både detaljplanen för "Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen" och "Bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen" för att få en mer komplett bild.

En gaturumsberäkning har utförts som visar på att Miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas om detaljplanerna byggs ut. Miljökvalitetsmålen kommer dock att tangeras. Då beräkningarna är gjorda på dagens fordonsflotta och deras aktuella tekniska standard så kommer förmodligen kvalitetsmålen att uppnå i framtiden då vi får miljömässigt bättre fordon.

Naturmiljö

Park- och naturförvaltningen har gjort en naturvärdesbedömning, som bifogas planhandlingarna, av de träd som kommer att tas ned i och med att detaljplanen realiserar. Stadsbyggnadskontoret har stämt av med Länsstyrelsen och en dispensansökan behövs inte då träden längs Danska Vägens östra sida står för nära den befintliga bebyggelsen för att räknas som alléträd enligt gällande lagstiftning.

Byggrätterna för punkthusen på gården har sänkts och flyttats närmare befintliga hus för att öppna upp kontakten med Lundenskogen och minska skuggpåverkan på träden i Lundenskogen.

De värdefulla ädellövträden i den södra delen av planområdet står utanför planområdet på privata fastigheter, men grenverket sträcker sig in i planområdet.

ÅV-stationen föreslås bland annat därför att flyttas till en annan plats och bestämmelser i plankartan har införts om aktsamhet vid markarbeten i närheten av träden.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts medan detaljplanen var ute på samråd. Utredningen innefattar en belastningsberäkning, förslag till åtgärder och en beräkning av hur dessa åtgärder kan sänka halterna av föroreningar. Reningseffekten hos makadamdiken, öppna stenkistor och växtbäddar är mycket hög för samtliga studerade föroreningar, särskilt de partikelbundna tungmetallerna.

Förorenad mark

Eventuella rester av föroreningar finns enbart i område för torg/busshållplats.

Störningar från återvinningsstationen

Kretslopp och vatten har tillsammans med Park- och naturförvaltningen på plats konstaterat att det inte går att ha återvinningsstation på den föreslagna platsen i södra delen av planområdet. För att kunna lyfta återvinningskärnen skulle träd på privata fastigheter behövas beskäras rejält vilket skulle riskera att träden dör. Då det rör sig om gamla ekar bedöms detta inte som lämpligt. Då det tillfälliga bygglov för sagda ÅV-station går ut och inte kan förlängas föreslås en tillfällig placering längre österut på Prästgårdsgatan. Då den inte kan ligga kvar där heller i framtiden undersöks alternativa placeringar. E-området i norr har även utvidgats för att kunna härbärgera en större ÅV-station.

Avstämning mot Göteborgs lokala miljömål

En avstämning har gjorts och resultatet har arbetats in i planbeskrivningen, där har även en analys av målkonflikter när staden förtätas gjorts.

9. Park- och naturnämnden

bedömer att planförslaget i stora drag överensstämmer med grönstrategin och andra förvaltningen relevanta policyer och riktlinjer. Förvaltningens har bland annat synpunkter på att del av allé med skyddsvärda träd väster om Danska Vägen enligt planförslaget överförs från parkmark till allmän plats gata, vilket inte anses säkerställa allén. Vidare är det önskvärt att primärt gångstråk längs plangränsen mot Lundenskogen säkerställs i plankartan.

Planförslagets påverkan på befintliga värden/förvaltningens planering

Grönstruktur och grönstrategi

Stadsdelsparken Lundenskogen ligger i direkt anslutning till planområdet och fungerar även som bostadsnära park för området. Stadspark och natur- och rekreationsområde nås inom önskat riktavstånd. Längs plangränsen mot Lundenskogen går ett primärt gångstråk med tvärkopplingar in i parken och som bland annat tillgängliggör kommunal lekplats. Det är viktigt att detta stråk beaktas. Egenskapsbestämmelse om att parkering inte får anordnas föreslås utökas till att omfatta även den yta i nordöstra delen av planområdet genom vilken gångstråket passerar. Att inte medverka till otrygghet när öppna ytor längs stråket byggs igen är också angeläget. Illustration som visar hur planerad bebyggelse möter stråket och Lundenskogen önskas i det fortsatta planarbetet. Torgytan i illustrationskartan förläggs till kvartersmark och utgör därmed inte allmän plats.

Göteborgs miljö kvalitetsmål – ett rikt växt- och djurliv

Genom att allé med inslag av jätteträd bevaras bidrar planen till att höga natur- och kulturvärden bibehålls. Att hela allén får stå kvar utan negativ påverkan på stam, krona och rotsystem behöver dock säkerställas i det fortsatta planarbetet, se vidare nedan.

Natur, Kultur och Sociotop

Planförslaget berör en enkelradig allé längs Danska Vägen som av park- och naturförvaltningen bedöms kunna omfattas av generellt biotopskydd. Allén består av rödlistade almar, ek, lind och bok, varav några individer är så kallade jätteträd, vilka är särskilt skyddsvärda. Allén är inte bara värdefull ur naturvärdessynpunkt, utan har också ett kulturellt värde och är viktig för karaktären hos gaturummet. I planförslaget lämnas en del av trädraden utanför planområdet medan annan del avses överföras till allmän plats HUVUDGATA. Detta säkerställer inte att träden bevaras och inte heller att negativ påverkan på stam, krona och rotsystem kan uteslutas. Nedtagning av skyddsvärda träd kräver samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap 6 §. Negativ påverkan på biotopskyddade träd förutsätter dispens från länsstyrelsen och att villkorade kompensationsåtgärder genomförs. Upplysning om biotopskyddsområde bör finnas i plankartan i det fall länsstyrelsen gör bedömningen att biotopskyddsområde föreligger.

Planförslaget bedöms i övrigt inte innebära intrång i skyddade arters livsrum. Inga kultur- eller sociotopvärden finns registrerade inom planområdet.



Röd begränsningslinje anger område för "allmän plats park, plantering, lekplats o dyl" enligt stadsplanekarta antagen år 1963. Symboler i form av prickar och stjärnor anger träd i allé.

Trädpolicy

Förslaget innebär att nya träd planteras längs Danska Vägen. Det är viktigt att försäkra sig om att träden får tillräckligt med utrymme. Planförslaget behöver kompletteras med en principsektion över gatan som visar planerat utrymme för träd. För träd på allmän plats ska kraven i Teknisk handbok (2AG1.6.1 Växtbäddar för träd) följas. Där torgyta med planteringar ovanpå bjälklag möjliggörs är det angeläget att bjälklaget utformas för att tåla belastning av växtbäddar med tillhörande vegetation. Växtbäddar för träd ovanpå bjälklag kräver ett djup på minst 1,5 meter. För träd som enligt planförslaget ska bevaras (beteckning n_1 i plankartan) bör markbearbetning undvikas inom 4 meter från träd-kronans utbredningsområde. Föreslagen placering av ny återvinningsstation (E) och markparkering längst i söder av planområdet bedöms ge upphov till negativ påverkan på större träd, bland annat tre ekar och två askar, som idag står inom angränsande privata fastigheter. Genomförs planförslaget utan ändringar kommer skador på rotsystem och krona hos berörda träd sannolikt medföra sådan skada att de blir en säkerhetsrisk. Park- och naturförvaltningen ser det som angeläget att träden bevaras, i synnerhet ekarna som i Örgryte har en särskild historia och är del av en medveten gestaltning. Askarna är rödlistade. Nedtagning av träden kräver dialog med berörda fastighetsägare. Nytt läge för återvinningsstation och markparkering bör utredas.

Logik i skötselytorna

Nybyggnation i anslutning till gångstråk längs kanten av Lundenskogen behöver kunna genomföras utan att påverka Lundenskogen negativt genom bergschakt, uppställning, upplag, etcetera. Om tillräckligt avstånd inte iakttagits i plankartan behöver användningsgräns för bostäder (B) justeras. Gångstråket kommer att behöva återställas av exploatören.

Lokalklimat – sol/skugga/vind

Genomförd solstudie visar att delar av Lundenskogen under eftermiddagarna kommer att beskuggas av föreslagen ny bebyggelse. Denna påverkan bedöms som försumbar.

Lekplatspolicy

Kommunal lekplats 226 (Elefantskogen) finns i Lundenskogen och nås inom 650 meter. Lekplatsen är liten och kan utvecklas. Med fler boende i närområdet och ökat slitage på anläggningen tilltar behovet av upprustning. Närlekplats anordnas på bostadsgårdar inom kvartersmark och bör tillgodose behov av lek för mindre barn.

Tillgänglighet

Det kan behöva förtydligas i planförslaget hur tillgängligheten löses mellan upphöjd bostadsgård och omgivande lägre belägna ytor såsom allmän plats gata och busshållplats.

Dagvatten

Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Förvaltningen är ansvarig för växter och estetik i samband med dagvattenlösningar.

Förslag på förändringar i planförslaget

- Allén väster om Danska Vägen bör i sin helhet fortsätta att vara allmän plats park. Upplysning om biotopskyddsområde i plankartan i det fall länsstyrelsen gör bedömningen att biotopskyddsområde föreligger.
- Primärt gångstråk längs plangränsen mot Lundenskogen säkerställs i plankartan. Planförslagets påverkan på tryggheten längs stråket beaktas.
- Planförslaget säkerställer utrymme för tillräckligt stora växtbäddar där träd ska kunna planteras.
- Plankartan justeras om avståndet mellan ny bebyggelse och Lundenskogen inte är tillräckligt.
- Plankartan justeras så att större ekar och askar som gränsar till planområdet längst i söder kan bevaras utan att bli en säkerhetsrisk.

Kommentar:

Grönstruktur och grönstrategi

Gångstråket med tvärkopplingar in i parken har säkrats upp genom x-bestämmelse i plankartan och ”entrén” till Lundenskogen från Kärralundsgatan fått bestämmelser om ej parkering.

Byggrätterna för punkthusen är flyttade för att skapa en större öppning mot Lundenskogen.

Göteborgs miljö kvalitetsmål – ett rikt växt- och djurliv och Natur, Kultur och Sociotop
Plankartan är reviderad. Tidigare parkmark som redovisats som gatumark i samrådsförslaget är åter parkmark

Trädpolicy och Störningar från återvinningsstationen

Kretslopp och vatten har tillsammans med Park- och naturförvaltningen på plats konstaterat att det inte går att ha återvinningsstation på den föreslagna platsen i södra delen av planområdet. För att kunna lyfta återvinningskärnen skulle träd på privata fastigheter behöva beskäras rejält vilket skulle riskera att träden dör. Då det rör sig om gamla ekar och askar bedöms detta inte som lämpligt.

De värdefulla ädellövträden i den södra delen av planområdet står utanför planområdet på privata fastigheter, men grenverket sträcker sig in i planområdet och kommer att behöva beskäras.

ÅV-stationen föreslås bland annat därför att flyttas till en annan plats och bestämmelser i plankartan har införts om aktsamhet vid markarbeten i närheten av träden.



Fotografi av de långt hängande grenarna och tomtgränsmarkering

Logik i skötselytorna

Nybyggnationen i anslutning till gångstråk längs kanten av Lundenskogen kan genomföras utan att påverka Lundenskogen negativt genom bergschakt, uppställning, upplag, etcetera. Byggherren har visat på en metod med en kran som ställs mitt på gården som bland annat kan ta in material från Danska Vägen. Bergsschakt är inte aktuellt då föreslagna bebyggelse ligger på redan bebyggd mark.

Dagvatten

Dagvattenutredningen föreslår en ”utdikning” mellan Lundenskogen och den befintliga gångvägen längs Prästgårdsängen där det idag ofta blir isbildning på vintrarna på grund av dagvatten som rinner ner på gångvägen ifrån Lundenskogen.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

har tagit del av detaljplanehandlingen. Räddningstjänsten har yttrat sig under de två samrådsomgångarna för programmet.

Överväganden

Insatstid för räddningstjänsten

Insatstiden i området är normalt under 10 minuter. Det inbegriper även höjdfordon med en vertikal räckvidd om 23 meter.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Befintlig räddningsväg på gårdsbjälklag möjliggör för utryckningsfordon att i en akut situation ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens entré inte överstiger 50 meter. Räddningstjänstens höjdfordon har dock ett axeltryck som överstiger det idag maximalt tillåtna för gårdsbjälklaget.

Brandvattenförsörjning

Frågan beaktas i planbeskrivningen. Planområdet ska täckas av ett konventionellt brandpostsystem i enlighet med VAV P76 och P83 typ A2. Trycksatta stigarledningar behöver utformas med fast servis då räddningstjänsten inte kan stå för vattenförsörjningen.

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har ej kännedom om någon verksamhet vilken medför en förhöjd riskbild för området och som kräver särskilt beaktande.

Utrymnings säkerhet

Räddningstjänsten har i ett tidigare yttrande framfört skäl till varför det är olämpligt att bygga på de befintliga skivhusen. Vid ett platsbesök, där bland annat de brandsäkra trapphusen inspekterades, fann Räddningstjänsten dock inga brister som är karakteristiska för byggnaderna och som är av sådan karaktär att det motiverar en erinran i planprocessen.

Bedömning

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen i samrådsskedet.

11. Stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda

avstyrker förslaget med tanke på att det helt saknas en beskrivning av hur tillgången till förskola och skola ska lösas för det ökade antalet barn och unga som en byggnation kommer att innebära. Dessutom anser förvaltningen att byggnationen av de byggnaderna inne på gården i planområdets östra del ska omprövas samt skickar med en påminnelse från tidigare programsamråd av ärendet om vikten av att bygga tillgängliga lägenheter med hiss och att belastningen på kollektivtrafiken i området bör ses över. Förvaltningen lyfter också fram att det behöver finnas en plan för var barns rörelse och lek kan äga rum under tiden för byggnationen och hur de ytor och lekrområden som tas i anspråk ska ersättas med likvärdiga platser. Då planhandlingen saknar beskrivning av hur det ökade behovet av förskola och skola ska tas om hand, av det sociala perspektivet samt av genomförd barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys bör handlingen kompletteras med detta inför granskningen.

De anser visserligen att ett bostadsområde med verksamheter och inbjudande gatumiljöer kommer att tillgängliggöra planområdet, öka tryggheten och skapa förutsättningar för en mer levande stadsdel och att förslaget bidrar till att motverka bostadsbristen i hela staden, vilket är positivt. Ett omtag behöver göras i skol- och förskolefrågan i nära samverkan med lokalsekretariatet och stadsdelsförvaltningen för att komma fram till en bra lösning på utbildningslokaler. Planen medger visserligen centrumverksamheter i bottenplan (vilket skulle kunna innefatta en förskola), men då det inte är inräknat i planen saknas förutsättningar för att få till en tillräckligt stor uteyta så som förslaget ser ut i dagsläget. Om exempelvis det ökade behovet av förskole- och skolplatser kan omhändertas på annan plats bör detta framgå av planbeskrivningen. Vid en sådan analys måste hänsyn tas till andra pågående planärenden som exempelvis detaljplanerna för Danska Vägen och Lilla Danska Vägen samt planbesked för rondellkorsningen Danska Vägen/Kärvalundsgatan. Då de andra ovan nämnda planområden är mindre i både omfattning och yta kan nya förskolor vara svåra att få plats med inom ramen för dem. Dessutom pågår ett generationsskifte på Prästgårdsängen eftersom många av de boende bott där sedan husen byggdes. En ökad inflyttning av exempelvis barnfamiljer i redan befintliga bostäder kommer att öka trycket på verksamheterna ytterligare. De förskolelokaler som finns på Prästgårdsängen sedan tidigare innehåller för få avdelningar och har en alldeles för liten utemiljö för att vara ett långsiktigt godtagbart alternativ.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur det ökade behovet av förskole- och skolplatser ska tillgodoses i eller utanför planområdets gränser.

Planhandlingar har kompletterats med en BKA-matris, som redovisar det som framkommit vid tre olika workshoppar. Planbeskrivningen har även kompletterats med slutsatser från BKA-matrisen och beskrivning av de sociala konsekvenserna.

Detaljutförande av parkeringsgarage och utemiljön på kvartersmark samt upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar kan inte regleras i detaljplanen med gällande lagstiftning. Att lägenheterna utformas så att de blir tillgängliga inom- och utomhus bevakas vid bygglovgivning.

Kollektivtrafik är inte heller något som regleras i detaljplan men Stadsbyggnadskontoret har kontakt med Västtrafik för att se över behovet av kollektivtrafik.

En luftmiljöutredning har utförts och bifogas planhandlingarna. Denna visar att luftmiljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas.

En mobilitetsutredning kommer att göras.

12. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, men har följande synpunkter:

Vägområde

En del av den befintliga gång- och cykelbanan vid Prästgårdsgatan har blivit Lokalgata enligt plankartan. Konsekvenserna för trafiksäkerhet för gående och cyklister måste således studeras vidare.

I plankartan saknas utrymme för det nya busstoppet, samt för gång- och cykelbanan som anläggs väster om busstoppet. Denna yta måste säkerställas innanför detaljplane-gränser och inom vägområdet.

I plankartan saknas även utrymme för gång- och cykelbanan bredvid de nya parkeringsplatserna på den östra sidan av gatan. Denna yta måste också säkerställas inom vägområdet.

Det ska bara anordnas infart, och ingen utfart, till garaget från Danska Vägen, för att kunna klara sikttrianglar. Det ska också finnas utrymme för sikttrianglar vid entrén till det nya garaget på Prästgårdsgatan.

Parkering/cykelparkering

Det är inte tydligt i handlingarna hur många parkeringsplatser som kommer finnas i samband med exploateringen. En parkeringsutredning behövs för att garantera att Vägledning till parkeringstal vid detaljplan och bygglov – 2011 uppfylls.

Belysning

Planområdet bör utökas på väster sida av gatan för att inrymma befintliga belysningsstolpar, då de kommer att bytas ut.

På östra sidan av Danska Vägen, ska plankartan tillåta belysning som hänger på fasaden och som ska belysa gång- och cykelbanan. Detta skall säkerställas i avtal med fastighetsägare.

Dagvatten

En dagvattenutredning i allmän mark måste tas fram.

Buller

En bullerutredning måste utföras.

Kommentar:

Vägområde

Plankartan har justerats så att den berörda delen av gång- och cykelbanan vid Prästgårdsgatan inte är Lokalgata längre.

Utrymme för det nya busstoppet, samt för gång- och cykelbanan som anläggs väster om busstoppet, kan inte ta privat fastighet i anspråk. Busstoppet måste flyttas lite längre norr ut i trafikförslaget.

I det trafikförslag som tagits fram är både parkeringsplatser och säkerhetsavstånd mellan p-platser och cykelbana väl tilltagna. Om dessa minskas bör utrymme för gång- och cykelbanan finnas inom vägområdet.

Det måste finnas både in- och utfart mot Danska Vägen ifrån parkeringsgaraget för att undvika onödigt bilkörning på Kärralundsgatan och smågatorna i Kärralundsgatans förlängning. Sikttriangeln löses på samma sätt som längst upp i norr, dvs genom att den

närmaste byggnaden får ett avkapat hörn i bottenplan. Detta regleras inte i detaljplanen då det inte finns behov av allmän plats utan frågan kan lösas i bygglov. Detsamma gäller för entrén till det nya garaget på Prästgårdsgatan.

Parkering/cykelparkering

En parkeringsutredning har gjorts och bifogas planhandlingarna. Bebyggelsen vid Prästgårdsängen kommer inte att kunna uppfyllagällande p-norm. En upplysning har lagts in på plankartan om att reducerat p-tal ska användas vid bygglovgivning. Dessutom ska en mobilitetsutredning tas fram och föreslagna åtgärder genomföras för att bygglov ska ges.

Belysning

Befintliga belysningsstolpar står på parkmark idag. Trafikområdet kan inte utökas utan nya belysningsstolpar får sättas upp i samråd med Park- och naturförvaltningen.

Vägghängd belysning behöver inga särskilda bestämmelser i plankartan.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för de ytor som föreslås bebyggas. Den berör inte hur dagvattnet ska hanteras på allmän plats då planförslaget inte innebär någon förändring av dagvattenmängden på allmän plats. Utredningen pekar dock på att Danska Vägen kommer att översvämmas vid skyfall.

Buller

En bullerutredning har genomförts av Stadsbyggnadskontoret och bifogats planhandlingarna i form av en PM.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till planens inriktning som innebär att ett befintligt bostadsområde förtätas med bostäder och centrumverksamheter. Länsstyrelsen anser dock att förslaget behöver beakta följande synpunkter som berör människors hälsa och säkerhet: buller, geoteknik och förorenad mark, liksom MKN för vatten.

Ur kulturmiljöhänseende ser Länsstyrelsen att det även vore lämpligt om större hänsyn togs till den befintliga kulturhistoriskt intressanta miljö som dagens område utgör. Med föreliggande förslag ser Länsstyrelsen att viktiga delar av dessa värden riskerar att försvagas.

Buller

Planhandlingen behöver redovisa mer lättlästa bullerkartor och visa alla sidor av samtliga byggnader, liksom beräkningar för de maximala ljudnivåer som kan tänkas uppstå här.

Länsstyrelsen anser att kommunen, ur bullerhänseende, behöver arbeta mer med placeringen och utformningen av byggnaderna för att förslaget ska kunna accepteras. I annat fall behöver den valda placeringen och utformningen av byggnaderna motiveras.

Geotekniska förhållanden

Länsstyrelsen saknar en bedömning av markens stabilitet utifrån planförslagets innebörd.

Förorenad mark

Det bör utredas om det finns saneringsbehov på grund av att markanvändningen ska ändras till känslig markanvändning med bostäder.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

Länsstyrelsen påpekar att planområdets dagvattenhantering kan påverka ytvattenkvaliteten i Delsjöbäcken och vill att kommunen i en dagvattenutredning visar vilken vattenreceptient (bäck eller liknande) som området avvattnas till.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen är inte negativ till att området förtätas och att moderna tillägg kommer till i området men ställer sig tveksam till hur det föreliggande planförslaget, med en förtätning av sju nya byggnader i fem upptill nio våningar, samt två punkthus i 13 respektive 16 våningar, tar hänsyn till områdets nuvarande karaktär och värden.

Länsstyrelsen bedömer att det framtagna kvalitetsprogrammet – vad gäller utformning av ny bebyggelse längs Danska Vägen - inte i tillräckligt hög grad ger riktlinjer för hur tillkommande byggnader genom lokalisering, skala och gestaltning kan inordna sig i områdets karaktär.

Länsstyrelsen anser att den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen i området även fortsättningsvis bör vara tydligt läsbar och ser det som önskvärt att skivhusen får behålla sin ursprungliga volym och avslut uppåt. Tillkommande bebyggelse invid Danska Vägen bör underordna sig skivhusens höjd.

För föreslagna punkthus saknas utformningsbestämmelser, vilket vore lämpligt att införa då byggnaderna är placerade i en kulturhistoriskt känslig miljö.

Arkeologi

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning RAÄ Göteborg 293, By-/gårdstomt, vilken inte omfattas av skyddet enligt 2 kap KML. Ur fornlämnings synpunkt finns därmed ingen erinran mot föreslagen byggnation.

Dagvatten

Länsstyrelsen delar uppfattningen att dag- och dräneringsvatten i första hand ska tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Länsstyrelsen saknar dock en utredning om dimensionering och placering av fördröjningsmagasin. Länsstyrelsen anser att kommunen bör undersöka förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet ytterligare och precisera hur man avser säkerställa en god dagvattenhantering.

Biotopsskydd

Längs Danska Vägen finns en trädrad. Planbeskrivningen saknar ställningstagande huruvida trädraden omfattas av det generella biotopsskyddet eller ej.

Vattenverksamhet

Enligt planbeskrivningen kommer parkeringsgarage att byggas under de nya husen. Vid undermarksbyggen (t.ex. källare och garage) kan bortledning av grundvatten vara nödvändigt. Länsstyrelsen vill upplysa om att bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande i sin helhet har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Buller: Stadsbyggnadskontorets bullerutredning har sammanfattats i en PM, som bifogas planhandlingen. PM:en innefattar illustrationer som visar områdets totala ljudbild.

I PM:en finns även en motivation till varför kommunen har valt att tvärställa de nya byggnaderna mot Danska Vägen trots att detta inte främjar ljudbilden.

Lägenheterna mot Danska Vägen har alla en tyst sida mot gården. Den föreslagna bebyggelsen och de åtgärder som krävs för att den ska uppfylla riktvärden gör att även befintliga byggnader får en bättre ljudbild.

Geotekniska förhållanden:

Geotekniska PM har tagits fram både norr och söder om Prästgårdsgatan och visar på att föreslagen byggnation är möjlig och att inga restriktioner behöver införas på plankartan

Förorenad mark:

När bensinstationen togs bort togs även förorenad jord bort – det finns idag ett litet område förorenad jord kvar i område för torg och busshållplats. Status för detta område beskrivs i genomförandebeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten och dagvatten:

En dagvattenutredning är utförd och innehåller dimensionering av och förslag till placering och utformning av dagvattenfördröjande magasin. Utredningen redovisar även att det är Delsjöbäcken som är recipient för dagvatten från planområdet. Delsjöbäcken har klass 2 enligt Vattenplanen.

Kulturmiljö

De föreslagna två punkthusen på gården har minskats till höjd och yta, flyttats isär och kopplats till de befintliga skivhusen för att öka kontakten med Lundenskogen.

Planens k- och q-bestämmelser har reviderats.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att befintliga skivhus kan byggas på. Detaljplanen är så utformad att påbyggnader utformas så att de är indragna minst två meter från takkanten vilket gör att ursprungsvolymen fortfarande är läsbar.

Planhandlingarna har även kompletterats med en konsekvensbeskrivning angående kulturmiljövärdena.

Biotopsskydd

En naturvärdesbedömning har gjorts av Park- och naturförvaltningen och planbeskrivningen har kompletterats med ställningstagandet att trädraden på den östra sidan av Danska Vägen inte omfattas av det generella biotopsskyddet.

14. Lantmäterimyndigheten

Har detaljerade synpunkter på plankartan.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats enligt LM:s synpunkter.

15. Statens geotekniska institut (SGI)

rekommenderar att planhandlingarna kompletteras beträffande totalstabiliteten av geoteknisk sakkunnig i nästa skede för de förhållanden som planen medger inom hela planområdet och med den översiktliga stabilitetsutredningen från 2011. Krävs det åtgärder eller restriktioner, för att marken ska bli lämplig för avsett planändamål, ska dessa sätt säkerställas i planhandlingen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Kommentar:

Geotekniska PM har tagits fram både norr och söder om Prästgårdsgatan och visar på att föreslagen byggnation är möjlig och att inga restriktioner behöver införas på plankartan PM bifogas planhandlingarna.

16. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

meddelar att Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta.

Kommentar:

Yttrandet har sänts till berörda förvaltningar, exploatörer och fastighetsägare.

17. Västtrafik

ställer sig positiva till den föreslagna detaljplanen.

Den föreslagna bebyggelsen är väl försörjd av kollektivtrafik i och med busshållplatsen Kärralundsgatan.

Västtrafik vill betona vikten av att man i planen beaktar alla personers möjlighet att nå kollektivtrafik genom att säkerställa trygga och säkra gångvägar.

Kommentar:

Västtrafik utreder ihop med Göteborgs stad hur kapaciteten kan ökas.

Sakägare

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

18. Prästgårdsmarkens samfällighetsförening

som omfattar 44 angränsande fastigheter på Prästgårdsgatan anser att förslaget innehåller flera positiva förändringar som kommer att bidra till ett trevligare område utmed befintliga byggnader på Danska Vägen och kring det nya "torget" med kommersiell verksamhet. Men avgörande för medlemmarna i Prästgårdsmarkens samfällighetsförening är att undvika stilbrott mot Prästgårdsgatans tidstypiska och unika låga atriumhus. Områdets speciella karaktär måste absolut värnas om.

De vänder sig mot den alltför omfattande förtätningen med 430 nya bostäder, höjden på angränsande byggnader och placeringen av återvinningsstationen.

De är förvånade över att detaljplaneförslaget skiljer sig från programmet och innehåller en ny byggnad mellan nuvarande "bankbyggnaden" och "Largobyggnaden" och en mer omfattande bebyggelse väster/söder om Prästgårdsgatan mot Danska Vägen.

De påpekar att det inte är önskvärt att de få grönområden som finns väster om Prästgårdsgatan försvinner.

I programförklaringen till samråd 2013 föreslog Stadsbyggnadskontoret en "lägre bebyggelse för att ansluta till de omgivande villorna". Varför fullföljs inte denna ambition?

Det är deras starka förhoppning att förslaget inte är "hugget i sten" utan kan förändras för att bibehålla deras uppskattade boendemiljö samt arkitektoniska balans och relevans för deras område och vill särskilt peka på:

1. De anser att förslaget med nya byggnader med fem, fyra och tre våningar på den lilla grönytan mellan Prästgårdsgatan och Danska Vägen förefaller omotiverat och att grönytan bör vara kvar och motsätter sig denna starka förtätning och understryker behovet att bibehålla en god balans mellan byggnad och växtlighet.
2. Förslag om ny "bankbyggnad" med fem våningar: Med tanke på att torget höjs blir det närmare sex våningar vilket är oacceptabelt med tanke på kravet på anpassning för att få en lämplig övergång höjdmässigt mot atriumhusen. Insynen blir påtaglig för de närmast liggande atriumhusen.
3. Förslaget på en ny byggnad med tre våningar mellan nya "bankbyggnaden" och "Largobyggnaden" bör begränsas till två våningar.
4. Den föreslagna placeringen av ny återvinningsstation är oacceptabel utifrån att det behöver finnas gott om plats för både person- och lastbilar utan att genomfarten blockeras.

Det är redan idag problem med budbilar som försvårar genomfart genom att parkera utanför kontorshuset.

Vid den existerande återvinningen på Prästgårdsgatan står ofta bilar på båda sidor av gatan vilket är besvärande för all sorts passerande trafik.

Parkeringen av personbilar samt lastbilar vid återvinningen blir hindrande för in/utfart till hus 2-12 samt till de första garagelängorna i området. Det ökade antalet bostäder kommer att leda till ett behov av ökad frekvens i tömningarna vilket ger ytterligare negativ belastning med fler tunga lastbilar och trafikfara.

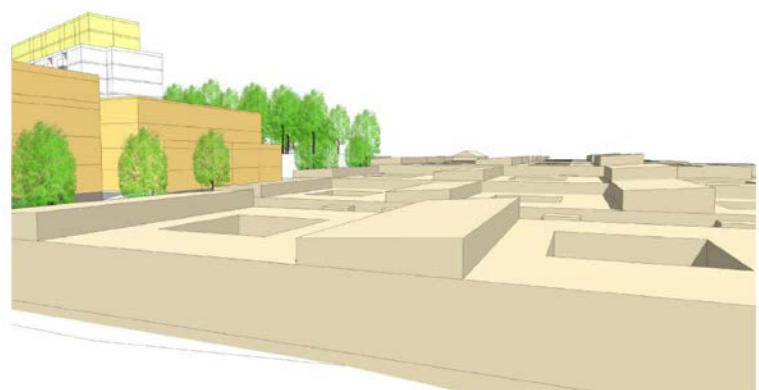
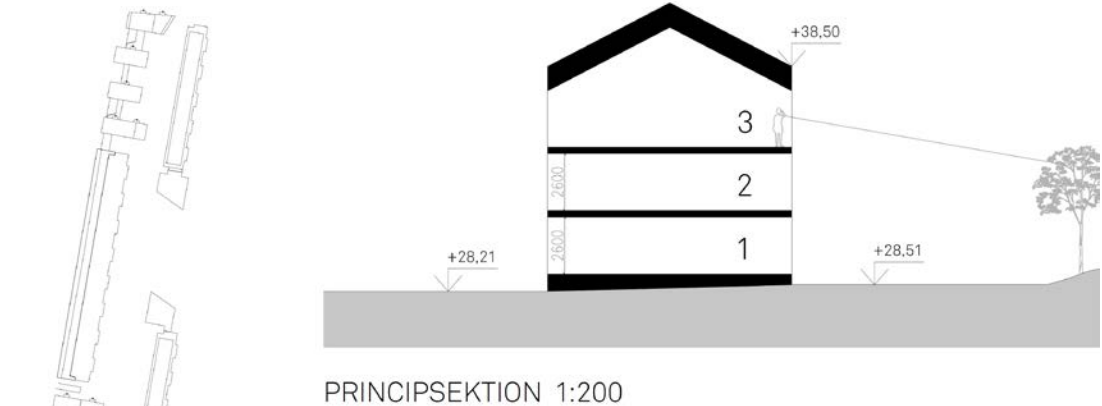
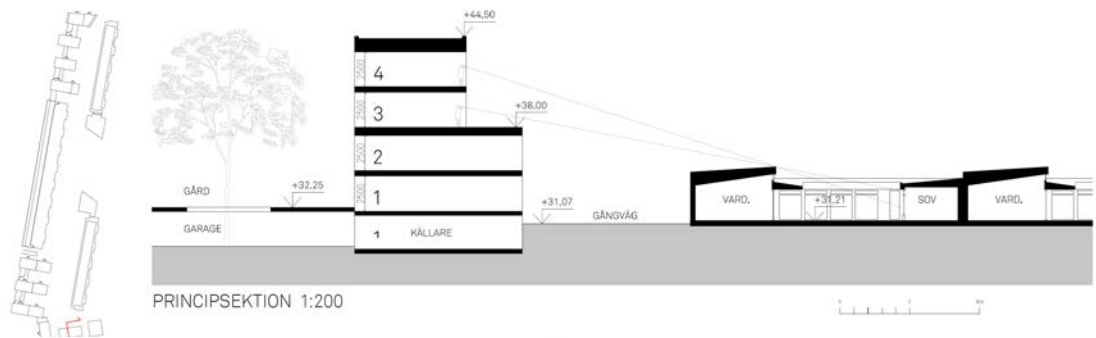
Med den tilltänkta placeringen finns det endast trottoar på återvinningsstationens sida! Genomfartstrafiken kommer sannolikt att öka betydligt.

Kommentar:

Efter programmet har ett förslag till ny bebyggelse tagits fram genom ett så kallat parallellt uppdrag. Av de bebyggelseförslag som inkom gjorde Stadsbyggnadskontoret bedömningen att man kan tillåta en större exploatering i den södra delen än vad som sagts i programmet.

Föreslagna byggnadshöjder i förhållande till de befintliga atriumhusen (vars höjder mätts in på plats) har studerats med hjälp av sektioner och extra solstudier. Byggrätten mellan bank- och largohuset och byggrätten längs Prästgårdsgatan har ändrats, planbestämmelser som begränsar fönsterplacering mot radhusen har införts på plankartan för att insyn till atriumgårdarna inte ska riskeras.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.



19. Fastighetsägare, BÖ 9:6, Daltorpsgatan 6

anser att den planerade återvinningsstationen vid Prästgårdsgatan blir en sanitär olägenhet i form av ljud, odör och nedskräpning för dem då deras fastighet ligger i direkt anslutning och de har sin altan bara några meter ifrån fastighetsgränsen. De undrar om man får uppföra en återvinningsstation närmare fastighetsgräns än 4,5 meter utan godkännande från grannar. De anser även att detta sänker värdet på deras fastighet. De uppger om att det står 100-åriga ekar i direkt anslutning till den planerade återvinningsstationen och undrar hur återvinningskärnen ska kunna tömmas utan att träden skadas. De tror att placeringen är olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt då den skulle ligga i en skyddad kurva (90 grader) och utgöra en stor trafikfara när bilar stannar för att lämna till återvinning, vilket förvärras under vintertid med t ex halka. Trafiken kommer dessutom intensifieras pga förtätningen (fler hushåll, fler bilar). De uppger också om att de har ett/en avtal/överenskommelse med kommunen gällande plantering av rhododendron häck, i syfte att förhöja området miljö, där de har stått för kostnaderna.

De efterfrågar även en trafiksimulering/analys för Lunden som helhet när allt fler bostäder byggs och Korsvägsområdet påverkas av byggnationen av Västlänken. De är oroliga att den ökade förtätningen i närheten av skolor kommer att innebära ökade risker för barn, främst gällande ökad trafik och att det inte kommer att finnas tillräckligt med skolplatser i närområdet.

De känner en stor oro generellt, att man försöker få plats med för mycket på en för liten yta och att förslaget borde justeras och innehålla färre nya bostäder/kontor. De är även negativa till den parkeringsplats som föreslås i anslutning till återvinningsstationen nära deras fastighet.

Kommentar:

Trafiksäkerheten är hög redan idag med gång- och cykelbanor på båda sidor om Danska Vägen. För att förbättra ytterligare har ett trafikförslag tagits fram där det föreslås en buss-sluss vid Prästgårdsgatans busshållplats och förhöjda övergångsställen.

Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda har gett Stadsdelsförvaltningen i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att säkra tillgången på skol- och förskoleplatser i hela Örgryte-Härlanda. Fastighetskontoret utreder möjligheterna att bygga en helt ny skola vid Änäsältet och detaljplaner för nya förskolor i stadsdelen kommer att tas fram

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

20. Fastighetsägare, BÖ 9:7, Kopparormsgatan 10

motsätter sig förslaget eftersom den föreslagna parkeringen i förlängningen av Prästgårdsgatan gränsande till hans fastighet och föreslagen återvinningsstation i kurvan på Prästgårdsgatan, gränsande till grannen på Daltorpsgratan 6, inte kan accepteras på grund av de olägenheter förslaget innebär i form av lukt- och bullerstörningar, olycksrisker och negativ visuell påverkan på den unika miljöupplevelsen och på de 100 åriga ekarna. Förslaget i sin nuvarande form kan ej godtas utan ansevärd ekonomisk kompensation för dess sammantagna negativa påverkan på hans fastighetsvärde, området som helhet och de naturvärden som skulle gå förlorade.

Han påpekar vidare att området är från sekelskiftets början och är unikt och måste i möjligaste mån bevaras. Både byggnader, trädgårdar och grönytor måste hanteras varsamt och exploateringen i Örgryte Villastad får därför ej ökas.

Han anser att detaljplaneförslaget inte tar hänsyn till dessa utgångspunkter, till de fina miljövärdena i befintlig grönyta eller till de 100 åriga ekarna som står på hans tomtgräns mot Prästgårdsgatan. Att ta ner ekarna eller påverka deras växtmiljö negativt vore en kulturkatastrof och måste undvikas. De ska tvärtom hanteras så att de "lyfts fram" i gatuummet, på platsen och i omgivningen för ännu finare helhetsmiljö.

En grönzon och en rejäl mur om minst 2 m i höjd ett minimumkrav för att ta bort den visuella kontakten med bilar på Prästgårdsgatan och för att ge befintlig växtlighet en chans. Sopstationens läge i Prästgårdsgatans kurva verkar direkt olämplig ut trafikallstrings- och olycksrisksynpunkt.

De ser därför fram emot annan lösning inom planområdet som löser av kommunen föreslagna funktioner men som också bevarar karaktären i "Örgryte Villastad" och därmed inte heller påverkar deras fastighetsvärden negativt.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med krav på marklov och aktsamhet vid anläggning av parkeringen vid Prästgårdsgatan. De grenar som hänger ut över fastighetsgräns kommer

att beskärmas. Att anlägga en avskärmade mur skulle ha en negativ inverkan på trädens rotsystem, i planens kvalitetsprogram beskrivs att parkering ska avskärmas med häckar.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

21. Fastighetsägare, BÖ 9:8, Kopparormsgatan 8

motsätter sig förslaget och framför allt planerna på en ny sopåtervinningsstation i direktanslutning till deras tomt och trädgård då det kommer att medföra olägenheter så som väldigt störande buller vid tömning av containers (de har sovrums som ligger mot samma sida som den planerade sopstationen), ökande trafik som medför fara för cyklister och gående på de redan smala gatorna, bilar kommer att stanna och starta direkt vid deras tomtgräns nästan dygnet runt och den unika sekelskiftesmiljön kommer att förstöras med värdeminskning på fastigheterna i området som följd.

De anser att förslaget behöver arbetas om så att grönområdet behålls som en naturlig gräns mellan höghusen och sekelskiftesmiljön och hitta en annan placering av återvinningsstationen.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

22. Fastighetsägare, Bö 80:7, Lilla Danska Vägen 5

påpekar att det är mycket svårt att få en tydlig bild av detaljplanen. Oerhört mycket information av delvis teknisk karaktär blandas med en mer beskrivande text. De tycker att det nya förslaget är bättre än det förra. Nu känns det mer genomtänkt och det förskräckliga punkthuset på 16 våningar är flyttat längre bort från Örgryte villastad. De två planerade punkthusen smälter i detta förslag in bättre ihop med lamellhusen runt omkring sig. Det som de ser som positivt är torget, verksamheterna längs Danska Vägen och sänkt hastighet. Det är också positivt att husen söder om lamellhusen har 5-9 våningar i stället för ännu högre.

De är dock besvikna över vissa delar av detaljplanen. 5-9 våningar är fortfarande för högt liksom de två 3-5-våningshus som planeras alldeles intill villorna.

De påpekar att deras fastighet **inte** är redovisad i solstudierna så de kan inte utläsa hur mycket skugga som kommer att drabba dem. Hur bullret påverkar fastigheterna på östra sidan är inte heller redovisat i samrådshandlingarna.

De motsätter sig kraftigt ett så högt hus som ett 5-våningshus 20 meter sydost om deras tomt. I programförslaget var det ett 2-3-våningshus vilket bättre harmonierar med villa-bebyggelsen.

De anser att de kommer att påverkas av skugga. De anser att det lägre huset (3 vån) borde placeras längs Danska Vägen och ett eventuellt 5-våningshus längs Prästgårdsgatan. De anser trots det att 5 våningar är alldeles för högt!

De är även för att de rådande geologiska förutsättningarna och att en nybyggnation ska ge skador på deras fastighet och på gatorna runt om.

Exakt placering av 3-5-våningshusen går inte att utläsa. I planhandlingarna beskrivs att infarten till Prästgårdsängen ska flyttas, men inte hur och vart. Det framgår heller inte entydigt om det är enbart bostäder eller om det är bostäder och kontor. De undrar även om illustrationen söderifrån stämmer, blir det så många höga träd kvar.

Som boende i området vet de att personer som bor i Prästgårdsängen hittat varianter på parkering för att undslippa avgift. Det innebär redan idag att bilar står parkerade längs Lilla Danska Vägen och på Böskolans parkering och det kommer definitivt inte att bli bättre med 400 nya hushåll. De är oroliga för att det blir parkeringsproblem på smågatorna i närområdet.

Kommentar:

Solstudier har kompletterats och buller PM har tagits fram.

De kompletterade solstudierna visar att husen på Lilla Danska Vägen inte skuggas av den föreslagna bebyggelsen. Ett geotekniskt PM har tagits fram och bifogas planhandlingarna. Byggrätten är fortsatt flexibel – men intentionen är endast bostäder och verksamheter i bottenvåningen ut mot Danska Vägen och torget, befintligt kontor är också tänkt att byggas om till bostäder. Perspektivet från söder har uppdaterats.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

23. Fastighetsägare, Bö 80:8, Lilla Danska Vägen 3

anser att de befintliga höghusen på Prästgårdsängen stör påtagligt då de avviker från den äldre byggnationen i området som utgörs av låga byggnader, mestadels villor från sekelskiftet, men även skolor och låga flerbostadshus och att ytterligare bygga vidare på Prästgårdsängen med höga byggnader vore att göra om ett tidigare arkitektmässigt stort misstag och förvärra. Hon anser vidare att man bör värna om att bevara de få områden med sekelskiftesvillor som finns kvar i Göteborg. Dessutom skuggar höga byggnader och påverkar utsikten för de redan befintliga, lägre, fastigheterna.

En förtätning av området medför ökad trafik på Danska Vägen och ger miljöproblem i form av bl.a. buller, ökad risk för trafikolyckor och föroreningar.

Hon är även orolig för att befolkningsökning i denna mycket lugna och lågt kriminellt belastade stadsdel leder till ökad otrygghet i området.

Kommentar:

Planen har utformats för att bättre binda ihop Prästgårdsängens monumentala skala med den omgivande lägre bebyggelsen. I anslutning till atriumradhusen och Bös villastad har därför en lägre bebyggelse föreslagits än längre norr ut.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

24. Fastighetsägare, Lunden 70:5, Prästgårdsgatan 4

Är medvetna om bostadsbehovet i Göteborg men undrar om Prästgårdsängen är rätt område att förtäta. De anser att området redan är högt exploaterat.

De hänvisar till Boverkets nyligen utkomna skrift "Rätt tätt – en idéskrift om förtätning i städer och orter" där Boverket analyserat vad förtätning medför – bland annat

- att fler ska samsas på en mindre yta - i detta detaljplaneförslag blir det nästa dubbelt så många boende mot förut
- sol- och dagsljus i bostäder och på gårdar
- förtätning i centrala lägen i städer ofta medför högre markpriser, vilket normalt leder till gentrifiering och social ojämlikhet.

Det saknas genomarbetade solstudier och planbeskrivningen beskriver inte de sociala konsekvenserna av förslaget.

Det är olämpligt ur trafiksynpunkt att förlägga den södra ÅV-stationen i kurvan på Prästgårdsgatan.

De är oroliga över att de nya bostäderna närmast deras hus ska få insyn över deras idag skyddade atriumgård och vill att om det blir insyn ska detta åtgärdas. Genom att det byggs ett hus rakt utanför deras vardagsrumsfönster får mindre dagsljus i sitt vardagsrum.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av de sociala konsekvenserna för området. Solstudiemodellen har kompletterats med atriumhusen.

Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner genom föreslagen ny bebyggelse och atriumhusen och dess innergårdar. En justering av byggrätterna har gjorts och bestämmelser som reglerar fönstersättning mot atriumhusen införts på plankartan.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

25. Fastighetsägare, Lunden 70:7, Prästgårdsgatan 8

vänder sig mot är den alltför omfattande förtätningen med 430 nya bostäder, höjden på angränsande byggnader och placeringen av återvinningsstationen.

Att bebygga det lilla grönområdet vid infarten till Prästgårdsgatan förefaller omotiverat. Denna grönyta borde få överleva. Han motsätter sig denna starka förtätning och understryker behovet av att bibehålla en god balans mellan byggnation och växtlighet.

Med tanke på att torget höjs blir byggnaden det i närmaste sex våningar vilket är oacceptabelt med tanke på kravet på anpassning för att få en lämplig övergång höjdmässigt mot atriumhusen. Insynen blir påtaglig för atriumhusen och försämrar boendekvaliteten.

Om det ska uppföras en ny byggnad mellan nya "bankbyggnaden" och "Largobyggnaden" bör denna begränsas till två våningar.

Förslaget med placering av återvinningen är helt oacceptabel eftersom:

- a. En återvinningsstation måste placeras där det finns god plats för stora lastbilar och personbilar som stannar i kombination med en fungerande genomfart. Föreslagen placeringen saknar helt dessa förutsättningar.
- b. befintlig ÅV-station är redan idag en sanitär olägenhet, med alldeles för lite plats, både för bilar och lastbilar, samt tömningen mellan kl 07,00 till 20,00 måndag till söndag, vilket redan är mycket störande för de som bor i närheten.
- c. Det blir en stor trafikfara med tunga lastbilar som tar stor plats samtidigt som personbilar stannar för att slänga "skräp". Däremellan ska cyklister och bilister köra genom kurvan. Vid den existerande återvinningen på Prästgårdsgatan står ofta bilar på båda sidorna av gatan vilket är besvärande för passerande trafik. Placeringen idag har den fördelen att gatan är bredare mot norr så trafikytan i detta avseende är betydligt bättre än det nya förslaget. Den tänkta nya placeringen kommer att bli mycket mer besvärande för alla berörda trafikanter. Snöperioden påverkar dessutom tillgängliga ytor negativt.
- d. Den omfattande parkeringen av personbilar samt lastbilar vid återvinningen blir hinderande för in/utfart till hus nr 2-12.

Kommentar:

Efter programmet har ett förslag till ny bebyggelse tagits fram genom ett så kallat parallellt uppdrag. Av de bebyggelseförslag som inkom gjorde Stadsbyggnadskontoret bedömningen att man kan tillåta en större exploatering i den södra delen än vad som sagts i programmet.

Byggrätterna i anslutning till atriumhusen har justerats och planbestämmelser har införts på plankartan som reglerar fönstersättning.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

26. Fastighetsägare, Lunden 70:13 och 70:14, Prästgårdsgatan 20 och 30

noterar med tillfredsställelse att några av deras invändningar mot tidigare programförslag förefaller ha beaktats. Mot föreslagen detaljplan återstår dock några erinringar. De instämmer i de synpunkter som framförts av Prästgårdsmarkens samfällighetsförening (se yttrande 18) och vill ytterligare understryka att det, vid infarten till Prästgårdsgatan på den befintliga grönytan med återvinningstation, är viktigt att hushöjden hålls nere för att undvika skuggbildningar och insyn på deras innergårdar.

De har samma invändning mot hushöjder och insynsrisker när det gäller den föreslagna nybyggnationen där banken ligger idag och den tillkommande byggnaden mellan bankhuset och "largo huset". De anser att föreslagna byggnader hamnar i direkt anslutning till och "tränger sig på" deras radhus.

De är ytterst tveksamma till att det föreslagna läget för återvinningsstation ska kunna fungera.

Kommentar:

Se svar vid yttrande 18. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

27. Boende på Prästgårdsängen 2-23, skrivelse med 175 underskrifter,

överklagar detaljplanen i dess helhet eftersom förtätningen är enorm (100% inom ett redan tätbebyggt område).

De anser att trygghet och gemensamhetskänsla, framför allt för barnfamiljer och pensionärer, **försämras** med så många nya människor. Befintliga grönområden med rekreation och lekplatser blir klart mindre och många lägenheter får begränsad utsikt och mindre ljusinsläpp.

De anser även att förtätningen kommer att innebära ökad trafik och buller och försämrad luft. De är oroliga för att det föreslagna torget kan dra till sig ovälköna element och att Lundenskogen, med växter och djurliv, kan komma att påverkas negativt.

De hänvisar även till insända yttranden i programsamråden och förväntar sig, i ett demokratiskt land som Sverige, att deras synpunkter respekteras och att hänsyn tas eftersom det i första hand handlar om hälsa och livskvalitet.

Kommentar:

Det är först byggnadsnämndens eller kommunfullmäktiges beslut att **anta** planen som kan överklagas. Har man yttrat sig under någon av detaljplanens eller programmets remissomgångar och bedömningen görs att man är berörd har man så kallad besvärsmätt. Underrättelse att planen är antagen och information om hur man gör för att överklaga meddelas per annons i dagspressen.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

28. Boende på Prästgårdsängen 2

har i princip inget emot förslaget om att förtäta området för att skapa fler bostäder men finner förslaget om de två höghusen (16 vån) vid nuvarande lekplats som helt olämpligt. Punkthusen kommer märkbart att påverka ljusinsläpp för byggnader (särskilt för de tvårummare som enbart har sina fönster mot gården) mittemot samt ge sämre utomhusmiljö

för de boende. De utomhusytor i form av planteringar/grillplats/samlingsytor som relativt nyligen har skapats har betytt mycket för gårdens trivsel och bör värnas. De tycker inte att man ska bygga in anonymitet och otrygga faktorer som skapar problem utan man ska verka för att reducera dessa istället. De ser även en fara för träden längs med Prästgårdsängen mot Danska Vägen. Den anpassning som sker i nuvarande förslag med att skapa tillgänglighet för verksamheter längs med gatan kommer att påverka träden på ett mycket negativt sätt. Även om nyplantering kan ske blir det svårt att kompensera de miljö-, hälso- och trivselfaktorer som nuvarande träd ger. Träden behövs, inte minst med tanke på den trafik som flödar genom gatan. De är också bekymrade för den inverkan nybyggnationen rent allmänt innebär för Lundenskogens växt- och djurliv. Den skog som finns kring bostadsområdet är viktig att värna om utifrån ett folkhälsoperspektiv och det finns idag forskning som visar vad närhet till ett grönområde av den här karaktären har för betydelse ur ett hälsoperspektiv. Detta bör tas i beaktande!

Kommentar:

De flesta träden längs Danska Vägens östra sida, längs Prästgårdsängen kommer att behöva tas ned. Befintliga träd har mätts in och är markerade i planhandlingens grundkarta. En naturvärdesbedömning av träden har utförts och bifogas planhandlingarna. En del träd kan komma att återplanteras i de luckor som blir mellan verksamhetslokaler och längsparkeringar. Planbestämmelse har införts om begröning av betongväggen mot Danska Vägen. Park- och naturförvaltningen gör bedömningen att Lundenskogens växt- och djurliv inte kommer att påverkas.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

29. Boende på Prästgårdsängen 2, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

undrar som hyresgäst sedan år 1986 hur fastighetsägarna tror att de boende ska kunna leva ett drägligt liv bland byggdamm, pålning och oväsen. Hur många år kommer det att ta att bygga?

Hon undrar även hur man ska kunna lösa det antal parkeringsplatser som måste tillgodoses enligt kommunens p-policy, där 0,6 p-plats per lägenhet gäller.

Hon undrar också hur Park- och naturförvaltningen ser på att man förstör gårdens grönområden.

Kommentar:

Park- och naturförvaltningens ansvar rör endast allmänna grönytor. På Prästgårdsängen är det endast grönska på kvartersmark som berörs. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

30. Boende på Prästgårdsängen 2

avstyrker förslaget i dess helhet då de anser att de föreslagna nybyggnaderna innebär ett totalt avsteg från ursprunglig planform och hänvisar till 3. kap. i miljöbalken. Aktuellt område är inte lämpat för ombyggnaden med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Kulturvärden skyddas inte tillräckligt och behovet av grönområden beaktas inte.

Befintlig kollektivtrafik, buss 60, har redan nu uppnått sin maxkapacitet. I rusningstid är bussarna ändå överfulla. Det är i rusningstid vanligt att passagerare inte kommer ombord på första buss som anländer, utan att de får vänta tills nästa buss kommer.

Danska Vägen är för smal för att kunna förses med parkeringsplatser i erforderligt antal, och redan på denna grund saknas ekonomiskt underlag för föreslagna butiksbyggnader efter denna väg.

Förslaget innebär i stort sett ett fördubblat antal boende på i stort sett samma yta som idag. För befintliga hyresgäster kommer ljusinsläppet och utsikten radikalt att försämraras, i synnerhet om nybyggnaderna kommer att få högsta föreslagna höjd. För tillkommande hyresgäster kommer ljusinsläppet och utsikten att bli dåliga från början. Detta framgår med all önskvärd tydlighet av hyresvärdens solstudie.

Obebyggda områden som flitigt utnyttjas av de boende, särskilt de viktiga lekplatserna och gröna ytorna, kommer att minska radikalt. Trängseln av människor, rollatorer, cyklar, rullstolar, lekande barn etc. kommer att bli stor på de få kvarvarande lediga ytorna, och bullernivån kommer att öka i beaktansvärd mån.

Förlust av träd och gräsmattor efter Danska Vägen kommer att leda till ökat buller och förfulad utsikt. De förväntade nya bullervärdena för Hus 1 (2-16) vid Danska vägen är oacceptabla. Beräkningen har heller inte tagit hänsyn till den reella bullernivån, som redan nu överstiger acceptabel nivå pga. ofta förekommande buskörningar och hastighetsöver-trädelsor. En noggrann bullerutredning måste genomföras innan beslut fattas. Ventilationssystemen i de befintliga byggnaderna har konstruerats för luftinsläpp genom öppna ventilationsfönster, varför även buller med låg volym på gården och från gatan blir mycket störande.

Behov av ett torg föreligger inte.

Det är redan i dagsläget svårt för butiker att få lönsamhet i området. Flera nystartade butiker i området runt Danska Vägen har fått stänga under åren. Risken är att lokalerna får stå tomma och utsätts för skadegörelse.

Det är inte möjligt att inrätta nödvändigt antal parkeringsmöjligheter vid de tilltänkta butikerna.

Stabiliteten har påståtts vara god för befintliga byggnader, vilket dock inte stämmer. Befintliga byggnader har redan sprickbildningar pga. sättningar i marken. Marklagren består av lera och det föreligger risk att nybyggnaderna även påverkar stabiliteten hos befintliga byggnader.

Området är bevarat i ursprungsskick från 1960-talet och bostadshusen är därför underkastade bevarandebestämmelser. Hela området i ursprungligt skick är värdefullt som dokumentation av tidsperioden.

Kommentar:

Danska Vägen är inte för smal för att kunna förses med parkeringsplatser, ett trafikförslag har tagits fram för att klargöra att alla funktioner såsom körbanor, gång- och cykelbanor, säkerhetsavstånd och längsparkeringar får plats. Ett fåtal längsparkeringar föreslås ”mitt på” sträckan för att underlätta etablering av butiker och verksamheter med entréer ut mot Danska Vägen. Den politiska ambitionen i Göteborgs Stad är dock att fler ska välja bort bilen som transportmedel och ta sig fram till fots, med cykel eller med kollektivtrafik och detta underlättas av korta avstånd mellan de butiker som finns. Även det ökade antalet boende i området underlättar för butiker att få lönsamhet.

Ett trafikförslaget är framtaget och utformat för att motverka hastighetsöverträdelsor på Danska Vägen, med buss-sluss i söder och förhöjda övergångsställen i båda ändar och en ny garageinfart till Prästgårdsängen. En buller PM som redovisar buller har tagits fram och bifogas planhandlingarna.

Geotekniska undersökningar och bedömningar har utförts och bifogas planhandlingarna Statens geotekniska Institut bevakar genom Länsstyrelsen att det som detaljplanen föreslår är genomförbart utan risk för hälsa och säkerhet

Prästgårdsängens kulturvärden är inte av nationellt intresse, men Göteborg Stad har tagit med byggnaderna i del 3 av sitt bevarandeprogram "Det moderna Göteborg". Byggnader bör dock kunna användas och underhållas. För att de ska kunna användas och anpassas över tid måste det vara tillåtet att göra anpassningar då nya behov uppstår.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

31. Boende på Prästgårdsängen 4

flyttade hit för två år sedan och stormtrivs. Det som lockade dem mest med att flytta hit var den fantastiska gården. De använder den flitigt och deras barn är ute och leker där varje dag och man ser dagligen harar, igelkottar, och ekorrar skutta runt där.

De är positiva till fler bostäder på utkanterna av gården och att det skapas tillfällen för nya butiker i området, men det de ifrågasätter är de två höghus som planeras mitt på gården närmast Lundenskogen. De anser att höghusen kommer ta bort en stor del av den mest använda delen av gården och tycker att det vore fint om denna yta kunde finnas kvar då det kommer flytta hit många fler personer. Byggs den ytan bort och det bara sparas en liten plätt kommer det vara en stor sorg för dem och många andra boende. De föreslår även att man tar bort höghusen och höjer övriga hus med en våning för att spara den värdefulla uteytan.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

32. Boende på Prästgårdsängen 4

ser fram emot byggandet på Prästgårdsängen. Det behövs bostäder i Göteborg.

33. Boende på Prästgårdsängen 5

vet att de boende idag uppskattar mycket både boendemiljön och ÖBAB's förvaltning av beståndet. Man känner sig trygg och omhändertagen. De anser att den mycket höga förtätningen med 100 % inte kommer att stärka dessa känslor utan istället leda till att minskad trygghet och samhörighetskänsla. De menar att den yttre rekreativmiljön kommer att bli klart mindre, fattigare och mörkare och att det lagda förslaget saknar balans och överklagar den omfattande förtätningen och höjden på husen.

De ser även positiva delar i förslaget som kan bidra till ökad service och kommersiell verksamhet längs Danska Vägen och kring ett "nytt torg". De är däremot mycket tveksamma till ett "nytt torg" då de har erfarenheter från många torg i Göteborg där torgmiljöernas underhåll eftersätts och att torgen drar till sig ovälkomna element och därigenom skapar otrygghet. De anser därför att man som fri yta framför dessa verksamheter avsätter endast den yta som krävs för tillgänglighet och parkering och överklagar etableringen av ett nytt torg vid infarten till Prästgårdsgatan.

Kommentar:

Det är först byggnadsnämndens eller kommunfullmäktiges beslut att **anta** planen som kan överklagas. Har man yttrat sig under någon av detaljplanens eller programmets remissomgångar och bedömningen görs att man är berörd har man så kallad besvärsmätt. Underrättelse att planen är antagen och information om hur man gör för att överklaga meddelas per annons i dagspressen.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

34. Boende på Prästgårdsängen 5

är kritisk till förslaget dels när det gäller de nya byggnaderna mot Danska Vägen/Kärvalundsgatan, dels vad avser de två extrema höghusen mot "Lundenskogen". Dessa delar av förslaget skulle innebära att befintligt hus (adress 15-23) i princip mörkläggs. Vidare försämrar de två höghusen ljusförhållandena för befintligt hus framför (adress 2-16) samtidigt som man tappar kontakten med den gröna miljön i Lundenskogen.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

35. Boende på Prästgårdsängen 5

anser att man inte behöver hårdexploatera områden där det redan bor folk trots att det behövs nya bostäder i Göteborg.

Han anser att de föreslagna höghusen på gården, mot Lundenskogen, kommer att göra att den öppna platsen, som idag finns till glädje för många hyresgäster som inte har möjlighet att lämna området, försvinner.

Vidare anser han att den föreslagna påbyggnaden av befintliga lamellhus är olämplig då det redan idag finns sprickor i väggarna, insynen till atriumhusen nedanför kommer att öka påtagligt och hyresgästerna i husen kommer att störas under ombyggnationen.

Han påpekar att om det blir som planförslaget visar kommer hela området att vara en byggarbetsplats i många år framöver och att det redan nu börjar med stambyten och ombyggnader, med följd av att hyresgäster måste flytta från sina lägenheter.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

36. Boende på Prästgårdsängen 5, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att Örgryte Bostads AB under många år har byggt upp ett stort förtroende och att detta förtroende raseras successivt så länge byggförslaget finns kvar.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

37. Boende på Prästgårdsängen 5, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att det inte är relevant att starta nya byggprojekt under de kommande 6-8 åren då det ska göras stambyte i befintliga hus. De anser att man måste komma ur det ena innan man kan börja med något nytt. De vill inte behöva gå omkring i ett byggkaos under 10 år.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

38. Boende på Prästgårdsängen 5, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att de två föreslagna punkthusen på gården inte passar in med övriga byggnader och att deras placering inne på gården kommer göra att en del av gården försvinner. Hon menar att med fler lägenheter i området behöver denna del av gården finnas kvar.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

39. Boende på Prästgårdsängen 5, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

är orolig för att det ska vara omöjligt att bo kvar eftersom det krävs omfattande rivning av befintlig struktur för att bygga 13 nya hus och 440 lägenheter. Han undrar också om parkeringsplatser försvinner och var ska det parkeras i framtiden. Vidare anser han att säkerheten alltid har varit mycket bra under alla år som han har bott här och att fler människor, restauranger och butiker inte kommer att öka trivsel och säkerhet. Han påpekar att Danska Vägen idag är hårt belastad i nuläget. Med den trafikökning som förslaget innebär blir det svårare för bussen att komma fram. Han anser att förslaget förstör den fina miljön.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

40. Boende på Prästgårdsängen 5, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

påpekar att Danska Vägen redan idag är en bullrig och sotig miljö, som genomfartsled med hög trafikintensitet, speciellt under morgon- och eftermiddagstid och att det befintliga fastighetsbeståndet har "gammaldags" kopplade fönster med dålig ljud- och sotisolering.

Med 440 nya lägenheter och ny näringsverksamhet kommer bilbeståndet att öka med mer än 400 bilar, som ska passera eller parkera inom området och detta kommer att innebära ännu mer ljud- och luftföroreningar i lägenheterna än idag. Belastningen kommer att bli ännu högre, med ökade trafikstockningar och ytterligare miljöförstöring som följd. Den nya bebyggelsen på TV-tomten (Delsjövägen) kommer att drabba S:t Sigfrids Plan och Danska Vägen kommer även att användas som genomfartsled från detta område.

En nybyggnation inom ett redan tätt befintligt bostadsbestånd, kommer under ett flertal år innebära en buller- och dammplåga vid rivning och byggverksamhet samt ge avgaser och larm från byggmaskiner och tunga transporter. Resultatet kommer att bli, en för de boende skräpig och ohälsosam miljö.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

41. Boende på Prästgårdsängen 6

ställer sig positiva till den planerade om- och tillbyggnad av Prästgårdsängen.

42. Boende på Prästgårdsängen 6, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

påpekar att det behövs en välskött affär i området men förstår inte att ”alla” ska bo på Prästgårdsängen och anser att förslaget innebär en alldeles för stor förtätning. Den idag lugna och trivsamma miljön splittras totalt.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

43. Boende på Prästgårdsängen 6

blev chockad över hur kompakt Prästgårdsängen kommer bli och att varenda liten yta har använts för att ställa upp nya byggnader. Prästgårdsängen har alltid varit en öppen och vacker gård med mycket grönska och plats för att röra sig och umgås med nära och kära.

Hon är för förändring och ser möjligheter till utveckling i alla stadier. Som hyresgäst stöttar hon utbyggnationerna till fullo men har en synpunkt gällande de alldeles för höga och groteska höghusen som föreslås mitt på gården närmast Lundenskogen.

Gården har alltid varit en mötesplats för hyresgästerna och grönområdet på gården kommer försvinna helt i och med förslaget. Om det ska tillkomma ca 440 nya bostäder så måste det även finnas plats för dessa hyresgäster på gården och det kommer det inte att finnas om höghusen byggs där.

Även de som bor i uppgång 12, 14 och 16 kommer mista sin chans till sol då dessa höghus kommer skymma solen. De hyresgäster som bor på våning 1, 2 och 3 i alla uppgångar har redan det mörkt som det är och nu kommer de husen att täcka solen totalt. Med sådana höghus kommer även ett eko skapas över hela området då husen står såpass kompakt och på fel ställe på gården.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

44. Boende på Prästgårdsängen 6

är positiv till att det planeras för fler bostäder vid Prästgårdsängen. Detaljplaneförslaget bidrar till en rad förbättringar inom området. Torget kommer att utgöra en trevlig och tydlig entré till Prästgårdsängen.

De ifrågasätter de två punkthus som planeras närmast Lundenskogen. Ytan utgör samlingspunkt för boende idag, äldre såväl som yngre. Det är av hög vikt att bevara denna värdefulla yta för redan befintliga samt tillkommande boende.

Deras förslag är att de två punkthusen stryks ur detaljplaneförslaget och att övriga flerbostadshus i rimligaste mån ökar i våningsantal för att kompensera exploateringsbortfallet.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

45. Boende på Prästgårdsängen 7, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att förslaget med två femvåningshus i södra änden av området kommer göra att gården i denna ände upplevs instängd och mörk.

Kommentar:

Solstudierna har kompletterats och bifogas planhandlingarna. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

46. Boende på Prästgårdsängen 7

anser att de sju föreslagna husen utefter Danska Vägen passar in väl med befintliga byggnader och ser fram emot ett estetiskt lyft i den västra/södra ändan av området. Det hon anser är tråkigast är den planerade inskränkningen av fritidsområdet mellan de tre befintliga husen. Visserligen kan man påstå att detta område backar ändå på Lundaskogen men sagda skogsdel utgör skolgården till Lundens skola vilket omöjliggör någon typ av markväxt. Många skulle starkt sörja förlusten av denna trivsamma träffpunkt.

Kommentar:

Park- och naturförvaltningen planerar en urglesning av Lundenskogen då dagens täta lövverk skuggar marken så att ingen markvegetation i form av t ex gräs kan växa. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

47. Boende på Prästgårdsängen 7

påpekar att i planförslaget har en stor del av de gröna ytorna försvunnit. Detta tillsammans med de nya tillbyggnationerna skapar en oro hos henne för hur lägenheternas ljusinsläpp kommer prioriteras. Speciellt i mindre lägenheter där ytorna är begränsade, samt fönstren enbart är åt ett håll, är möjligheten av grönska och rymd av stor betydelse. Hon är också orolig för att träd kommer att tas bort utan att detta kompenseras med ny grönska. Prästgårdsängen har redan nu en begränsad grönska och för att balansera om- och nybyggnationen hade snarare mer "gröna element" behövts tillföras.

Kommentar:

Det finns inget i planförslaget som hindrar att "gröna element" tillförs. De stora, upp-
vuxna träden som växer upp ur garaget är skyddade med planbestämmelser och påverkas inte av bebyggelseförslaget. På gården tillåts bostadskomplement i form av t ex cykelförråd och växthus. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

48. Boende på Prästgårdsängen 8

vet att de boende idag uppskattar boendemiljön och ÖBAB's förvaltning av beståndet. Man känner sig trygg och omhändertagen. Den mycket höga förtätningen med 100 % kommer inte att stärka dessa känslor utan istället leda till att minskad trygghet och samhörighetskänsla. Den yttre rekreativmiljön kommer att bli klart mindre, fattigare och mörkare.

De är mycket tveksamma till ett "nytt torg". Erfarenheterna från många torg i Göteborg är att torgmiljöernas underhåll eftersätts och att de drar till sig ovälkomna element och därigenom skapar otrygghet. Vi anser därför att man som fri yta framför dessa verksamheter avsätter endast den yta som krävs för tillgänglighet och parkering. Något torg behövs inte.

Mot denna bakgrund överklagar de etableringen av ett nytt torg vid infarten till Prästgårdsgatan.

Kommentar:

Det är först byggnadsnämndens eller kommunfullmäktiges beslut att **anta** planen som kan överklagas. Har man yttrat sig under någon av detaljplanens eller programmets remissomgångar och bedömningen görs att man är berörd har man så kallad besvärsmöjlighet. Underrättelse att planen är antagen och information om hur man gör för att överklaga meddelas per annons i dagspressen.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

49. Boende på Prästgårdsängen 8, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

En kompromisslösning kan vara att avstå från byggandet av det hus som står i vinkel med den norra byggnaden. Det är både fult och förstör befintlig gård. Arkitektonisk katastrof.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

50. Boende på Prästgårdsängen 8, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

vill inte ha några nya hus på Prästgårdsängen för att det redan är för mycket. Dessutom behöver Lundenskogen, Göteborgs äldsta skog, bevaras.

Kommentar:

Lundenskogen påverkas inte av bebyggelseförslaget och kommer som ett led i stadsdelens utvecklingsarbete att utvecklas för att uppnå högre rekreativa värden. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

51. Boende på Prästgårdsängen 9, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

tycker att en liten affär är ok för området.

Kommentar:

Den föreslagna bebyggelsen innebär att det kommer att bo fler människor i området och därmed utgöra ett större kundunderlag vilket underlättar för etablering av en livsmedelsaffär i området. Med de nya byggnaderna och fler parkeringsplatser i anslutning till torget finns möjligheten att nå eventuell butik direkt från Danska Vägen vilket innebär större chans att även de som bor i andra områden kommer och handlar och bidrar till butikens lönsamhet.

52. Boende på Prästgårdsängen 10, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att två höghus på gården med 16 och 13 våningar skulle sticka ut för mycket då det skulle vara dubbelt så högt som befintliga hus. Hon påpekar att barnen i området behöver en trygg och grön yta att leka på och med föreslagen höghusbebyggelse blir gården en mörk "gryta" utan ljus.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

53. Boende på Prästgårdsängen 10, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

påpekar att befintliga hus har dåligt ljudisolerade fönster, samt ventilation som bygger på att vädringsfönster skall vara öppna ofta. Om ytterligare 440 lägenheter tillkommer blir det trångt, fler människor och mycket mera ljud på gården. Hon är också orolig för att det kommer att bullra mycket under byggtiden och att det inte ska gå att vädra som det är tänkt.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

54. Boende på Prästgårdsängen 10

är i grunden positiva till en utveckling av området men anser att förslaget är allt för omfattande och kommer att påverka deras boendemiljö negativt. De motsätter sig detaljplanen som helhet eftersom den föreslagna, höga, exploateringen innebär en fördubbling av antalet bostäder och boende samtidigt som de nya husen kommer att ta upp en stor del av den gemensamma gårdsytan i området. De anser att detta blir en överexploateringen som kraftigt kommer att försämra både områdets attraktionskraft och den upplevda boendemiljön och menar att det behöver göras en analys av gårdsytans storlek. De tycker att den naturliga öppning mellan de befintliga ostliga husen, som ger området en grön lunga utåt parken, rekreationsyta, samt lekplatser åt områdets barn, är viktig. Kontakten med grönskan i parken är viktig för de boende och för att de stora gråa hyreshusen inte ska dominera atmosfären på gården. De är emot punkthusen på gården och menar att om det är helt nödvändigt att exploatera ytan ska man begränsa förslaget till endast ett punkthus.

De anser också att de sju husen längs Danska Vägen är för många till antalet och kommer att ta bort solljus och ge ovälkommen insyn i hyresgästernas lägenheter. De motsätter sig därför antalet föreslagna hus längs Danska Vägen och tycker att detta antal kan begränsas till fyra.

De motsätter sig även den föreslagna påbyggnaden med två våningar och förslaget att komplettera några av de befintliga lägenheterna med balkonger då de tror att detta blir både kostsamt och störande under byggtiden.

De undrar även om markens stabilitet, då de geotekniska underlagen i detaljplanehandlingarna är bristfällig, och om den leriga marken klarar av den planerade exploateringen. De anser att det även finns positiva delar i detaljplaneförslaget som det föreslagna torget med omgivande bebyggelse och den föreslagna förändringen av Danska Vägen.

Kommentar:

Geotekniska undersökningar och bedömningar har utförts och bifogas planhandlingarna. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

55. Boende på Prästgårdsängen 10, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

vill inte bli av med halva gården och vill inte att det byggs några hus på gården.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

56. Boende på Prästgårdsängen 11, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

är oroad över ökad trafik och att detta kommer att innebära ytterligare 400-500 bilar i området.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

57. Boende på Prästgårdsängen 11, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter,

tycker att förslaget är alltför omfattande och stort för att det ska kunna bli bra. Det innebär för stora ingrepp i den befintliga miljön. Framför allt kommer det påverka de hus som får de nya punkthusen nära inpå.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

58. Boende på Prästgårdsängen 11

anser att förslaget ser i stort sett bra ut men det är oerhört viktigt att det genomförs i sin helhet och att man inte gör en halvmesyr genom att ytterligare dra ner på hushöjder. Öka gärna på med de våningar som var med i tidigare förslag, det bör ändå inte leda till skuggning i någon större utsträckning. Det är av yttersta vikt att man maximerar boyta så att man får upp boendetätheten i området så att de föreslagna verksamheterna kan bära sig ekonomiskt.

Det vore mycket trevligt om man i utformningen av innergården kunde ordna ett utegym.

Möjligheten att ordna gröna tak bör undersökas.

Förstärkt kollektivtrafik är ett måste då busslinje 60 redan är mycket hårt belastad i rusningstid. Förslagsvis en linje med sträckning ner till Korsvägen.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

59. Boende på Prästgårdsängen 11, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att exploateringsgraden är för hög i förslaget och jämför med nybyggnationen vid "Synvillan" som ligger nära och påpekar att Byggnadsnämnden tidigare år har varit av åsikten att Prästgårdsängen inte ska exploateras ytterligare.

Han är även orolig för att han kommer att få bo i ett byggområde i många år, med alla störningar det medför.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

60. Boende på Prästgårdsängen 12

anser att föreslagen bebyggelse riskerar att komplettera på ett icke tilltalande sätt och att borttagande av träden öster om Danska Vägen och byggandet av två punkthus på Prästgårdsängens gård kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Hon påpekar att de 24 stora och gamla lövträden öster om Danska Vägen står i en någorlunda rät linje längs

en väg och utgör en lång sammanhängande allé. Hon vill att kommunen utformar detaljplanen på ett sätt så att bebyggelsen utvecklas utan att skada denna allé.

Vidare anser hon att gården mellan lamellhusen utgör en central punkt i området och har direkt anslutning till Lundenskogen. De två punkthus som föreslås här förändrar den befintliga landskapskaraktären, delar upp den gemensamma uteplatsen och förstör gårdens kontakt med Lundenskogen.

Hon vill inte bli av med halva av gården och är starkt emot de två punkthus som planeras på gården istället för platsen som används för lek och fritid av unga hyresgäster.

Kommentar:

Lindarna på Danska Vägens östra sida har inventerats och en naturmiljöbedömning har bifogats planhandlingarna. Avstämning har gjorts med Länsstyrelsen om att lindarna står för nära befintlig bebyggelse för att omfattas av skydd.

De stora lövträden väster om Danska Vägen påverkas inte av planförslaget utan kommer att vara kvar.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

61. Boende på Prästgårdsängen 12, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att det är för mycket förtätning.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

62. Boende på Prästgårdsängen 12, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att det vore helt fel att bygga två höghus på gräsmattorna. Det orsakar att tvårumslägenheterna på nr 12-16, som vetter endast mot öster, ej får något dagsljus på hela dagen. Barn leker och spelar boll där och det blir för få uteplatser, det är många som vill sitta på gården för att umgås och njuta av blommor och grönska.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

63. Boende på Prästgårdsängen 13, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

är emot detaljplaneförslaget då hon anser att det blir väldigt trångt med 440 nya lägenheter på den lilla ytan. Hon påpekar att förslaget för Prästgårdsängen innebär en förtätning med 100% och undrar hur många kvm gård det blir för varje boende. Idag finns en planterad och uppvuxen grönska som skapar en fin park med mycket djurliv. Blir det fler hus förstörs naturen på Prästgårdsängen.

Hon undrar också hur befintliga hus, som redan nu har sprickor, kommer att klara den tillkommande bebyggelsen och påpekar även att det under själva byggtiden kommer att vara farligt för både barn och vuxna att vistas ute på gården.

Vid den nya infarten på Prästgårdsgatan så kommer det nya huset som ligger vid vägen att skymma för bilar som ska svänga runt huset. En parkeringsplats vid en kurva är inte heller bra för det blir svårt för bilisten att se när bilarna kör ut från parkeringen.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

64. Boende på Prästgårdsängen 14, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter,
undrar var 900 hushåll plus kontors- och affärspersonal ska parkera och vad händer med dagens garage.

Hon undrar också om fastighetsägarna är tillfreds med förslaget som hon antar kommer från kommunens planerare och om får man bygga för 900 hushåll med en enda lekplats, då det torde bli cirka 2000 boende.

Kommentar:

En parkeringsutredning har tagits fram och bifogats planhandlingarna. En mobilitetsutredning kommer att tas fram och mobilitetsåtgärder kommer att krävas i kommande bygglov, vilket leder till ett minskat bilbehov.

Antal och storlek på lekplatser regleras inte i detaljplan mer än att lekplats ska anordnas.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

65. Boende på Prästgårdsängen 14

anser det helt omöjligt att någon byggnad uppförs på gården mot Lundenskogen då det på Prästgårdsängen 10-16 finns 31 st små lägenheter (2 rum och kokvrå 50 kvm) Dessa lägenheter har bara fönster mot öster där de höga punkthusen föreslås byggas. Alla dessa lägenheter skulle vid en eventuell byggnation bli mycket mörka och man skulle bara få en hög husvägg att se på.

I alla tre befintliga bostadshus på Prästgårdsängen finns sammanlagt 144 små lägenheter (2 rum och kokvrå 50 kvm) som saknar balkong. Då måste det finnas centralt på området en uteplats med sittplatser, gräsmattor, buskar, träd och lekplatser. Gräsmattorna är viktiga för barnens bollspel.

Det senaste året har det flyttat in många barnfamiljer på Prästgårdsängen. Vid en förtätning kan det komma kanske 400 barn ytterligare. För alla barnen är det viktigt att det finns bra ställen att vara på. Innergården är mycket bra att vara på för barnen.

Även ungdomar, medelålders och äldre personer trivs på gården.

Hon tycker inte heller att punkthusen passar in i miljön. Låt träden vara kvar på innergården.

Hon anser inte att det behövs något torg. Bygg istället för punkthusen hellre hus med lägenheter här. Däremot behövs en livsmedelsbutik och eventuellt ett konditori.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

66. Boende på Prästgårdsängen 14, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

Det blir ingen yta kvar att vara på.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

67. Boende på Prästgårdsängen 14, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

Gården är jätte viktig för barnen, som leker där året om skyddade från trafiken. Och för pensionärerna, som umgås där då de varken har ork eller möjlighet att ta sig någon annanstans. Så rör inte gården!

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

68. Boende på Prästgårdsängen 14

har alla fönster i sin lägenhet åt öster och han har solinstrålning i sin lägenhet under förmiddagen och allmänljus under resten av dagen. För honom innebär förslaget att hans lägenhet kommer att skuggas under hela förmiddagen och vid början av eftermiddagen försvinner solen bakom huset i söder. Detta ger upphov till betydande risker för människors hälsa och miljö.

Det kommer att i flytta in barnfamiljer i såväl nuvarande lägenhetsbestånd som i ett nytt lägenhetsbestånd och att då ta bort ta bort det lilla som finns av ytor för lek och rekreation verkar helt fel.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

69. Boende på Prästgårdsängen 14

anser att det är rent vansinne att klämma in en så tät bebyggelse på detta gårdsområde och förvandla det till en stadsgata utan de öppna gemensamma ytor och grönområden som finns här idag.

För de boende i 2orna, som endast har fönster mot gården, ger öppningen mellan husen dagsljus och natur.

Hon anser att de föreslagna punkthusen skulle innebära att väderklimatet på gården påverkas negativt med ökande blåst och kyla och att det gröna gemensamhetsområdet skulle försvinna och ersättas av en grå förortskänsla med höga hus och inget ljusinsläpp. Dessutom skulle ljudbilden på gården men framförallt inne i husen förvärras då ljud studsar mellan byggnader och förstärks högre upp i husen.

Hon vill inte ha ett torg i förbindelse med bostadsområdet. Det finns inte ett fungerande torg i Göteborg man förknippar med trivsel och trygghet. Istället är det generellt en död yta där missbrukare och stökiga ungdomar söker sig.

Likaså saknar hon inte affären på gården.

I hemmiljön vill man ha tryggheten i att barnen ska kunna leka fritt på gården. Man ska kunna använda sig av allmänutrymmena på sin egen gård utan att det ska vara som en stadsgata där okända människor rör sig och inte alltid respekterar andras boendemiljö.

Förutom detta är det redan en hög belastning på kollektivtrafiken. Att lägga till 440 hus-håll på detta kommer leda till en belastning utöver kollektivtrafikens kapacitet.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

70. Boende på Prästgårdsängen 14

Anser att är rent vansinne att klämma in en så tät bebyggelse på detta gårdsområde och förvandla det till en stadsgata utan de öppna gemensamma ytor och grönområden som finns här idag.

Där två höghus är tänkta att byggas ligger idag Prästgårdsängens gemensamma gårdsutrymme med lekplatser, gräsmattor och grillplats.

Man har direkt tillgång till och utsikt över Lundenskogen och för de som bor längre upp i huset –hela Delsjöområdet.

För oss boende i 2orna som endast har fönster mot gården ger denna öppning mellan husen oss dagsljus och natur.

Skulle det byggas ett hus i denna öppning skulle det medföra följande konsekvenser: Väderklimatet på gården skulle påverkas negativt med ökade blåst och kyla då detta är vad som bildas mellan höga långa hus.

Ljudbilden både på gården men framförallt inne i husen skulle förvärras då ljud studsar mellan byggnaderna och förstärks ju högre upp du bor.

Allt dagsljus från gården skulle försvinna och även trevnaden från att höra fåglarna i träden utanför och att kunna se "livet på gården".

•Den bästa och mest skyddade ytan i området skulle försvinna. Här leker många barn. Pensionärerna sitter och njuter av både umgänge och sol på dagarna.

Hela gårdsmiljön skulle försvinna. Gården skulle bli en gata och en genomfartsled vilket skulle ta bort trivselen och tryggheten vi har här idag.

Hon vill inte ha ett torg i förbindelse med bostadsområdet. Det finns inte ett fungerande torg i Göteborg man förknippar med trivsel och trygghet. Istället är det generellt en död yta där missbrukare och stökiga ungdomar söker sig.

Hon saknar inte affären på gården.

I hemmiljön vill man ha tryggheten i att barnen ska kunna leka fritt på gården. Man ska kunna använda sig av allmänutrymmena på sin egen gård utan att det ska vara som en stadsgata där okända människor rör sig och inte alltid respekterar andras boendemiljö.

Förutom detta är det redan en hög belastning på kollektivtrafiken som det är idag. Att lägga till 440 hushåll på detta kommer leda till en belastning utöver kollektivtrafikens kapacitet.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

71. Boende på Prästgårdsängen 14, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

undrar hur lång tid byggnationen kommer att ta och om de boende kommer att kompenseras på något sätt för att de kommer att få bo på en byggarbetsplats under lång tid.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

72. Boende på Prästgårdsängen 14, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter,

undrar var barnen ska leka om den populära lekplatsen vid gaveln till nr 15 försvinner.

Kommentar:

Detaljplanen innehåller en bestämmelse att plats för lek ska finnas på gården – dock reglerar inte detaljplanen var på gården. Se de generella svaren på sidorna 3-6.

73. Boende på Prästgårdsängen 15, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

påpekar att de planerade 16-vånings höghusen med placering mitt på gården kommer innebära en stor försämring. Den stora sammanhängande gårds- och grönytan som idag fungerar som en lugn och skyddad oas för lek, rekreation och avslappning kommer mer eller mindre att försvinna och det blir en mörkare och otrivsammare yta att vistas på.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

74. Boende på Prästgårdsängen 15

anser att Prästgårdsängen är något så ovanligt som ett lyckat område från miljonprogrammets tid. Dess karaktär är höga skivhus med mycket luft och grönska emellan. Hänsyn måste tas till nuvarande utformning och till de många som bor och trivs här. Ett förslag med få höga punkthus, vore möjligt utan att förstöra alltför mycket för de boende i området och skulle accentuera dess karaktär. Att klämma in två höghus på den begränsade ytan mot skogen skulle bli väldigt kompakt och förstöra alltför mycket av områdets stora fördelar: grönytor och kontakt med skogen.

Helt förkastligt i det liggande förslaget är de många halvhöga, tvärställda limborna. De skulle försämma utsikt och ljusinsläpp i väldigt många lägenheter och, värst av allt, helt förstöra områdets speciella arkitektoniska karaktär.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

75. Boende på Prästgårdsängen 15, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

påpekar att inget underhåll har skett i lägenheterna, allt är från 60-talet, och undrar standarden är samma på 2000-talet. Hon anser att förslaget innebär att området blir ett getto.

Kommentar:

Underhåll av lägenheter är inget som regleras i detaljplan. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

76. Boende på Prästgårdsängen 15 och 16

En om- och tillbyggnad av Prästgårdsängen behöver inte betyda försämringar för oss som redan bor här. Det finns **flera fördelar** med de byggprojekt som nu planeras.

Fler boende i området innebär att vi får tillgång till **bättre service** eftersom butiker får tillräckligt med kundunderlag för att kunna drivas.

Verksamhetslokaler, gatuparkering, bättre belysning och fler trappor öppnar upp den annars väldigt slutna miljön. Istället för en tråkig och mörk transportsträcka blir det **en plats värd att besöka**.

Fler balkonger ökar tryggheten i området, med fler ögon och ökad närvaro. Fler barn som leker på gården, fler pensionärer som solar sig och umgås, mer folk i rörelse i allmänhet vilket i sig ökar **tryggheten**.

Med 400 nya lägenheter i området bör det finnas underlag för en **förbättrad kollektivtrafik**.

Det föreslås även att hastigheten sänks till 40 km/h. Vi får markant **sänkta bullernivåer**.

Verksamheter bär sig helt enkelt inte när det finns för få människor i närområdet. Om det ska bli någon förändring måste det också bli fler boende.

77. Boende på Prästgårdsängen 16, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

Påpekar att de två ”skyskrapor” som är inställda på bilden ser helt feldimensionerade ut. Kan ej stämma med verkligheten. Att klämma in två så stora/höga byggnader där kommer att inskränka kraftigt på både personlig integritet (nära till insyn till grannar) skugga lägenheter och gård. Helt orimligt med dessa två hus anser vi.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

78. Boende på Prästgårdsängen 16, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

Med uppförandet av två höghus – dubbelt så höga som omgivande byggnader – kommer hus 1 (Danska Vägen) förläggas i konstant skugga. Stor efterfrågan på biluppställningsplatser kommer inte kunna tillgodoses.

Kommentar:

En parkeringsutredning har utförts och bifogas planhandlingarna. En mobiltetsutredning kommer att göras och åtgärder krävas i bygglov.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

79. Boende på Prästgårdsängen 16

anser att förslaget är rätt bra, dock är det några saker helt galna. Placeringen av höghusen är helt fel, inkräktar på den befintliga gården på ett helt vansinnigt sätt. Det måste vara mycket bättre att flytta byggnaderna längre in mot Lundenskogen. Dessa kolosser ovanpå garaget kan inte vara acceptabelt ur byggtknisk synpunkt. Detta "grönområde" frekventeras mest av hundar och dess ägare medan den föreslagna placeringen på gården skulle fördärva för barnen och även för pensionärer som använder gården på det sätt som är avsett.

Han är även tveksam till det föreslagna ”torget” och undrar om det inte bara medför problem och anser att det borde bli någon form av hastighetssänkande åtgärder på Danska Vägen.

Kommentar:

Busshållplatsen vid Bö-skolan flyttas längre norrut så att den kommer mitt för hållplatsen vid infarten till Prästgårdsgatan. Där anläggs en så kallad buss-sluss för att sänka den reella hastigheten på Danska Vägen. Den nya infarten till parkeringsgaraget och de längsgående parkeringsplatserna kommer även de att bidra till sänkt hastighet längs Danska Vägen. Dessutom kommer danska Vägen att få en mer stadsmässig belysning för att ytterligare minska känslan av att det är en ”landsväg” där man kan köra fort.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6

80. Boende på Prästgårdsängen 17

samtycker till alla delar till den namnlista som lämnats in. (yttrande 27 i denna samrådsredogörelse) och kompletterar med egna funderingar och farhågor som följer:

Området är idag ett väl fungerande, lugnt och trivsamt boende med utomordentlig service. Ett värdigt boende för alltifrån barnfamiljer till den äldre generationen.

De anser att den bebyggelse som föreslås i detaljplanen kommer att förändra området totalt och att en förtätning med ca 100% för tankarna mer till ett "getto" eller till ett nytt

"mångmiljonprogram" med alla dess nackdelar som följd. De föreslagna punkthusen riskerar att förstöra den lugna och väl fungerande innegården. De är också negativa till påbyggnaden av de två niovåningshusen och undrar vad som händer med vindsförråden. De anser att man ska värna om det gröna och om miljön.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

81. Boende på Prästgårdsängen 17

kan tolerera att det byggs låga hyreshus längs Danska Vägen och runt det blivande "torget". Men att bygga dessa onormalt höga hus, söder om uppgång No 15, kommer att förfula området, inkräkta på det lilla grönområde som finns kvar. Ett getto kommer att skapas där solen inte når ner.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

82. Boende på Prästgårdsängen 17

vill bevara rymden för alla i Prästgårdsängen som har det unika: Att ha förenat trygghet med frihet.

Centrumgården kan inte bebyggas och kompenseras med en port till grönområdet och små trivsamma gårdar här och där. Det är att ta livet av områdets karaktär.

Områdets karaktär ska behållas också med hus i räta vinklar. Siktlinjer ska göras möjliga inte enbart i marknivå.

Fasaderna är kulturmärkta. Ändringar ska harmoniera med fasaden. De föreslagna balkongerna är utifrån detta en för stor avvikelse så vida dessa inte byggs i dansk sjösten och smälter in.

I lägenheten måste man känna sig ifred, få känna sig privat. Med hus som byggs 20 meter framför är insynen påtaglig. Låt av denna anledning inget hus byggas närmare än 30 meter.

Prästgårdsängens arkitektur och historia måste värnas och får inte förstöras med att det går att få in en 100%-ig förtätning

Sammanfattning Inga hus på centrumgården.

- Alla hus i räta vinklar och jämn linje. På gården mot norr i samma linje som det befintliga huset mot Danska Vägen. På gården i söder kan husen mot Danska Vägen byggas i en linje som föreslås då avståndet är längre till gårdshuset.
- Fri siktlinje från något fönster för de lägenheter som nu har det.
- Inga balkonger men gärna franska balkonger i befintlig fönstervägg.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6

83. Boende på Prästgårdsängen 17

undrar om lamellhusen kommer att kompletteras med fler hissar om de byggs på med två våningar, då belastningen på hissarna kommer att bli stor.

Komplettering av lamellhusen med balkonger åt väster/norr fungerar endast i de lägenheter som har en vägg av vardagsrummet åt väster/norr. Varannan uppgång har en vägg av sovrummet mot väster/norr. En balkongdörr där gör att det inte finns plats för två sängar i sovrummet. Då det är önskvärt med en balkong bör den byggas utanför vardagsrummen, åt öster/söder.

Trygghetsboendet bör placeras i närheten av den utlovade livsmedelsbutiken, samt i ett lugnt läge av området. Ett trygghetsboende måste ha balkonger till alla lägenheterna. skulle det bli lätt för de äldre att gå ut.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

84. Boende på Prästgårdsängen 17

anser att de föreslagna bostadstilläggen i form av tvärställda lamellhus inom den norra och södra delen av Prästgårdsängen är helt OK! Däremot är det helt fel att bygga på de två östliga bostadshusen med två våningar. Husen kommer att kännas "förväxta". Störningarna för de boende blir betydande.

Öppningen mot skogen mellan de två östliga husen är betydelsefull för området. Den ger hela Prästgårdsängen naturkontakt vilket är helt i linje med ursprungsidén: "Hus i park". "Gluggen" är bostadsområdets andningshål och skogen utanför bildar fond för "grillplatsen" hela områdets naturliga uteplats och träffpunkt.

Slopa därför den lägre av de två höghuskropparna!

Som framgår är det fullt möjligt att komplettera Prästgårdsängen. Men äventyra inte estetiska och sociala värden i iveren att förtäta!

Han hänvisar även till det yttrande han skickade i programskedet.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

85. Boende på Prästgårdsängen 17

är i grunden för en viss nybyggnation på Prästgårdsängen och då på de fria ytor som finns norr och söder om befintligt hus utmed Danska Vägen och med totalt 2 - 4 byggnader.

Det han vänder sig emot är främst de två föreslagna punkthusen inne på gården där det idag är en grön oas som är en lunga för hela området.

De föreslagna husen på ytorna mot Danska Vägen är till stor del OK, men de är för många. Han anser också att husen måste ligga i rak linje med befintligt hus utmed Danska Vägen.

Om man måste bygga balkonger åt öster tycker han att man ska välja franska balkonger. Han undrar hur det blir med vindförråden om man bygger på Prästgårdsängen 5-13 och 15-23. Idén i sig är okej men förrådsfrågan behöver lösas.

Handelsbankens byggnad bör ligga i 90 graders vinkel mot de tre nya husen och att man bör skapa något annat än ett torg i anslutning till denna bebyggelse.

Hans förslag är att det inte uppförs några byggnader på gården, att man väljer franska balkonger mot öster, att 2-3 hus uppförs på vardera den norra och den södra ytan med gavlarna i linje med befintligt hus mot Danska Vägen, inget torg skapas och hus 5-13

och 15-23 kompletteras med takvåningar. Det som är viktigast är att området får ha kvar rymd, fri sikt och det gröna området inne på gården. Detta är lungan för de boende.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

86. Boende på Prästgårdsängen 17

anser att de kulturhistoriska värdena på Prästgårdsängen inte bevaras då områdets karaktär kommer att förändras i grunden med så många nya byggnader med olika utseende.

De anser vidare att området redan nu är tättbebyggt och att förslaget innebär ca dubbelt så många boende mot idag.

Ett högt punkthus i områdets södra del och eventuellt ett i öppningen mot Lundenskogen vore möjligt utan att förstöra alltför mycket.

En påbyggnad med två våningar av de två husen mot Lundenskogen är tänkbar.

Mycket illa är de många halvhöga, tvärställda husen på en så liten yta. Särskilt i den norra delen av området, med fyra sådana hus blir det särskilt trångt.

Den nuvarande grönytan som används som rekreationsområde för både barn och äldre kommer att försvinna. Utsikt och ljusinsläpp i väldigt många lägenheter kommer att försämrats. Områdets speciella arkitektoniska karaktär kommer att förstöras. Man skulle dessutom bli tvungen att bo mitt i en byggarbetsplats under lång tid med åtföljande bullerstörningar.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

87. Boende på Prästgårdsängen 21

tycker inte om de fyra huskropparna närmast rondellen för att de föreslagna byggnaderna skulle skymma utsikten.

Hon är också orolig för att studentlägenheter på befintliga byggnader ska leda till störningar.

Sedan undrar hon var barnen ska leka då de två punkthusen är föreslagna att placeras på en befintlig lekplats och oroar sig för att det ska bli otryggt på gården.

Hon påpekar även att den är trångt på buss 60 och undrar om buss 62 kommer att gå of-tare.

Den föreslagna bebyggelsen vid bankbyggnaden tycker hon är bra.

Kommentar:

I en detaljplan regleras inte boendeformer. Studentlägenheter kan inrymmas överallt där användningen "B" anges. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

88. Boende på Prästgårdsängen 21, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att förslaget är dåligt och förstör ett par tusen människors boendesituation. Han undrar också var det ska finnas plats för 300 - 400 nya parkeringsplatser och var ska alla nya barn leka och gå i förskola och skola. Vidare anser han att miljön kommer att ta stor skada och att man bör bygga utanför stån istället, där det finns bra pendlingsmöjligheter.

Kommentar:

Göteborgs politiker har fattat ett beslut att staden ska förtätas för att uppnå internationella och nationella miljömål. Göteborg Stad har även lokala miljömål. Planbeskrivningen har kompletterats med en avstämning mot dessa och en fördjupad analys av de målkonflikter som uppstår då staden förtätas.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

89. Boende på Prästgårdsängen 21

anser att mycket är bra med förslaget, framför allt tankarna om att öppna upp ut mot Danska Vägen, det nya torget och buss-sluss.

Det som inte är bra är de nya husen som planeras på gården mellan det befintliga huset längst norrut. De kommer att skugga och skymma befintligt hus. I stället för grönska kommer man att se in i grannens kök. Befintliga grönområden och lekplatser kommer att försvinna och utemiljön kommer att bli klart försämrade. De vill därför överklaga byggandet av de nya husen mellan det befintliga huset längst norrut och Danska Vägen.

Kommentar:

Det är först byggnadsnämndens eller kommunfullmäktiges beslut att **anta** planen som kan överklagas. Har man yttrat sig under någon av detaljplanens eller programmets remissomgångar och bedömningen görs att man är berörd har man så kallad besvärsmöjlighet. Underrättelse att planen är antagen och information om hur man gör för att överklaga meddelas per annons i dagspressen.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

90. Boende på Prästgårdsängen 21, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att byggnaderna mot Danska Vägen kommer att skugga existerande lägenheter och påpekar att nya grannar kommer att innebära flera barn som vill leka på gården. De anser att det måste finnas grönområden och lekplatser på gården och att förslaget inte är genomtänkt när det gäller placering av byggnaderna.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

91. Boende på Prästgårdsängen 23, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

anser att 440 nya lägenheter plus ett antal verksamheter torde kräva något mellan 300 - 500 nya bilplatser och att de nya byggnaderna inte kan byggas utan att nuvarande parkeringsmöjligheter i garagevåningen kommer att reduceras med uppskattningsvis 200 platser. Vilket skulle leda till ett stort underskott av bilplatser.

Man kan inte räkna med gatuparkering i närområdet och detaljplaneförslaget redovisar inte heller något tillgängligt utrymme för parkering i närområdet inom godtagbara avstånd.

Han tror inte att det är möjligt att mer eller mindre eliminera privatbilismen i tätorter. Utvecklingen av miljöanpassade bilar går snabbt och han tror att bilismen kommer att öka igen oavsett biltullar och andra politiska styrmedel.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

92. Boende på Prästgårdsängen 23, tillägg till skrivelse med 175 underskrifter

vill betona den alltför höga förtätningsgraden och tycker att torgbildningen och anslutande byggnader är det mest acceptabla i förslaget.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

Övriga

93. Boende på Barrskogsgård 4

motsätter sig projektet i sin helhet och i flera detaljer.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

94. Boende på Kärralundsgatan 8

påpekar att om den nuvarande utfarten från Prästgårdsängen mot Danska Vägen stängs och all trafik från ytterligare 440 bostäder leds ut mot Kärralundsgatan är det katastrof för bostäderna längs Kärralundsgatan. Trafiken på denna gata har ökat markant de senaste åren och utsläpp och buller från trafiken är redan idag av väsentlig olägenhet för de boende.

Kommentar:

Prästgårdsängens garage får även en in- och utfart mot Danska Vägen. De bilister som ska norrut mot Redbergsplatsen kan köra ut där. Även de bilister som ska söderut mot Sankt Sigfrids Plan kan köra ut där, köra norr ut mot Kärralunds rondellen, runda den och fortsätta söderut på Danska Vägen.

95. Boende på Kärralundsgatan 10

anser att det vore mycket olyckligt om utfarten mot Danska Vägen skulle försvinna då merparten av de boendes vägval just gäller Danska Vägen, Förbud att svänga till vänster på Kärralundsgatan skulle sannolikt leda till många manövrar längre upp på Kärralundsgatan, med tilltagande olycksrisk.

Kommentar:

Prästgårdsängens garage får även en in- och utfart mot Danska Vägen. De bilister som ska norrut mot Redbergsplatsen kan köra ut där. Även de bilister som ska söderut mot Sankt Sigfrids Plan kan köra ut där, köra norr ut mot Kärralunds rondellen, runda den och fortsätta söderut på Danska Vägen.

96. Boende på Prästgårdsgatan 14

vänder sig mot är den alltför omfattande förtätningen med 440 nya bostäder, höjden på angränsande byggnader och placeringen av återvinningsstationen.

Att bebygga det lilla grönområdet vid infarten till Prästgårdsgatan förefaller omotiverat. Att bygga upp till fem våningar är inte acceptabelt och överensstämmer inte heller med ambitionen om "lägre bebyggelse för att ansluta till de omgivande villorna".

Med tanke på att torget höjs blir ny "bankbyggnad" det i närmare sex våningar vilket är oacceptabelt med tanke på kravet på anpassning för att få en lämplig övergång höjdmässigt mot atriumhusen. Insynen blir påtaglig för atriumhusen och försämrar boendekvaliteten.

Om ny byggnad med tre våningar ska uppföras mellan nya "bankbyggnaden" och "Largobyggnaden" bör denna begränsas till två våningar.

Förslaget med placering av återvinningen är helt oacceptabel eftersom:

En återvinningsstation måste placeras där det finns god plats för stora lastbilar och personbilar som stannar i kombination med en fungerande genomfart. Föreslagen placeringen saknar helt dessa förutsättningar.

Det blir en stor trafikfara med tunga lastbilar som tar stor plats samtidigt som personbilar stannar för att slänga "skräp". Däremellan ska cyklister och bilister köra genom kurvan. Den nya placeringen kommer att bli mycket mer besvärande för alla berörda trafikanter.

Den omfattande parkeringen av personbilar samt lastbilar vid återvinningen blir hinder för in/utfart till hus nr 14 på Prästgårdsgatan.

Kommentar:

Se svar vid yttrande nr 18. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

97. Boende på Prästgårdsgatan 16

vill kraftigt protestera mot förslaget att bebygga marken väster/söder om Prästgårdsgatan mot Danska Vägen, ett nytt högt hus mellan "bankbyggnaden" och "Largobyggnaden" och att göra en väsentlig påbyggnad av befintlig banklokal norr om hennes fastighet.

Höjden på föreslagna byggnader kommer att innebära att hennes hus kommer i skugga och att solskenet begränsas. Från de nya byggnaderna kommer man även att ha insyn rakt in i hennes lilla trädgård och en del av husets rum.

Trafik och utsläpp kommer att öka markant. 440 nya bostäder innebär att minst lika många bilar kommer att vara i omlopp. Drömmen om 0.6 bilar per hushåll tror hon inte ett ögonblick på.

Att flytta återvinningscentralen till kurvan på Prästgårdsgatan är ett minst sagt fullständigt korkat förslag. Föreslagen placering är både trafikmässigt farlig och opraktisk.

Ett litet torg mellan husen ifrågasätter hon starkt efter vad som händer och har hänt med andra små öde torg i Göteborg.

Kommentar:

Se svar vid yttrande 18. I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

98. Boende på Sventorpsliden 1

motsätter sig projektet i dess helhet och i flera detaljer.

Kommentar:

Se de generella svaren på sidorna 3-6.

**99. Styrelsen för bostadsrättsföreningen Villa Kärralund,
Kärralundsgatan 8 och 10,**

anser att det är en logistisk ”tankegroda” att Prästgårdsängens norra garageentré öppnas igen för biltrafik och då enbart för fordon som vid in- och utfart svänger höger.

Det kan inte vara rimligt då majoriteten av fordon från garaget säkerligen har sin målriktning mot centrum, E6, E 45, mm. Varför öka trafikbelastningen på Kärralundsgatan, Ulfsparrégatan, Welandergatan, Delsjövägen med flera för fordon som då söker en alternativ och miljömässigt omotiverad ”rundkörning”?

Lösning: Låt in- och utfart projekteras i nuvarande befintligt läge mot Danska Vägen i den södra delen.

I övrigt ser de positivt på projektet i dess nuvarande utformning.

Kommentar:

Att endast högersvängar kommer att vara tillåtna vid in- och utfart vid Prästgårdsängens garage beror på att man med tanke på trafiksäkerhet vill undvika att trafik till och från garaget korsar Danska Vägen och Kärralundsgatan. Eftersom det finns två in- och utfarter kan man välja den som passar bäst beroende från vilket håll man kommer. Kommer man t ex inifrån garaget och vill åka söderut väljer man utfarten mot Danska Vägen och kör upp till rondellen och vänder.

100. Företrädare för Lokala pensionärsrådet i Örgryte Härlanda

är positiva till den föreslagna bebyggelsen, då ett ökat antal boende i området kan leda till förbättrad service i närområdet, och förordar att det vid och kring det föreslagna torget byggs 40-talet trygghetsbostäder. Där ska då också finnas en samlingslokal som inte bara kan vara till glädje för de trygghetsboende utan även för andra människor i området. Närheten till busshållplatsen talar också för att det är vid torget som trygghetsbostäder ska byggas.

Kommentar:

I detaljplanen kan man endast föreskriva markanvändningen bostäder – inte vilken sorts bostäder. Örgryte Bostad AB har ett genomförandeavtal med Göteborg Stad där det föreskrivs att ett antal trygghetsbostäder ska uppföras/upplåtas till staden.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

101. Anonym Örgrytebo

anser att 300 nya lägenheter innebär ca 900 människor och ca 300 bilar i en miljö som redan är utsatt för trafik och buller. Vissa dagar är det kö från Redbergsplatsen till Böskolan. Här är redan trångt som bara den, men tryggt.

Kommentar:

I Göteborgs Stads har politiska beslut fattats om att ny byggnation ska ske där det redan finns utbyggd infrastruktur och närhet till service för att möjliggöra ett minskat bilåkande och ett hållbart samhälle. En tätare stadsstruktur kan leda till en ökad trygghet, men det är viktigt att förtätningen sker med trygghetsskapande åtgärder som t ex verksamheter i bottenvåningar mot gatan.

I övrigt se de generella svaren på sidorna 3-6.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Byggrätterna för de två punkthusen på Prästgårdsängens ändras och flyttas – likaså byggrätterna för lamellhusen i den norra delen. För byggnaderna närmast atriumhusen ändras byggrätterna något och utformningsbestämmelser införs som begränsar fönsterplaceringen. ÅV-stationen i söder flyttas till annan plats.

Elin Johansson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt

Bilaga 1 till samrådsredogörelse

Sändlista samråd

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende

Hyregästföreningen Region V Sverige
De som tidigare yttrat sig i ärendet

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Tillgänglighetsrådgivare
De som tidigare yttrat sig i ärendet



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Yttrande
2016-08-18

Diarienummer
402-20309-2016

Sida
1(6)

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelen Lunden i Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-06-01 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är positiv till planens inriktning som innebär att ett befintligt bostadsområde förtätas med bostäder och centrumverksamheter. Länsstyrelsen anser dock att förslaget behöver beakta Länsstyrelsens synpunkter som berör människors hälsa och säkerhet, det vill säga buller, geoteknik och förorenad mark, liksom MKN för vatten.

Ur kulturmiljöhanseende ser Länsstyrelsen att det även vore lämpligt om större hänsyn togs till den befintliga kulturhistoriskt intressanta miljön som dagens område utgör. Med föreliggande förslag ser Länsstyrelsen att viktiga delar av dessa värden riskerar att försvagas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Hälsa och säkerhet

Buller

I samrådshandlingen hänvisas till en trafikbullerutredning som gjorts av Stadsbyggnadskontoret 2015-2016. Bullerutredningen har dock inte kommit Länsstyrelsen till handa i samband med samrådsremissen, vilket innebär att detta yttrande baseras på den information som finns i planbeskrivningen. I detaljplanen utgår kommunen från de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen SFS 2015: 216. I samrådshandlingen redovisas endast en bullerkarta över området. Denna är svårsläst då den är liten och framräknade värden är svåra att utläsa. Länsstyrelsen anser att materialet är för knapphändig och behöver förtydligas i den fortsatta planeringen. Bullerkartorna visar endast bullervärden för två sidor av

byggnaderna, även de andra sidorna av samtliga byggnaderna behöver redovisas, liksom beräkningar för de maximala ljudnivåer som kan tänkas uppstå här.

Bullerberäkningen visar höga bullervärden för gavlar mot Danska vägen, mot Kärralundsgatan och mot Prästgårdsgatan. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydligare redovisa vilka åtgärder, samt i vilken omfattning, som avses vidtas för att uppfylla bullerförordningens riktvärden samt redovisa resultatet av dessa åtgärder. Om inglasning av balkonger ska ske behöver kommunen ange hur stor del av balkongen som glansas in. Det behöver också förtydligas om det finns bostäder som, trots åtgärder, inte kommer att uppfylla bullerförordningens riktvärden och hur många dessa är. Det står i samrådshandlingen att "Om hastigheten på Danska Vägen sänks till 40km/h skulle bullerstörningen sjunka något." Bullernivåer för denna åtgärd behöver redovisas och det behöver beskrivas hur denna åtgärd ska säkerställas om den är aktuell.

Länsstyrelsen vill dock framföra att förordningen anger riktvärden som ska klaras "vid en bostadsbyggnads fasad" och "en sida". Således är Länsstyrelsen ytterst tveksam till att acceptera en alltför hög grad av tekniska speciallösningar utanför ett fönster som endast löser "tysta" punkter på en fasadsida. Förordningen är kopplad till 2 kap 6 a § plan- och bygglagen (PBL) vilken anger att bostadsbebyggelse ska lokaliseras, utformas och placeras på mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheten att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Länsstyrelsen tolkar 2 kap 6 a § PBL som att syftet är att man i första hand ska förebygga buller genom att placera och utforma byggnadskropparna på ett avskärmande sätt och att tekniska speciallösningar bör vidtas i sista hand, när placeringen och utformningen av byggrätterna i sig inte är tillräckliga för att få till en bra ljudmiljö. Kommunen har dock valt att lägga ett antal kortare lameller med kortsidorna utmed Danska Vägen, vilket gör att bullret sipprar in mellan huskropparna och därmed försvårar möjligheten att tillskapa både bullerskyddade "tysta" sidor och gårdsmiljöer/uteplatser utan sådana tekniska speciallösningar. Länsstyrelsen anser att kommunen, ur bullerhänseende, behöver arbeta mer med placeringen och utformningen av byggnaderna för att förslaget ska kunna accepteras. I annat fall behöver kommunen motivera den valda placeringen och utformningen av byggnaderna.

I nuvarande handlingar anges inga bullervärden för de befintliga byggnaderna. Då dessa omfattas av detaljplanen ska även dessa uppfylla trafikbullerförordningens krav på samma sätt som nybyggnationen. För den befintliga byggnaden som ligger närmast Danska vägen är det sannolikt att trafikbullerförordningens riktvärden överskrids. Det behöver i den fortsatta planeringen redovisas vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas för att förordningen ska uppfyllas.

Geotekniska förhållanden

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande (dat 2016-06-30) över föreliggande plan. I planbeskrivningen beskrivs det att delar av området har ingått i en översiktlig stabilitetsutredning från 2011. Stabiliteten bedöms vara tillfredställande god för befintliga förhållanden. Länsstyrelsen och SGI saknar dock en bedömning av markens stabilitet utifrån planförslaget's innebörd. Detta behöver belysas i den fortsatta planeringen. Krävs det åtgärder eller restriktioner, för att marken ska bli lämplig för avsett planändamål, ska dessa säkerställas i plan på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Förorenad mark

Enligt Genomförandebeskrivningen har en arkivsökning gjorts för att översiktligt utreda förutsättningarna när det gäller förorenad mark och för att uppdaga eventuella föroreningsrisker. Arkivsökningen visar inget som tyder på att någon miljöfarlig verksamhet har funnits här utöver den bensinstation som tidigare fanns vid infarten till området. Stationen revs och marken sanerades 2011. Det finns uppgifter om en restförorening lämnad ut mot Danska vägen. Länsstyrelsen bedömer att den tidigare bensinstationen antagligen har sanerats till MKM, mindre känslig markanvändning. Det bör därför utredas om det finns ytterligare saneringsbehov på grund av att markanvändningen ska ändras till känslig markanvändning med bostäder. Framkommer det att det finns ytterligare saneringsbehov ska detta beskrivas i planbeskrivningen tillsammans med möjliga saneringsåtgärder. Ett eventuellt saneringsbehov till känslig markanvändning behöver i så fall säkerställas i planen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN för ytvatten

Det finns många olika faktorer som kan påverka ytvattenkvaliteten i en vattenförekomst. I det här planförslaget är det framför allt dagvattenhanteringen som kan påverka ytvattenkvaliteten enligt Länsstyrelsens bedömning.

I planbeskrivningen anges att dagvattnet vid behov kommer att ledas till allmän dagvattenledning och att området inte avvattnas till någon viktig vattenrecipient, men det framgår inte vilken recipient som dagvattenledningen mynnar i. Detta behöver klargöras och beskrivas.

Söder om planområdet (ca 400 m) finns vattenförekomsten ”Bäck från Stora Delsjön” (EU_CD: SE640407-127463) som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Väster om planområdet (ca 900 m) finns vattenförekomsterna ”Mölnålsån - Ullevi till Liseberg / Delsjöbäckens inflöde” (EU_CD: SE640387-127270) och Gullbergsån (EU_CD: SE640522-127294) som också omfattas av MKN för ytvatten. Om någon av dessa vattendrag blir recipient för dagvattnet behöver kommunen visa att inte planförslaget medför att miljökvalitetsnormerna för ytvatten inte kan uppnås.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Skivhusen i Prästgårdsängen var färdigbyggda 1965, i ett tidigt skede av miljonprogrammets ofta storskaliga bostadssatsningar. Ett kulturmiljöunderlag för området har tagits fram till samrådet. Prästgårdsängen ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram del 3- ”Moderna Göteborg” med motiveringen att höghusen tillsammans med intilliggande atriumhusområde bildar ett ovanligt och konsekvent sammanhållet och enhetligt gestaltat bostadskomplex.

Länsstyrelsen är inte negativ till att området förtätas och att moderna tillägg kommer till i området. Länsstyrelsen ser även positivt på att det föreliggande förslaget inte inkräktar på intilliggande naturområden, - vilket var en av grundtankarna när det idag befintliga Prästängen byggdes. Länsstyrelsen anser att

det befintliga områdets värden har beskrivits väl i samrådshandlingen men ställer sig tveksam till hur det föreliggande planförslaget, med en förtätning av sju nya byggnader i fem upptill nio våningar, samt två punkthus i 13 respektive 16 våningar, tar hänsyn till områdets nuvarande karaktär och värden.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram i samband med detaljplanearbetet och är tänkt att vara vägledande för det fortsatta arbetet fram till färdigställandet av området. Länsstyrelsen bedömer att kvalitetsprogrammet – vad gäller utformning av ny bebyggelse längs Danska vägen- inte i tillräckligt hög grad ger riktlinjer för hur tillkommande byggnader genom lokalisering, skala och gestaltning kan inordna sig i områdets karaktär.

Bebyggelsen i Prästgårdsängen utmärks av påkostade material som samverkar till ett arkitektoniskt formspråk som är utmärkande för Prästängen. Grönskan på gården och de omgivande bergen är en stor kvalité och skapar dynamik i området. Med de föreslagna tilläggen kommer de ursprungliga skivhusen från flera håll att domineras av tillkommande bebyggelse. Denna effekt är dock svår att undvika vid en stor komplettering av området som denna är. Den nya bebyggelsen bryter även upp den befintliga bebyggelsestrukturen, som består av tre större enheter, mot ett flertal enheter i varierande storlekar och höjder. De tekniska åtgärderna för buller, vilka skjuter ut från fasaden, ansluter inte heller till den befintliga kulturmiljöns uttryck.

Gårdsmiljön, som i planbeskrivningen tillskrivs vara av stor betydelse för det befintliga området som helhet och vars storskaliga miljö är uttryck för en stark samtida prägel, föreslås nu till betydande del byggas igen och till viss del delas in i olika mellanrum mellan bebyggelsen.

Länsstyrelsen anser att den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen i området även fortsättningsvis bör vara tydligt läsbar. Då förslaget innebär en kraftig utbyggnad som påverkar upplevelsen av områdets ursprunglighet ser Länsstyrelsens det som önskvärt att skivhusen får behålla sin ursprungliga volym och avslut uppåt och därmed att en påbyggnad enligt förslaget undviks. Tillkommande bebyggelse invid Danska vägen bör underordna sig skivhusens höjd.

För föreslagna punkthus saknas utformningsbestämmelser, vilket vore lämpligt att införa då byggnaderna är placerade i en kulturhistoriskt känslig miljö. Planbestämmelsen fl ser Länsstyrelsens som en otydlig bestämmelse. För de befintliga skivhusen föreslås komplettering med utanpåliggande balkonger/franska balkonger åt väster. En fasadändring av detta slag bör noga utredas för att hitta en anpassad utformning till byggnadernas arkitektoniska gestaltning.

Arkeologi

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning RAÄ Göteborg 293, By-/gårdstomt, vilken inte omfattas av skyddet enligt 2 kap KML. Ur fornlämnings synpunkt finns därmed ingen erinran mot föreslagen byggnation

Dagvatten

Länsstyrelsen delar uppfattningen att dag- och dräneringsvatten i första hand ska tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Länsstyrelsen saknar dock en utredning om dimensionering och placering av fördröjningsmagasin. Länsstyrelsen anser att kommunen bör undersöka förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet ytterligare och precisera hur man avser säkerställa en god dagvattenhantering.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopsskydd

Längs Danska vägen finns en trädrad. Planbeskrivningen saknar ställningstagande huruvida trädraden omfattas av det generella biotopsskyddet eller ej.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en förklaring till varför träden inte omfattas av förbudet i 7 kap 11 § miljöbalken så det är tydligt att denna fråga är utredd.

Vattenverksamhet

Enligt planbeskrivningen kommer parkeringsgarage att byggas under de nya husen. Vid undermarksbyggen (t.ex. källare och garage) kan bortledning av grundvatten vara nödvändigt. Länsstyrelsen vill upplysa om att bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.

Behovsbedömning

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

Beredning

Ärendet har handlagts av Paula Franco de Castro och beslutats av Nina Storsveen. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Nina Storsveen

Paula Franco de Castro

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

SGI

Länsstyrelsen/
Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson och Jan Ottander
Vattenavdelningen, Delilah Lithner
Miljöskyddsavdelningen, Susann Lundman
Naturavdelningen, Helena Irenesson

