



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2017-09-28

Diarienummer: 1577/15

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder på Godhemsberget inom stadsdelen Majorna i Göteborg, en del av BoStad2021

Samrådsredogörelse 2

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 25 april 2017 att genomföra granskning för detaljplane-förslaget. Förslaget sändes för yttrande enligt samrådsrets under tiden 10 – 24 maj. Tidigare hade samråd för förslaget skett 12 oktober – 1 november 2016. Då det under granskningen kommit in synpunkter om att berörda boende inte fått tillräcklig upplysning om samrådstiden valde Stadsbyggnadskontoret att gå ut på förnyat samråd (samråd 2) för planen.

Handlingarna som publicerades till samråd 2 var samma som de under granskningen. Förslaget för samråd 2 har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 21 juni – 15 augusti. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Denna samrådsredogörelse hanterar synpunkterna från granskning 1 och samråd 2.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller bestämmelser rörande blocksäkring och marksanering. Från boenden i området har synpunkter kommit in gällande information om planprocessen, den befintliga renoveringen på byggnaden Borgen samt synpunkter om solljus för de befintliga bostäderna. Då flera av synpunkterna rör samma ämnen ges svar till de vanligaste synpunkterna under teman nedan.

Information om planprocessen

I och med att det under granskningen kom synpunkter från flera boenden om att information under samrådet inte nått fram valde stadsbyggnadskontoret att ta ett steg tillbaka i processen och gå ut på nytt samråd (samråd 2). Gällande omfattningen av projektet så har detaljplanen från början utrett möjligheten för nya bostäder både i slänten mot Kolumbusgatan/Stenklevsgatan samt tillbyggnad med en eller två våningar på kvarteret Borgen. Den nya bebyggelsen i slänten ligger tidigare i tidplanen och planeras att färdigställas innan det eventuellt blir aktuellt med påbyggnaden av Borgen. Stadsbyggnadskontoret har fått uppgifter från Wallenstam om att boende utöver informationen från Göteborgs Stad gällande detaljplanen har fått utdelad information om bebyggelsen i slänten. Denna information har kommit separat i och med att det är den delen av projektet planeras att byggas först i tiden.

Fuktproblem och renovering på fastigheten Borgen

Flera boenden anser att problematiken med fuktskador på Borgen bör åtgärdas innan det kan bli aktuellt med en påbyggnad. Boenden har också haft synpunkter på att byggnaden bör renoveras invändigt. Åtgärder gällande fukt och renovering ligger utanför vad detaljplanen kan styra. De synpunkter som har kommit in har vidarebefordrats till fastighetsägaren Wallenstam, för svar på synpunkterna och för ytterligare information hänvisas till Wallenstam.

Solstudie

Synpunkter har kommit in angående att solstudien är bristfällig och bör kompletteras med fler tider på dygnet. På grund av det omfattande materialet så redovisar planbeskrivningen endast solförhållandena för en tidpunkt på dygnet. Ett separat dokument som är en del av planhandlingarna finns framtagen vilken redovisar en mer överskådlig studie mellan 09.00 och 17.00.

Utbyggnadsplaneringen för Göteborgs från 2014 specificerar vilka områden i staden som är lämpliga för exploatering, där är Majorna redovisat som lämpligt område för förtätning. I och med den rådande bostadsbristen finns ett starkt mål om att skapa ett stort antal nya bostäder. Utbyggnadsplaneringens inriktning är att ta tillvara på befintlig infrastruktur och försöka spara bevaransvärd naturmark varför det på många platser planeras en högre och tätare bebyggelse än vi är vana vid i Göteborg. Den allmänna nyttan av nya bostäder måste alltid vägas mot det enskilda intresset som finns. Stadsbyggnadskontoret anser att byggnadshöjderna i förslaget är lämpliga och har gjort bedömningen att föreslagen bebyggelse inte ger betydande påverkan på angränsande bebyggelse eller på Borgen och dess innergård.

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.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret tillstyrker förslaget till detaljplan utan ytterligare synpunkter.

2. Göteborgs energi AB

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB) bedömer att den tänka bebyggelsen kan uppvärmas med försörjning av fjärrvärme med en viss förstärkning av elnätet. Transformatorstationen på Dahlströmsgatan 6B behöver byggas om till en större station.

Göteborgs Energi Fjärrvärme har inga synpunkter.

Göteborgs Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Göteborgs energi yttrade sig även under samråd 2 men hade inga ytterligare synpunkter utöver tidigare inkomna synpunkter.

Kommentar:

Fastighetsägaren är intresserad av anslutning till fjärrvärme.

Ny transformatorstation medges i plankartan. Fastighetskontoret kommer att kalla till kommande genomförandemöten för projektet.

3. Göteborgs Stads Parkering AB

Utöver våra generella ståndpunkter nedan har Parkeringsbolaget inga synpunkter på förslaget. Parkeringsbolagets generella ståndpunkter när det gäller parkering:

- Parkering kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna.
- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- Beakta tillgängligheten såväl till, från som inom ett område/stadsdel vid beräkning av behov av parkeringsplatser.
- Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.
- Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken och optimera nyttjandet.
- Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra och en del av stadsmiljön.

Kommentar:

Synpunkterna har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

4. Kretslopp och vatten

Förvaltningen ser behov av flera ändringar/tillägg i planbeskrivningen, bland annat beskrivning av hur avfallshanteringen ska ske i Borgen, tydliggörande att miljörummen ska innehålla kärl för sortering och beskrivning av avfallshantering för verksamheterna.

Tillägg i planbeskrivningen önskas även för kapitlen om dagvatten skyfall och berganläggningen.

Det är viktigt att beakta att exploatörens mätarbrunn och servis till Borgen är lokaliserad på planerad mark för bebyggelse.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +79 , (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Kommentar:

Avstämning har skett mellan representant från Kretslopp och Vatten och Wallenstam angående avfallshanteringen. Wallenstam kommer att redovisa lösning för Borgens avfallshantering i bygglovet.

Planbeskrivningen har kompletterats angående sortering, vattenledningar, text om dagvatten och skydd av berganläggning.

5. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan men anser att om verksamhetens inriktning för förskolan ändras kvarstår yttrandet från samrådet.

Kommentar:

SBK och fastighetsägaren har haft en dialog med förskoleverksamheten och för den nuvarande verksamheten är det framför allt byggtiden som förskolan ser som ett problem. Fastighetsägaren och förskolan har en dialog angående lösningar för byggtiden.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen gör bedömningen att en markmiljöundersökning ska utföras i syfte att undersöka eventuell föroreningsförekomst inom projektområdet.

Mot bakgrund av tidigare sanering och provtagning i del av projektområdet och att tjärasfalt och PAH-förorenade bärlager/fyllnadsmassor påträffats på området (främst inom asfalterade ytor) är det högst sannolikt att ytterligare förorenade massor förekommer inom området. Det finns också en konstaterad restförorening från tidigare oljeläckage.

Markmiljöundersökningen bör utföras i samråd med miljöförvaltningen och inlämnas för bedömning av förvaltningen. Undersökningen bör utföras före detaljplanen fastställs.

Kommentar:

Sanering och ytterligare markmiljöundersökningar föreslås ske i samband med rivning av den befintliga byggnaden på platsen. Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse, a2, vilken anger att *Startbesked för byggnation får inte ges förrän marken uppnår känslig markanvändning.*

7. Park- och naturförvaltningen

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget om att skapa nya bostäder. De främsta synpunkterna på förslaget handlar om tillgång till friyta och bostadsnära natur.

Planförslaget innebär att natur inom kvartersmark försvinner, i huvudsak längs Godhemsbergets branter mot Kolumbusgatan, och att det blir fler boende i området. Detta medför ökat tryck på kvarvarande grönytor såsom Duvberget. Tillkommande bebyggelse kommer att få en mycket begränsad tillgång till friyta intill byggnaden och park- och naturförvaltningen förespråkar frivilliga kompensationsåtgärder för att tillgängliggöra Duvberget. P.g.a. den branta topografin är det inte möjligt att skapa tillgängliga

gångvägar och området bör även fortsättningsvis ha karaktären av vild natur, med enklare naturstigar. Kompensationsåtgärderna bör bestå i att förtydliga huvudsakliga stråk, entréer och eventuell komplettering av trappsteg och räcken på vissa platser. Riktningvisare, till exempel vid Såggatan och Dahlströmsgatan, skulle kunna få fler att upptäcka området.

Förvaltningen är positiv till bestämmelsen om friyta på tak men anser att planen bör kompletteras med en bestämmelse om att bjälklag ska utformas för att tåla belastning av plantering. En sådan bestämmelse är främst aktuell för den större takterrassen i söder. I stadens trädpolicy anges att träd ska ges tillräckliga förutsättningar för sin utveckling och växtbäddar för träd kräver ett djup på minst 1,5 meter.

Förvaltningen vill påpeka att ask är en rödlistad art, som bör bevaras i och med exploateringen, i linje med Stadens miljömål om ett rikt växt- och djurliv.

Allmän gångväg som utgör del av Kolumbusgatan kan idag uppfattas som otrygg och otillgänglig och i den fortsatta processen är det viktigt att gångvägens gestaltning och belysning bidrar till ökad trygghet.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har haft en avstämning med handläggare från Park och naturförvaltningen (170621) och fått besked om att förvaltningen släpper frågan angående kompensationsåtgärder med hänvisning till att det inte är helt motiverat med kompensation då byggnationen sker inom privat kvartersmark och kopplingen och närheten till naturområdet från tillkommande bebyggelse inte är självklar.

Friytan i den södra delen av byggnationen i slänten är begränsad i sin storlek. Bestämmelsen finns framför allt för att se till att boende får tillgång till vistelseytor i närområdet och SBK ser inte att det är lämpligt att sätta ett krav på planterbart bjälklag på platsen.

Asken kommer att behöva kronreducering men inställningen i projektet är att trädet ska kunna klara den tillkommande byggnationen.

Gångvägens gestaltning blir en fråga för projekteringen vilken påbörjas under hösten 2017. Byggaktören har också haft tankar om gestaltning för entréerna för att bidra till en ökad upplevd trygghet och få ett attraktivt stråk.

8. SDF Majorna Linné

Stadsdelsförvaltningen ställer sig övervägande positiv till föreslagen detaljplan och tillstyrker därför remissen, med önskan om att följande synpunkter beaktas i den framtida processen.

I samrådet påpekade förvaltningen att ett tillskott av mindre lägenheter i ett område som redan domineras av treor, tvåor och ettor inte bidrar till att motverka stadens segregationsproblematik och inte går i linje med översiktsplanens strategi att komplettera och blanda. Då problematiken kvarstår vill förvaltningen återigen betona behovet av större lägenheter i hela stadsdelen, för att möjliggöra för barnfamiljer att bo kvar i området när de växer. Förvaltningen ser också en risk i att de bostäder som tillförs blir relativt dyra och bidrar till en ökad gentrifiering i ett område som redan är drabbad av sådan.

Förvaltningen ser en problematik i att enbart de nya våningsplanen kommer att få hiss. Det innebär att studentlägenheterna, där många unga kan förväntas bo, blir mer tillgängliga än de befintliga lägenheterna.

Ett ökat tillskott av bänkar i och på vägen till området är välkommet. Gemensamhetslokaler för boende kan fylla viktiga funktioner som mötesplatser, vilket är positivt och bör prioriteras. Det vore lämpligt att göra en översyn kring gårdens utformning och fördel-

ning av ytorna i dialog med boende, också för att öka människors möjligheter till möten och vistelse på gården.

De verksamhetslokaler som idag finns i området och som med planen föreslås rivas rymmer boxningsklubb, replokaler och garage för bilreparationer. I planbeskrivningen beskrivs användandet av dessa lokaler som lågt, men det är fortfarande frekvent använda lokaler som kommer att behöva ersättas. Förvaltningen ser gärna att likvärdiga lokaler med rimlig hyra erbjuds de verksamheter som idag verkar i området, för att bibehålla den positiva blandning av aktiviteter som idag finns och är en av de bidragande orsakerna till områdets popularitet.

I området finns ett antal särskilda boenden. Förvaltningen vill understryka vikten av att dialog förs med dessa verksamheter under byggtid, för att deras behov ska omhändertas.

Kommentar:

Det är inte möjligt att styra lägenhetsstorlekar eller hyressättning i detaljplanen.

Initialt var tanken att även de befintliga våningarna skulle få hiss. När lägen för hiss-schakt studeras blev det tydligt att det hade inneburit stora åtgärder på den befintliga fasaden för att få till nya hiss-schakt som kopplade till de nedre trapphusen. Entrépartier-na på Borgen har fått ett skydd i plankartan med avseende på dess tidstypiska karaktär.

Placering av bänkar kommer att ske vid projekteringen av gata.

Synpunkter angående dialog med boende gällande gårdsytan och byggtiden har vidare-befordras till byggaktören.

Planbeskrivningen kompletteras/ändras angående användningen av lokalerna i de befintliga verksamhetslokalerna.

9. Trafikkontoret

Trafikkontoret har deltagit i planarbetet och har inget att erinra mot det framtagna detaljplaneförslaget. Förvaltningen vill dock påpeka att det är viktigt att de nya föreslagna bostadshusen längs med Kolumbusgatan anpassas nivåmässigt till befintlig gångväg så långt som det är möjligt. Alltför omfattande ombyggnad av gångvägen med dess trappor bör undvikas.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ett par synpunkter på linjetyper på plankartan.

Det framgår att exploateringsavtal ska träffas där det ska framgå vilken part som ska betala/genomföra vilken åtgärd. I planhandlingen ska en summering av avtalet göras dvs. det bör framgå i planhandlingen vem som ska bekosta/ utföra vilken åtgärd.

Det kan förtydligas mer vad de ekonomiska konsekvenserna blir för exploatören (vad exploatören behöver göra för att genomföra planen inom allmän plats)

För fastigheten Majorna 350:1 gäller tomtindelning akt 1480K-III-4881 som upphävs inom planområdet. Det innebär att en del av tomtindelningen kommer att finnas kvar på fastigheten. Det kan bli otydligt vad som gäller när en del av tomtindelningen ligger kvar på en del av fastigheten. För att tydliggöra bör planområdet utökas till att omfatta hela fastigheten alternativt att hela tomtindelningen upphävas (ändring av detaljplan). Det kan vara lämpligt att förtydliga konsekvenserna (om det blir några) av att en del av tomtindelning kommer att finnas kvar på fastigheten.

Kommentar:

Linjetyper har setts över på plankartan.

Till antagandet kommer planhandlingen att kompletteras med summering av exploateringsavtalet samt med ekonomiska konsekvenser för exploatören.

I programmet för Godhemsberget så finns det med förslag om att förtäta befintlig exploatering väster om berget. För att inte låsa marken i en genomförandetid i direkt anslutning till eventuella kommande detaljplaner så har denna delen av fastigheten medvetet valts att inte tas med. Den största delen av marken är en brant slänt och inte möjlig att bebygga. Den är även markerad som prickmark i gällande detaljplan för området varför fastighetsägaren inte bedöms få några konsekvenser.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att miljöinventeringen och den riskbedömning som gjorts av planområdet är tillräcklig i dagsläget. Det är lämpligt att utföra kompletterande undersökningar vid Kolumbusgatan då verksamhetslokalen rivs för att bedöma om det finns oljeföreningar kvar under huset. Länsstyrelsen anser att ovanstående måste säkerställas i plankartan så att det finns planbestämmelse så att eventuell sanering sker till de nivåerna för den planerade markanvändningen innan startbesked får ges.

Statens Geotekniska Institut (SGI) har yttrat sig (dat 2017-05-23) över planen. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s yttrande beträffande att nuvarande bestämmelse b inte säkrar släntens stabilitet på ett tillfredställande sätt. Bestämmelsen om villkorat startbesked ska ligga på byggrätten, inte prickmarken. Detta behöver justeras innan antagandet.

Länsstyrelsen inkom även med yttrande under samråd 2 vilket hänvisade till tidigare inkomna synpunkter. Länsstyrelsens yttrande finns med som bilaga i sin helhet.

Kommentar:

Sanering och ytterligare markmiljöundersökningar föreslås ske i samband med rivning av den befintliga byggnaden på platsen. Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse, a2, vilken anger att *Startbesked för byggnation får inte ges förrän marken uppnår känslig markanvändning*.

Bestämmelsen gällande bergrensning/säkring av block har ändrats/kompletterats på plankartan.

12. Polismyndigheten

Har i nuläget inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

13. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har yttrat sig i ett tidigare skede, vilket också har implementerats i planbeskrivningen. Räddningstjänstens ”råd & anvisning 110” skall användas i den fortsatta projekteringen.

14. SGI Statens geotekniska institut

SGI noterar att planbeskrivning tillsammans med PM bergteknik på ett tillfredställande sätt beskriver de geotekniska risker som finns.

SGI ställer sig dock tveksam till om planbestämmelsen *b* är plantekniskt godtagbar då den endast omfattar prickmarken. Förutsättning för byggnation bör vara att hela slutningens stabilitet säkras. Dels anser SIG också att kontrollprogram för omgivningspåverkande, vibrationsalstrande arbeten bör vara godkänt och aktiverat då startbesked ges.

I planbeskrivningen finns en skiss på sidan 29 som illustrera möjlig utformning av slänt. SGI bedömer att den kan komma att kräva teknik för loss hållning vid bergschakt samt omfattande insatser för säkring av kvarvarande slänts stabilitet med tanke på block och stennedfall.

Kommentar:

Bestämmelsen gällande bergrensning/säkring av block har ändrats/kompletterats på plankartan

15. Trafikverket

Har fått tidigare synpunkter tillgodosedda och har inga synpunkter på förslaget.

Sakägare

16. Alexandersson fastigheter

Sänder sitt samrådsyttrande från samråd 1 igen.

Kommentar:

SBK håller fast vid sin synpunkt från samråd 1.

17. BRF Pluto

Föreningen anser att detaljplanen måste betraktas i ett större sammanhang och motsätter sig den typ av ”frimärksplanering” med en liten detaljplan initierad av exploatörens intresse där ingen hänsyn tas till intilliggande värden. Detaljplanen anger dessutom att ”strävan bör ligga vid att bygga vidare på de befintliga strukturer och former som idag gör sig gällande”.

Föreningen anser att husen är för höga för att passa in i den befintliga stadsbilden, att takterrassen som planeras på Kolumbusgatan går stick i stäv med planbestämmelserna och att materialvalet bör vara trä.

Solstudien är bristfällig och bör utökas med fler mätpunkter över dygnet för att ge en ärlig bild – även om man uppfyllt den mininivån som lagen/praxis kräver.

I detaljplanen påstås att trafiksituationen inte kommer att påverkas. Men rent teoretiskt kommer 290 nya bostäder ha påverkan på trafiksituationen. Oljekvarnsgatan och Kom-

mendörsgatan bör därför göras om till enkelriktade och byggas ut med cykelvägar, för att närboende inte ska uppleva en ökad trafik.

Föreningen önskar att det byggs en blandning av storlekar på lägenheter, för att bidra till en blandad befolkningssammansättning i området. Enbart smålägenheter med merparten studentlägenheter riskerar att bli stökigt. Vidare tycker föreningen att det är anmärkningsvärt att detaljplanen inte uppmärksammar det värde de många träden i slänten ner till Kolumbusgatan.

Kommentar:

Innan detaljplanen påbörjades har framför allt två handlingar arbetats fram vilka ligger till grund för planstart. Utbyggnadsplaneringen för Göteborgs från 2014 specificerar vilka områden i staden som är lämpliga för exploatering, där är Majorna redovisat som lämpligt område för förtätning. Ett program togs fram för Godhemsberget vilket redovisar en utbyggnadsstrategi för området runt berget. Denna detaljplan är den första från programområdet och kommer troligtvis att följas med flera kommande detaljplaner. Stadsbyggnadskontoret anser därmed att planen är satt i ett större sammanhang och håller inte mer om att det skulle vara en frimärksplanering. I ett inledande skede av detaljplanen utreddes även om lamellbebyggelsen, direkt väster om Godhemsberget, kunde vara lämplig för exploatering. Fastighetsägaren såg dock inte någon ekonomisk genomförbarhet av förtätning i detta område.

I och med den rådande bostadsbristen finns ett starkt mål om att skapa ett stort antal nya bostäder. Utbyggnadsplaneringens inriktningen är att ta tillvara på befintlig infrastruktur och försöka spara bevaransvärd naturmark varför det på många platser planeras en högre och tätare bebyggelse än vi är vana vid i Göteborg. Den allmänna nyttan av nya bostäder måste alltid vägas mot det enskilda intresset som finns. Bland annat har solstudie studerats för projektet vilken visar att bebyggelsen inte kommer att ha någon betydande påverkan för kvarteret Pluto. Kontoret anser att byggnadshöjderna i förslaget är lämpliga.

Det finns krav på sadeltak på i plankartan, med undantag för den friyta som planen sätter krav på, plankartan styr dock inte exakt läge för takterrassen. Den norra lokaliseringen av takterrassen är dock lämplig rent byggnadsteknisk. Arkitektoniskt är det även en tanke med att terrassen bidrar till den trappning som sker uppifrån och nedåt från berget.

I och med att angränsande bebyggelse inte har dominerande andel träfasader och då området ligger utanför riksintresseområde för kulturmiljö har kontoret inte sett att det finns motiv att sätta ett krav på träfasad för den nya bebyggelsen.

Solstudien ligger som en separat bilaga till planhandlingen och redovisar påverkan för området från kl 9-17 vilket är de tider som är angivna i boverkets riktlinjer.

Detaljplanen styr inte eventuell reglering till enkelriktade gator eller cykelbanor utanför planområdet. Frågan är vidarebefordrad till Trafikkontoret.

Det är inte möjligt att styra lägenhetsstorlekar i detaljplanen.

En naturvärdesinventering gjordes i programskedet, innan detaljplanen påbörjades. Grönytan i slänten redovisades inte ha något högt naturvärde.

18. Wallenstam

Wallenstam har ett flertal synpunkter på planbestämmelserna på plankartan:

- B3, ”Studentbostäder, våning 5 och uppåt”, bestämmelsen bör utgå. Wallenstam anser att det enligt PBL inte är möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplan.

- k1, ”Fasad mot gård ska vara gult tegel”, bestämmelsen bör utgå, och ersättas med k2, samma planbestämmelse för utsidan som insidan av byggnaden.
- q, ”befintliga detaljer i entreér som dörrar i trä, räcken, skiffertrappor, skärmtak, marmoromfattning och etasade glaspartier ska bevaras”, bestämmelsen bör ändras till k-bestämmelse (varsamhetsbestämmelse). Wallenstam anser att en varsamhetsbestämmelse kan beskriva tillräckligt vilka önskade egenskaper/utformning den befintliga byggnaden Borgen skall ha.
- f1, ”Hisschakt ska vara utfört i material som medger genomsiktighet”, bestämmelsen bör omformuleras eller utgå.

Synpunkt på planbeskrivningen: Sid 14, första stycket ang. beskrivningen av Borgen innehåller oklarheter som behöver förtydligas.

Kommentar:

Enligt nya ändringar i PBL ges möjlighet för reglering till studentbostäder. Att det blir studentbostäder är en förutsättning för att planen ska kunna ha en låga p-norm som den har.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att k1-bestämmelsen kan ändras till samma formulering som utsidan, k2, bedömning har gjorts att byggnadens uttryck skulle förvanskas helt om k1 togs bort. Utsidan av byggnaden har fått en annan bestämmelse i och med att ytterfasaden framför allt syns från håll och då innerfasaden av byggnaden på ett annat sätt berättar om historien för kvarteret. Planarbetet och flera övriga bestämmelser, utformnings- och skyddsbestämmelser, på byggnaden grundar sig bland annat i Borgens nuvarande uttryck varför en ändring av k1-bestämlesen skulle innebära ett större omtag av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att bestämmelsen q är lämplig i och med de befintliga materialens detaljrikedom och utformning vilken inte går att skydda så att det återskapas på ett motsvarande sätt med en varsamhetsbestämmelse.

Bestämmelsen f1 är medvetet utformad för att kunna tolkas vid bygglovsansökan. Motivet till bestämmelsen är att hisschakten inte ska upplevas som helt massiva block på innergården och för att befintliga lägenheter eventuella hisschakt inte ska uppleva schakten som lika mörka/stora som en tät vägg hade inneburit.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

19. Boende som instämmer i BRF Plutos yttrande

Boende på följande adresser instämmer i BRF Plutos yttrande:

Kommendörsgatan 41B, Oljekvarnsgatan 13A, Stenklevsgatan 6, Kommendörsgatan 43 b, Oljekvarnsgatan 14 B, Kommendörsgatan 43D, Kommendörsgatan 43D, Oljekvarnsgatan 14A

Kommentar:

Se svar till BRF Plutos yttrande, nr 17.

20. Skrivelse utan angiven adress

"Borgen" har 23 trappuppgångar och ett stort antal boende på liten yta. Antal tillgängliga kvm lektyta per barn måste tillgodoses enligt svensk standard. Redan idag är utrymmet begränsat då en stor del av innergården utgörs av parkering. Vid påbyggnad enligt plan blir tillgängliga gemensamhetsutrymmen för små.

Gården upplevs under vinterhalvåret som skuggig och kall. Två våningar till skulle innebära väldigt lite sol för de boende och lekande barn. På grund av fasadrenovering och den fuktskada fastigheten ådrog sig därefter, har vi boende levt i ett byggkaos i flera år, med byssjor, skräp, arbetsfordon och byggställningar. Boenden ser det som en begränsad vinst med påbyggnad i förhållande till det ingrepp i boendemiljön som påbyggnaden skulle innebära. Fastigheten verkar heller inte tåla byggnation med tanke på de brister som nu är under pågående reparation samt att taket blåst av i början av 2000-talet. Fastighetens höga läge gör den mycket exponerad för väder och vind.

Kommentar:

Krav på friyta har ställts för den nya bebyggelsen i detaljplanen. Planområdet har fortsatt en begränsad mängd friyta men kontoret har ansett att närheten till grönområdet på Godhemsberget och åtgärder för att tillgängliggöra berget gör att exploatering är lämplig.

Den solstudie som har gjorts visar att Borgens innergård inte får någon betydande påverkan av två nya våningar.

För svar angående renovering på byggnaden Borgen, se i sammanfattningen.

21. Boende på Dahlströmsgatan 26

Wallenstam har inte informerat sina hyresgäster om granskningstiden, därför har vi missat chansen att påverka. Wallenstam har, av allt att döma, aktivt dolt planerna på att bebygga "borgen" med 2 våningar. Vid informationstillfälle har de på direkt fråga svarat att det inte är aktuellt. Byggnation är inte lämpligt med avseende på pågående renoveringar. Att bebygga huset med två våningar kommer att göra innergården mörkare och påverka den tidstypiska 50-talsexteriören negativt. Att bebygga huset med två våningar riskerar att förändra gårdskänslan och känsla av tillit och grannskapsämja riskerar att minska i takt med att huset blir högre. Wallenstam satsar minimalt på denna gård vad gäller grönska, rabatter, buskar, träd, lekutrustning och utemöbler.

Kommentar:

För svar angående planprocessen, solstudie och renovering, se sammanfattningen.

Plankartan innehåller flera bestämmelser vilka har som syfte att skydda Borgens tidstypiska detaljer och uttryck.

22. Boende på Dahlströmsgatan 22

Den ökade skuggverkan på Borgens gård innebär en allvarlig försämring av utemiljön för barn och vuxna. Lekplatsen hamnar till större delen i skugga vid vår- och höstdagjämningen och då ännu mer på vintern. Planbeskrivningen påstår att det är 100 m till Fjällgatans hållplats. Det måste väl vara till närmsta ytterkanten av planområdet? De flesta bor i Borgen och dit är det längre och en brant backe.

Stark oro har uttryckts från flera parter för att Borgen inte klarar påfrestningen av att bygga på två våningar till eftersom det redan finns många sättningsskador i byggnaden. Detta nämns inte någonstans. När skall detta undersökas? Planbeskrivningen nämner Dahlgrensgatan - är det Dahlströmsgatan? Hur kommer boendemiljön att påverkas under den fyra år långa byggtiden? Går det överhuvudtaget att bo i Borgen under den här tiden?

Kommentar:

Angående solstudie, se i sammanfattningen.

Hänvisningen med 100 meter till Fjällgatans hållplats är en gammal text från när planområdet var större, i ett tidigt skede. Planbeskrivningen har kompletterats angående

avstånd till närmsta änden av planområdet (ca 200 meter) samt från Borgen till Fjällgatan hållplatsläge (ca 400 meter).

Fastighetsägaren Wallenstam har gjort en teknisk utredning vilken har visat att Borgen ska klara en påbyggnad.

I parkeringsutredningen, vilken är en del av planhandlingarna, hänvisas det till Dahlgrens-gatan på ett flertal ställen. Det ska mycket riktigt stå Dahlströmsgatan och inget annat, planhandlingen ändras till granskningen.

Angående frågor om byggtiden och påverkan under denna tid hänvisas till fastighetsägaren.

23. Boende på Dahlströmsgatan

Husen på Dahlströmsgatan är överlag slitna och gammalmodiga och skulle behöva renoveras. Boenden har levt med byggställningar och oljud under flera år nu. Sedan 1 juli 2016 har boenden haft plast över våra balkonger.

När boenden ringde för några månader och frågade om huset planerades byggas på gavs nej som svar. Gården som nu är ljus och solig kommer att bli mörk och betydligt mindre soltimmar. Borgens påbyggnad kommer skugga husen på Haråsgatan. Hisschakt är en jättedålig lösning! De senaste åren har inneburit stora störningar för de boende i och med fuktproblematik och byggnaden bör renoveras invändigt istället för att låta den byggas på med två våningar.

Kommentar:

Hisschakt är nödvändigt om det ska vara möjligt att bygga två våningar på Borgen.

Angående synpunkter om renovering, solljus och planprocessen, läs i sammanfattningen.

24. Boende på Dahlströmsgatan 38

Är positiv till att det byggs bostäder men önskar större lägenheter, fyra, fem och till och med sex rum. Lägenheter bör ha små "sovkammare" och istället rymliga gemensamma utrymmen, kök och vardagsrum och med två små badrum. Boenden har tillsammans med sin partner flera barn på deltid och är själv i behov av en stor lägenhet i och med att det inte går att flytta ihop i nuvarande bostad.

Kommentar:

Detaljplanen kan inte styra lägenhetsstorlekar.

25. Boende på Dahlströmsgatan 26

Boenden hävdar att varken staden eller hyresvärderna har lyckats nå fram med information om projektet. Boenden har tagit del av information som gjorde gällande att påbyggnad ej var aktuell pga svag konstruktion. Projektet måste backa ett steg så att alla boende i borgen får en chans att bli ordentligt informerade om planer och vad det innebär. Wallenstam har fallerat i att informera oss boende.

Kommentar:

Planprocessen har efter synpunkter backat och tagit om samrådet, läs mer i sammanfattningen.

26. Boende på Fredbergsgatan 3C

Boenden bor nedanför Borgen och tycker inte att den ska byggas på Borgen då det skulle minska antalet soltimmar för de befintliga bostäderna och innebär att miljön i området skulle bli mer bullring på grund av antalet ökande transporter till och från fas-

tigheten. En lösning hade kanske varit att endast öka den västra delen av byggnaden två plan medens man låter resten av byggnaden vara i sitt befintliga skick. Då hade ingen av byggnaderna nedanför blivit påverkade.

Kommentar:

Angående solstudie, läs i sammanfattningen.

I och med att ett väldigt begränsat antal parkeringsplatser medges i planområdet förväntas bebyggelsen inte leda till någon större förändring av bullersituationen.

27. Boende på Dahlströmsgatan 20

Hävdar att Wallenstam informerat om byggandet på slänten men inte om påbyggnad av befintligt hus (den sk Borgen). På rak fråga sades det att påbyggnad inte är aktuell. En ev påbyggnad behöver presenteras på ett tydligt sätt för de boende:

- Vilket förlorat ljusinsläpp innebär byggnationen
- Hur ska byggprocessen se ut
- Hur är tidsplanen för den befintliga ombyggnationen kopplat till fuktproblemen i byggnaden?
- Hur ser säkerheten ut för barn som går själva i området?
- Byggtrafiken, var ska den få plats under byggtiden? Får utryckningsfordon plats att ta sig fram på?
- Renhållning, Renova mfl, kommer de behöva backa in eller kan de vända inne på gården under byggnadstiden? Risker vid backning av stora fordon är kända.

Kommentar:

Angående information och planprocessen, läs i sammanfattningen.

Byggprocessen är Wallenstam ansvariga för, för frågor om hur själva byggnationen sker hänvisas till dem.

28. Boende på Fredbergsgatan 3C

Är negativ till påbyggnaden på Borgen. Boenden befarar att påverkan för de som bor nedanför berget kommer att få ett betydligt minskat antal timmar solljus. Den nya bebyggelsen kommer även att upplevas som en hög "mur" vilket inte uppskattas.

Kommentar:

Angående solljus och solstudie, läs i sammanfattningen.

Byggnadshöjden har varit en viktig fråga i planprocessen där många aspekter har vägs samman; solstudie, bebyggelsens möte med berget, siktlinjer från Borgen, hur byggnaderna upplevs från håll och på nära avstånd, behovet av bostäder mm. Sammantaget har kontoret gjort bedömningen att den föreslagna bebyggelsen har en lämpligt byggnadshöjd och inte innebär betydande negativ påverkan för närboende.

29. Boende på Dahlströmsgatan 52

Motsätter sig planerna för Borgen. Det finns i dagsläget inte tillräckligt med gemensamma utrymmen såsom cykelrum, sopsortering, förvaring för barnvagnar etc. Att bygga på två våningar kommer göra den redan tråkiga innergården mörk.

Kommentar:

Borgens eventuella påbyggnad ligger längre fram i tiden än bebyggelsen i slänten, exakt utformning för sopsortering, cykelrum etc. har därför inte tagits fram. Alla dessa aspekter kommer dock att behöva finnas fullt acceptabla lösningar när bygglov söks för påbyggnaden. Förslag har bland annat varit att skapa utrymme för cykelparkering uppe

på loftgångar på påbyggnaden. Wallenstam har haft dialog med Kretslopp och Vatten på Göteborgs Stad och goda lösningar finns gällande sopsortering.

30. Boende på Paternostergatan 4B

Förslaget till detaljplan minskar ytterligare arealen bostadsnära grönyta i Göteborg, som så många andra exploateringar i den förtätningssvåg som sker. Även en yta i en brant slänt används genom att människor ser träd och grönska varje dag, kan följa årstidernas växlingar, djur, färger, väder och vind i träden.

Förslaget strider mot översiktsplanens målsättning att bebyggelse i mellanstaden i första hand ska ske på redan hårdgjord yta. Vilka inventeringar av hårdgjord byggbar yta har gjorts innan detta förslag lades? Det framstår som slarvigt och klåfingrigt att ge sig på sådana små och för kringboende viktiga grönytor.

Anmärkningsvärt är: "Den nya bebyggelsen innebär framför allt ett minskat antal timmar solljus för befintligt bostadshus som vetter mot Kolumbusgatan. Delar av fasaden åt väster får efter byggnation endast cirka en halvtimme solljus på eftermiddagen. Totalt antal soltimmar sänks från ca 6 timmar till ca 3,5 timmar". Detta framstår som absurt.

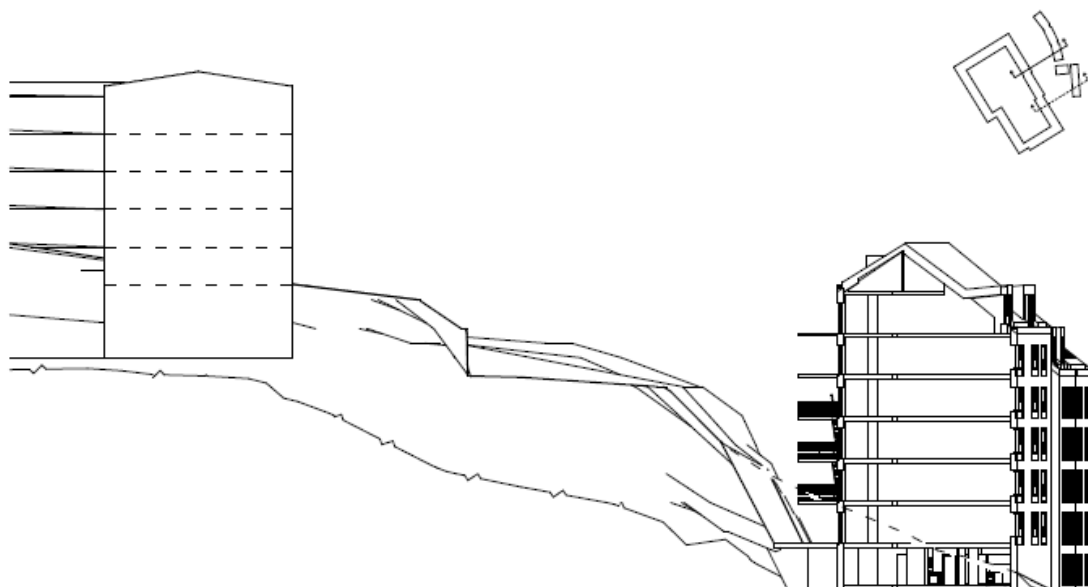
Ur och skur-dagiset i Borgen borde också påverkas av den föreslagna bebyggelsen. De är helt beroende av den gröna slänten. Var tog barnperspektivet vägen när ni vill bygga en vägg framför detta dagis?

Kommentar:

Som en fördjupning av översiktsplanen har utbyggnadsplaneringen för Göteborgs Stad tagits från (2014) vilken går in mer i detalj på vilka områden som anses som lämpliga att pröva exploatering. Majorna är här en del i den så kallade "Mellanstaden" vilken är den del i staden där det finns stor potential och önskemål att förtäta i och med att det redan finns god utbyggd kollektivtrafik och övrig infrastruktur. Utbyggnaden syftar till att utnyttja de resurser som finns och bygga en hållbar stad. Flera pågående projekt planeras i dagsläget på direkt hårdgjorda ytor, framför allt på parkeringsytor och tidigare industrimark. I fallet för Godhemsberget så har en naturvärdesinventering gjorts för slänten vilken inte påvisat naturmark som bevaransvärd. Flertalet boende i området har också uttryckt att den befintliga gångvägen mellan Kolumbusgatan känns otrygg kvällstid varför bebyggelse har ansetts som ett positivt inslag. Närheten till Godhemsbergets topp och Slottskogen ger planområdet en mycket god tillgång till grönyta jämfört med många delar av den bebyggda staden.

Ang. solstudien, läs i sammanfattningen.

En dialog har förts med förskoleverksamheten i Borgen vilka hävdar att de inte använder den gröna slänten som ska bebyggas i och med att den är brant och otillgänglig. Det är stora nivåskillnader i området. Den del av den nya, tvärställda bebyggelsen i slänten som ligger högst kommer ha sitt tak i höjd med förskoleverksamheten, se bild nedan. Kontoret håller inte med i formuleringen att byggnaden bildar en vägg som skulle vara negativ ur barnperspektiv. Byggtiden är det som kommer att vara den enskilt viktigaste frågan för förskoleverksamheten i och med att det kommer att innebära ljud och störningar. Dialog sker mellan Wallenstam och förskoleverksamheten ang. åtgärder så att förskoleverksamheten ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet under byggtiden.



Sektionsskiss över befintliga Borgen (till vänster) och den högsta delen av den nya, tvärställda bebyggelsen i slänten (till höger).

31. Boende på Dahlströmsgatan 42

Boenden hävdar att ingen av de boende har fått veta något om eventuella tillbyggnationer förrän nu 10 maj 2017. Det enda som har informerats om i trappuppgångarna är nybyggnationen på Stenklevsgatan som Wallenstam även hade informationsträff om. Hur kontrolleras att information har gått ut?

Kommentar:

Ang. planprocessen, läs i sammanfattningen.

32. Boende på Dahlströmsgatan 50

Hävdar att boende ej fått någon information om påbyggnad på befintliga fastigheter på Dahlströmsgatan under första samrådet. Boenden fick endast information om nybyggnation i slänten. Det är många på gården som mått psykiskt dåligt på grund av de problem som området haft de senaste åren. Ställningar, störande ljud och nedslipade vägar.

Att bygga hisschakt i området kommer att förändra utseendet avsevärt och i många mening "förstöra" området. Ytterligare våningar riskerar att göra att gården känns instängd. Det finns så många befintliga problem som hyresvärden bör åtgärda innan man väljer att göra andra byggnationer.

Kommentar:

Angående planprocessen och renovering av Borgen, läs i sammanfattningen.

33. Boende på Dahlströmsgatan 42

Boenden är besvikna på hyresvärden för att inte information har kommit tidigare. För det andra så har boende de senaste åren levt med byggställningar på grund av fuktproblem i fasaden. Är borgen ens stabil nog för att klara av två våningar till? Livskvaliteten för oss boende skulle försämrats ytterligare i flera år om projektet går igenom. För att inte tala om skuggpåverkan in mot gården och lägenheterna.

På gården finns det en lekplats som är uppskattad av både vuxna och barn. I mitten på "lilla berget" så kan man sola och grilla på sommaren. Livskvaliteten skulle försämrats om det var skugga på innergården större delen av dagen.

Kommentar:

Angående planprocessen, renovering och solstudie, läs i sammanfattningen.

Wallenstam har gjort en första teknisk utredning vilken har konstaterat att byggnaden klarar två våningars påbyggnad.

34. Boende på Oljekvarnsgatan 10A

Anser att de nya byggnaderna inte får vara så höga att det tar bort möjligheten till ljus och sol. Boendens lägenhet får framför allt sol på kvällstid och där planeras nu en ny byggnad. Därtill kommer att huset Borgen med byggplast redan idag stör oss. Boenden bifogar en bild med hänvisning till sin lägenhet.

**Kommentar:**

Den skiss som bifogas till yttranden är en mycket tidig skiss ifrån programskedet. Sedan dess har förslaget arbetats om. Angående renovering på Borgen och mer information om solstudien, läs i sammanfattningen.

35. Boende på Kommendörsgatan 43D

Är positiv till förslaget då det kan bidra till ett trevligare och säkrare område men anser att det finns en del förbättringsåtgärder att ta hänsyn till. Boenden framför samma synpunkter som BRF Pluto.

Kommentar:

Se svar till BRF Plutos yttrande, nr 17.

36. Boende på Dahlströmshuset 42

Anser att det inte går att bygga på fler våningar på Borgen. Redan idag är det sättningar i huset och det finns stora sprickor i väggarna i lägenheterna och i trapphuset. Vattentrycket är stundtals jättedåligt och det behövs verkligen förbättras om fler ska dela på det. Idag är det mycket trafik på gården i form av sop- och återvinningshämtning och en oändlig ström av paket- och matleveranser.

Dessa lastbilar har inget bra ställe att stanna på utan blockerar ofta parkeringsplatser och trafiken in och ut på gården. Dessutom kör många alldeles för fort och det är bara en tidsfråga innan någon blir påkörd! Fler boende betyder fler leveranser av både varor och människor och det är logistiskt ohållbart.

Kommentar:

Wallenstam har gjort en första teknisk utredning vilken har konstaterat att byggnaden klarar två våningars påbyggnad.

37. Boende på Oljekvarnsgatan 14A

Det bör göras en seriös bedömning och krav utifrån stadens och de boendes behov, inte enbart fastighetsägarens.

- Minska höjden på husen på Kolumbusgatan till tre, alternativt fyra våningar och specificera materialval och arkitektoniska grundregler.
- Slopa takterrassen på huset längst ut på Kolumbusgatan och bygg, i enlighet med bestämmelserna, ett sadeltak.
- Utöka solstudien med fler tidpunkter på dygnet och antal soltimmar per år.

- Gör Oljekvarnsgatan och Kommendörsgatan enkelriktade och bygg ut cykelbana samt cykelparkering.
- Gör en realistisk bedömning av ökat trafikflöde och behov av nya parkeringar.
- Tillse att fler större lägenheter i byggs i husen för ett blandat boende.
- Kompensera, genom krav för fällda träd genom återplantering i hela närområdet.

Kommentar:

En dialog har förts med Park och Naturförvaltningen och med Wallenstam i projektet där planen föreslår att entréerna till Godhemsbergets topp tydliggörs i och med att träd tas ner och i och med att området inte tillskapar stora friytor.

För övriga svar, se svar till BRF Plutos synpunkter, nr 17.

38. Boende på Dahlströmsgatan 22

Boenden motsätter sig planerna och är besviken på hur Wallenstam har skött det befintliga problemet med fukt i väggarna och hur informationen har skett angående planarbetet.

Kommentar:

För synpunkter om information och om renovering på Borgen, läs i sammanfattningen.

39. Boende på Dahlströmsgatan 18

Boenden är emot förslaget och har inte fått någon information tidigare. Boenden undrar även när det är dags att byta fönster på utsidan av "Borgen"?

Kommentar:

För synpunkter om information och om renovering på Borgen, läs i sammanfattningen.

40. Boende på Oljekvarnsgatan 10A

Boenden undrar ifall det har gjorts/kommer att göras solstudier, dvs hur en ev tillbyggnad på höjden påverkar gårdarna nedanför, till exempel gården Djurgårdsgatan/Oljekvarnsgatan. Boende i området behöver allt solljus som är möjligt att få och vill inte att en tillbyggnad påverkar detta.

Kommentar:

Ang. solstudie, läs i sammanfattningen.

41. Boende på Dahlströmsgatan 24

Boenden bor på fjärde våningen i huset. 290 lägenheter, med en stor andel studentlägenheter, kommer innebära kraftiga störningar i form av hög ljudvolym vid festande av dessa studenter.

Om påbyggnad skulle ske med två våningsplan till så kommer andelen solljus att kraftigt minska/försvinna. Dessutom så skriver Ni att Borgen har ett antal Skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser för att värna om byggnadens tidstypiska karaktär. Dessa bestämmelser kommer att brytas om 9 hisschakt byggs. Och hur kommer dessa hissar att utformas utan att vy, solljus och estetisk drabbas negativt? Byggnationen kommer drabba boende negativt.

Kommentar:

Det finns i dagsläget en stor efterfrågan på studentlägenheter i Göteborg. Det finns även en målsättning i planeringen av nya bostäder att göra fler områden tillgängliga för flera olika typer av målgrupper varför studentlägenheter också ses som ett attraktivt alternativ i planområdet.

42. Boende på Dahlströmsgatan 48

Opponerar sig mot byggandet av fler våningar på Borgen då fastighetsägaren ännu inte kunnat lösa fukt/mögelproblemen i befintliga lägenheter. Sedan 14 februari har vi tre obrukbara rum och problemet är inte löst. Det är inte lämpligt att bygga på fler våningar på detta hus innan dagens problem är löst.

Kommentar:

Övriga

43. Boende på Såggatan 62C

Är positiv till byggnation i och med att bostadsbristen är skriande och efterfrågan i Majorna enorm. Ta tag i byggplanen på andra sidan berget mot Såggatan till också! Bygg tätare så lokalhandeln får bättre underlag. Gärna cykelsmart så att inte alla som flyttar in tar med sig en bil. Tillgängliggör gärna berget i samband med bygget, det är en tapper skara som tar sig upp där idag.

Kommentar:

44. Boende på Flötevägen 6, Vallda

Anser att påbyggnaden på befintligt hus på berget känns ganska trist, platt och ospännande. Boenden har bifogat en bild med förslag på att variera höjden på olika delar av byggnaden, och gärna ha sadeltak. I övrigt är yttrandet positiv till att området förtätas.



Jag har tidigare jobbat i en byggnad som kommer att rivas i detta projekt. Byggnaden var sunkig och tråkig. Rivning och ersättning med nytt kommer troligtvis att vara till stor fördel för området.

Kommentar:

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Bestämmelsen gällande blocksäkring har ändrats/kompletterats på plankartan.
- Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse, a2, vilken anger att *Startbesked för byggnation får inte ges förrän marken uppnår känslig markanvändning.*
- Administrativa gränser i plankartan har justerats.
- Administrativ bestämmelse har lagts till gällande utökad lovplikt för bygglovsansökan.

Karoline Rosgardt

Planchef

Agneta Runevad

Bitr. projektledare BoStad2021

Patrik Glansholm
Plankonsult, WSP