



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2017-04-25

Diarienummer: 1577/15

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

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

Detaljplan för Bostäder vid Godhemsberget inom stadsdelen Major- na i Göteborg, en del av BoStad2021

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 27e september 2016 att genomföra samråd för detaljplanelämningsförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 12 oktober – 1 november 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Majorna under tiden 12 oktober – 1 november 2016. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller behov av komplettering och revidering av utredningar. Samrådshandlingarna saknade färdigställd dagvattenutredning med redovisning av planens påverkan på MKN. Planförslaget behövde komplettera den geotekniska utredningen med avseende på påverkan på närliggande bergtunnel samt eventuella blocknedfall. En tydligare beskrivning behövde även tas fram gällande bullersituationen samt för markmiljö, bland annat för tidigare oljeläckage i området.

Från bostadsrättsföreningar och ett par privatpersoner har synpunkter framförts angående skuggpåverkan från de nya byggnaderna samt från påbyggnaden på Borgen.

Kontoret har bedömt att en av lamellbyggnaderna ska sänkas en våning för att ge bättre solförhållanden för befintliga lägenheter.

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

Ingen erinran.

Kommentar:

-

2. Göteborg Energi

GEGAB:

Ny bebyggelse kan försörjas med fjärrvärme från befintligt elnät med viss förstärkning. Större transformatorstation behövs varför E-område finns markerat på plankartan. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas. Befintlig fjärrvärmecentral och ledning på Stenklevsgatan 5 behöver tas ur bruk innan rivning påbörjas.

Fjärrvärme:

Gbg Energi har för avsikt att söka ledningsrätt för alla fjärrvärmeledningar inom kvartersmark och begär därför planstöd för det och möjlighet till ett u-område för ledningen från Dahlströmsgatan in till Borgen.

GothNet:

Inga synpunkter

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med u-område för fjärrvärmeledningen mellan Dahlströmsgatan och Borgen. Övriga synpunkter har vidarebefordrats till exploitör.

3. Göteborgs Stads Parkerings AB

Ingen erinran.

Kommentar:

-

4. Kretslopp och vatten

Det är viktigt att bestämma hur avfallshantering ska organiseras och att planhandlingarna säkerställer att sopbilen kan angöra trafiksäkert inom 25 meter från miljörum längs Kolumbusgatan. KoV önskar en beskrivning av hur avfallet från nya bostäder på Borgen ska tas omhand då kapaciteten i nuvarande system är begränsad. Goda råd och riktlinjer finns i skriften "*Gör rum för miljön*".

Av planbeskrivningen ska det framgå hur förorenat dagvattnet är och till vilken grad det kan renas samt om anmälan till Miljöförvaltningen ska göras. Planens påverkan på MKN för vatten ska också framgå. Dessutom behövs en beskrivning av konsekvenser ur ett skyfallsperspektiv, både inom planen och nedströms områden. Hur säkerställs tillgängligheten till byggnader i ett skyfall?

Det är viktigt i fortsatt planarbete att tillgängligheten för räddningstjänsten säkras. Vägar och stråk fram till byggnadsentréer ska inte belastas med mer än 20 cm vatten vid ett 100-års regn. En exploatering med ett lamellhus längs Kolumbusgatan riskerar att skapa ett instängt område för dagvatten vid skyfall. KoV anser att man bör skapa öppningar så att dagvatten fritt kan rinna ut. Marknivåer nordost om Dahlströmsgatan bör sättas ut för att belysa utsattheten ur översvämningssynpunkt. KoV förordar lokalt omhändertagande av dagvatten, men eftersom Godhemsberget mestadels består av berg i dagen med tunt jordtäckte är möjligheten begränsad. Dagvattenutredningen bör titta på om det är lämpligt med denna hantering eller om dagvattnet ska ledas till dagvattenledningsnätet. Borgens dricksvattenservis och vattenmätarbrunn ligger på den plats där man tänkt anlägga vinkelhuset. Dessa måste beaktas vid projektering och byggnation. I gångbanan i Kolumbusgatan ligger idag en dricksvattenledning som är kritisk för områdets vattenförsörjning. I fortsatt planarbete måste ledningen beaktas så att den inte riskerar att skadas och att den efter genomförandet är fortsatt tillgänglig för underhållsarbeten. Eftersom planområdet ligger i närheten av en berganläggning ska förbesiktning av anläggning och installationer utföras innan sprängning. KoV ska kontaktas innan arbetena påbörjas.

Kommentar:

En beskrivning har lagts till i planbeskrivningen om läge för miljörum och var sopbilar kan vända.

Dagvattenutredningen är en del av granskningshandlingarna. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivande text om MKN, skyfall samt förutsättningar för räddningstjänsten i området.

Plankartan har kompletterats med marknivåer på allmän plats.

Planbeskrivningen har även kompletterats att hänsyn ska tas till dricksvattenledningen i Kolumbusgatan. Den geotekniska utredningen har tagit fram mer detaljerade beskrivningar över planens påverkan på närliggande berggrum.

5. Kulturnämnden

Tillstyrker planen. Barnperspektivet är dock inte tydligt i planhandlingarna.

Kommentar:

En SKA/BKA är genomförd i planarbetet. En dialog har också förts med förskolan i byggnaden om deras användning av ytor i området, förskolan vistas sällan på Borgens innergård och påverkas inte av viss ökad skuggning. Bestämmelse för takterrasser har kompletterats till granskningshandlingarna för att säkerställa friyta på taken för t.ex. lekplats för mindre barn.

6. Lokalförvaltningen

Planförslaget medför ökat behov av förskola och skola inom stadsdelen vilket inte tas upp i planförslaget. För befintlig förskola med utelek inom Borgen är situationen med sol undermålig redan idag. En påbyggnad i alla vädersträck försämrar situationen avsevärt vilket bör beaktas ur ett barnperspektiv i fortsatt planarbete.

Kommentar:

En bedömning gjordes inför planarbetet att yta för förskolegård inte skulle vara möjligt att skapa i området. En diskussion pågår mellan Lokalsekretariatet och Fastighetskontoret gällande det totala behovet av förskoleplatser i staden.

Befintlig förskola inom planområdet drivs i dagsläget med en ”Ur och skur” pedagogik vilket innebär att förskolan till stor del bedriver sin verksamhet utanför själva förskolegården. Den uteyta som förskolan nyttjar ligger på östra sidan av borgen och påverkas inte av den någon ökad skuggning på Borgens innergård.

7. Miljöförvaltningen

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att en bullerutredning tas fram och en dagvattenutredning med beräkning av föroreningsbelastning samt förslag på reningsanläggning om behov föreligger. Även en översiktlig markmiljöundersökning behöver utföras i samråd med miljöförvaltningen så snart som möjligt.

Kommentar:

Bullerutredning har tagits fram sedan samrådet vilken har visat att bostäderna har en acceptabel bullernivå mot fasaderna. Kartor över bullersituationen finns redovisade i planbeskrivningen.

Dagvattenutredning med beräkning av föroreningsbelastning har tagits fram vilken är del av granskningshandlingarna.

Markmiljöundersökning är en del av granskningshandlingarna.

8. Park och Naturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen ser positivt på kompensationsåtgärder som bevarar Duvbergets karaktär av vild natur samtidigt som tillgängligheten förbättras. Förvaltningen ser att stigar längs övergripande stråk kan förtydligas och framkomligheten förbättras. Föreslagna åtgärder fokuserar därför på att förtydliga några av entréerna och de mer lättillgängliga stigarna längs bergets lägre, flackare delar. Sådana åtgärder kan handla om att gallra vegetation kring entréer samt röja bort sly för att hålla gångstråk öppna. Inga trappor planeras, däremot kan räcken uppföras i strategiskt viktiga lägen, och eventuellt kan enstaka trappsteg och utfyllnad av mark ske på besvärliga ställen för att underlätta passage. Riktningsskyltar, till exempel vid Såggatan och Dahlströmsgatan, skulle kunna få fler att upptäcka området. Gångstråken kommer fortsatt att ha karaktären av naturstig och kommer inte att sandas eller på annat sätt vinterväghållas. Tillgängligheten till Duvberget kan komma att öka om föreslagna kompensationsåtgärder vidtas.

Gångstråket längs Kolumbusgatan bör studeras med avseende på ökad trygghet, och att föreslagna byggnader längs gångvägen behöver kunna uppföras och förvaltas utan att allmän plats tas i anspråk,

Det behöver inom planområdet säkerställas att friytor för lek och utevistelse blir tillräckligt stora och får tillräckligt med ljus, och att bjälklag i förekommande fall utformas för att tåla belastning av planteringar.

Förvaltningen ser positivt på att befintlig naturkaraktär inom kvartersmark bevaras genom att slänter som inte avses bebyggas planläggs som prickmark och förses med egenkapsbeteckning ”n” och bestämmelsen ”Befintlig naturkaraktär ska bibehållas. Trappa får uppföras”.

En ask som enligt planbeskrivningen avses kunna sparas (på fastigheten Majorna 343:11) kommer troligen att lida brist på vatten och få svårt att klara sig till följd av bergschakt för föreslagna byggnader inom Majorna 350:1.

Upprustning och komplettering av gångstråk samt installation av hissar innebär förbättrad tillgänglighet. Hur genomförande av föreslagna trappor inom kvartersmark säkerställs framstår som oklart.

Kommentar:

SBK ser positivt på föreslagna åtgärder för framkomlighet och förtydliganden på Duvberget. Fastighetsägaren ser fortsatt över åtgärder för att förbättra entréerna till berget.

Trafikkontoret ska påbörja arbetet med projektering av gångvägen på Kolumbusgatan. Lägen för bänkar och belysning på allmän plats i området kommer att studeras under

projekteringen. Planbeskrivningen kompletteras angående behovet. Byggaktören har i sina skisser som förslag att skapa större ytor för sittplatser i samband med lamellhusens entréer. Gångvägen kommer troligtvis att behöva stängas av under delar av byggnationen, gångtrafikanter får då hänvisas till trappa mellan Ekedalsgatan och Stenklevsgatan.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om krav på friyta, både på taken på lamellbyggnaderna i slänten och på den gårdsyta som bildas längs med Dahlströmsgatan. Diskussion förs med exploatören angående möjligheten för plantering på friytorna.

Exploatören ansvarar för anläggande av nya kopplingar inom kvartersmarken. Avsikten är att kopplingarna ska säkerställas i exploateringsavtalet.

9. Räddningstjänsten

Befintligt brandpostsystem behöver kompletteras i samband med nybyggnationen av bostäder och verksamheter i enlighet med VAV P83. Tillgängligheten för räddningstjänsten samt utrymningsmöjligheterna från de planerade bostäderna behöver utredas vidare när planområdet utformas mer i detalj.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivande text om tillgängligheten för räddningstjänsten samt om krav på komplettering av brandpostsystemet. Övriga synpunkter har vidarebefordrats till exploatör.

10. Stadsdelsförvaltningen Majorna Linné

Tillstyrker planförslaget, men påpekar att förslaget inte innebär en förbättring av stadens segregationsproblematik. Föreslagen lägenhetsfördelning går emot strategin "komplettera och blanda" i ÖP. Det finns behov av större lägenheter i område. SDF önskar att befintliga verksamheter kan erbjudas lokaler till rimliga hyror i närområdet. Antalet bänkar bör ses över i fortsatt arbete då området är kuperat samt påpekar även att delar av fasaden på befintligt bostadshus som vetter mot Kolumbusgatan endast får ca en halvtimmes solljus på eftermiddagen efter byggnation. Utformningen och fördelningen av ytorna på gården på Borgen bör ses över i dialog med boende då påbyggnaden innebär ökad skuggning av gården. Vid fortsatt utredning av påbyggnad på Borgen bör möjligheten att lätta upp dess estetiska uttryck studeras. En varsam förstärkning av tillgängligheten till området och naturstigarna vore önskvärt. Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken samt för behövliga åtgärder inom allmän plats.

Kommentar:

Marken inom planområdet ägs inte av kommunen, varför någon markanvisning inte skett. Staden kan härmed inte ställa krav på storlek eller upplåtelseformer av bostäderna inom detaljplanen. På grund av bostadsbristen och långa bostadsköer finns en stark vilja från staden att få fram många nya bostäder vilket möjliggörs med mindre lägenhetsstorlekar. Det begränsade planområdet innebär svårigheter med parkeringsplatser varför mindre lägenheter och studentlägenheter som medför ett lägre parkeringstal utgör huvuddelen av bostäderna inom planområdet.

Lägen för bänkar på allmän plats i området kommer att studeras under projekteringen. Planbeskrivningen kompletteras angående behovet av bänkar. Byggaktören har i sina skisser som förslag att skapa större ytor för sittplatser i samband med lamellhusens entréer.

Den högre byggnaden, vilken skuggar bostäder som vetter mot Kolumbusgatan, har sänkts med en våning för att få bättre solförhållanden på befintlig byggnad och bättre dagsljus på Kolumbusgatan och till de tillkommande lägenheterna.

Kontorets bedömning är att solförhållandena på borgens innergård minskar men inte blir betydande påverkan för bostadsmiljön.

Borgens estetiska uttryck, både färg och material har haft ett stort fokus fram till granskningshandlingarna. Bestämmelser finns på plankartan vilka reglerar både färg och form på både tillbyggnad och befintlig byggnad.

11. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat under planarbetet och har ingen erinran.

Kommentar:

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriets yttrande har synpunkter på plankartan gällande bestämmelser, linjetyper och en rättelse i planbeskrivningen.

Planområdet följer inte fastighetsgräns för Majorna 350:1 i väster. Fastighetsindelningsbestämmelse 1480K-III-4881 fortsätter att gälla inom den del som ligger utanför planområdet. Delen utanför ny detaljplan blir inte en lämplig fastighet.

Illustrationen över byggnader överensstämmer inte med byggrätten på plankartan.

Sid 27. Det finns befintligt servitut 14-IM1-35/359 inom planområdet, det bör redovisas hur/om det kommer att påverkas.

Sid 27. Det skrivs att eventuell ledningsrätt ska omprövas- dock finns det ingen ledningsrätt idag inom planområdet. Förtydliga att prövning av om ledningsrätt kan bildas inom u-område görs genom lantmäteriförrättning.

Sid 28. Genomförandetid- tydligare motiv till varför den bara är fem år.

Eftersom planen medger delning av kvartersfastighet bör det redovisas hur förvaltning av t.ex. gemensam infartsväg kan komma att ske.

Tydliggör att det är fastighetsägaren som ska stå för kostnaderna och inte exploatören.

Rivning av byggnad där nya lamellhusen ska uppföras är en kostnad för genomförande av planen och bör tas med.

Kommentar:

Linjetyper och bestämmelser har justerats efter samrådet.

Gällande planområdet har bedömning gjorts att inte följa fastighetsgränsen i och med att programhandlingen för Godhemsberget föreslår en förtätning väster om planområdet och planen inte ska reglera eventuell kommande bebyggelse. Den del av fastigheten som inte är med i planen är i gällande plan prickmark och till största delen en brant slänt.

Illustrationen visar en gårdsyta vilken ligger ovan två suterrängvåningar (mörk BTA) vilket har uppfattats som att plankartan och illustrationen inte överensstämmer.

Alla planer inom BoStad2021 har en genomförandetid på fem år i och med att ambitionen är att planen ska vara färdig under år 2021.

Planbeskrivningen har tydliggjorts gällande de fastighetsrättsliga frågorna.

13. Länsstyrelsen

Ser positivt på planen inriktning men påpekar att den behöver kompletteras med en beskrivning och bedömning av påverkan på MKN för vatten samt förorenad mark. Rekommendation saknas i planbeskrivningen om att "en riskanalys för vibrationsalstrande verksamhet ska utföras för att identifiera behovet av vibrationsmätning i intilliggande fastigheter, installationer och tunnlar, som kan påverkas av sprängningsarbeten. Till dessa tunnlar ska särskild hänsyn tas i samband med sprängning". Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas att det i planskedet är säkerställt att det är möjligt och lämpligt att schakta berget så som föreslås för att möjliggöra byggrätterna utan att berget, med tanke på tunneln, blir instabilt.

För att planens lämplighet för det föreslagna ändamålet ska vara säkerställt behöver åtgärder vidtas för befintliga lösa block inom planområdet. Antingen tas blocken bort och dokumenteras innan planens antagande eller så kan villkorat bygglov enligt 4 kap

14 § punkt 4 PBL tillföras plankartan. Under förutsättning att åtgärden vidtas inom tomtens så som avses i PBL.

Ytterligare provtagningar och undersökningar behöver göras på plats till följd av tidigare oljeläckage. Därefter behöver en riskbedömning göras som ska ligga till grund för bedömning av vilka föroreningshalter som kan accepteras. Bedömningen ska vara klar innan detaljplanen kan antas. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som i 11 kap Miljöbalken, vilket är tillståndspliktigt och ska samrådas med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Länsstyrelsen anser det mycket positivt om byggnaden på höjden förses med q-bestämmelser för bevarande av tidstypiska karaktäristiska uttryck hos tegelbyggnaderna. Länsstyrelsen delar SBK:s bedömning att utformningen av påbyggnaden bör studeras noga i den fortsatta planprocessen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att MKB ej behövs.

Länsstyrelsens yttrande biläggs i sin helhet till samrådsredogörelsen.

Kommentar:

En markmiljöutredning samt dagvattenutredning med beskrivning av MKN har tagits fram sedan samrådet och är en del av planhandlingarna.

Den geotekniska utredningen och planbeskrivningen har uppdaterats angående sprängningsarbeten och riskanalys för vibrationsalstrande verksamhet.

Planbestämmelse för lösa block har lagts till på plankartan.

Påbyggnaden har försetts med utformningsbestämmelse att utformningen ska samspela med den befintliga byggnaden.

14. Statens geotekniska institut

SGI anser att planläggningen bör vara möjlig ur geoteknisk synvinkel, under förutsättning att de risker som framkommer i samband med föreslagna åtgärder inte visar på annat. Krav på åtgärder och restriktioner under fortsatt plangenomförande bör tydligt framgå i planbestämmelserna. SGI anser att rekommendationerna i bergtekniskt PM bör säkerställas i planen (se LST:s yttrande). Det bör också framgå vad en riskanalys ska innefatta och leda fram till. De rekommenderar även att planen innehåller en mer preciserad beskrivning av när, i förhållanden till olika skeden, bergbesiktning ska ske. Bedömning blir av naturliga skäl lättare att göra efter hand som berget blottläggs, nuvarande PM baseras enbart på de tillgängliga blottningarna i området idag.

Kommentar:

Den geotekniska utredningen har uppdaterats angående sprängningsarbeten och planbeskrivningen har kompletterats med en text om krav på hänsyn vid byggnation.

Den geotekniska utredningen har även kompletterats med en beskrivning om bergbesiktning.

15. Vattenfall eldistribution

Ingen erinran.

Kommentar:

-

16. Telia Sonera Skanova Access AB

Inget att invända. För diskussion om eventuell undanflyttning alternativt skyddande av Skanovas anläggningar under exploatering, skall Skanova kontaktas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se Detta bör ske I god tid innan åtgärd krävs.

Kommentar:

-

17. Västtrafik

Har inget att erinra. Påminner om behovet av trygga och säkra gångvägar till hållplats.

Kommentar:

Förslag finns att bygga två nya trappor från Dahlströmsgatan ned mot Kolumbusgatan samt Stenklevsgatan vilket skulle förkorta avstånden för de boende på borgen till hållplatsen.

18. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på planförslaget, men anser att staden bör kontakta KomFram Göteborg för samordning av byggtransporter då byggnation beräknas ske mellan 2018-2021.

Kommentar:

Trafikkontorets projektledare för BoStad2021 har informerat KomFram om alla planer som ingår i satsningen. Representant från KomFram har även informerat byggaktörerna i projekten om samordningen.

19. Polismyndigheten

Har inget att erinra.

Kommentar:

-

20. Swedavia Airports

Har inget att erinra.

Kommentar:

-

Sakägare

21. HSB BRF Ankaret i Göteborg

Ställer sig positiva till att området förtätas, men ifrågasätter påbyggnad av Borgen på grund av den skuggpåverkan påbyggnaden får samt att Borgen upplevs ännu högre och tornande på berget. Föreningen anser det vara av stor vikt att utformningen och gestaltningen studeras noga och regleras samt att påverkan på stadssiluetten från älven studeras. Solstudierna är bra, men bör kompletteras med påverkan från öster på den västra av föreningens byggnader. Föreningens byggnader ska kontrolleras på exploitörens bekostnad före och efter eventuella sprängningsarbeten då skador kan uppkomma. Föreningen efterfrågar även en tydligare beskrivning av tillgång till parkering i förhållande till antalet bostäder. Om boende med lågt eller inget bilnehav ska fungera behövs parkeringsplatser för bilpool alternativt utbyggnad av "styr och ställ" i kombination med tryggare cykelvägar längs Ekedalsgatan och utökad kollektivtrafik.

Kommentar:

Solstudien visar att en påbyggnad på Borgen inte bedöms få betydande påverkan på befintliga lägenheter. Jämfört med samrådet är nu förslaget att fasaden på påbyggnaden är indragen vilket förbättrar solförhållandena något och minskar den upplevda höjden på byggnaden nedifrån. Solstudien har till granskningen lagts som en separat bilaga och utökats något för att tydligare redovisa skugga från bebyggelsen.

Flera bestämmelser på plankartan har lagts till både för att behålla Borgens befintliga uttryck och för att tillbyggnaden ska anpassa sig till den befintliga byggnaden.

Byggaktören har ett ansvar att besiktiga befintliga byggnader före och efter byggnation och att åtgärda eventuella problem som kan uppstå.

Planbeskrivningen har kompletterats med texten: *Boende på den nya adressen kommer inte ingå i boendeparkeringssystemet och parkeringsanspråk kan inte ställas på gatumark.*

En parkeringsutredning för förslaget har tagits fram vilken föreslår att parkeringsplatser ska användas till bilpool.

22. Alexandersson Fastigheter i Gbg

Anser att "en död hand" läggs över deras fastighet. Vill att planförslaget justeras så att deras fastigheter integreras i planen och att byggrätterna utmed Kolumbusgatan fördelas så att även deras fastigheter helt eller delvis blir möjliga att bebygga som en del av helhetskonceptet.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse placeras längre från fastighetsgräns än befintlig byggnad varför förutsättningarna för fastigheterna ifråga inte försämras.

23. BRF Pluto 1

Ställer sig positiva till att området förtätas, men önskar att ny bebyggelse följer befintlig arkitektur med tre våningar och gärna träfasad. Specifikt uttrycks önskemål om att verandan mot Oljekvarngatan får ett brutet tak istället för som förslaget platt tak samt att det provas om verandan kan ligga i sydöstra ändan istället.

Om sprängning sker ska byggherren åläggas fullt ansvar för de skador som kan uppstå på befintliga hus. Solstudien är bristfällig och tar inte hänsyn till föreningens fastighet, solstudien borde visa på fler dagar på året än bara höst- och vårdagjämning.

Föreningen önskar även ett tydligt uttalande i planen om vad som gäller angående parkering för de tillkommande bostäderna. Har de möjlighet att välja boendeparkering utmed gatan? En dialog behöver föras med Västtrafik om att utöka turtätheten då spåravnarna redan idag är fulla i rusningstid. Föreningen önskar även att detaljplanen utökas så att den omfattar även Oljekvarngatan och Kommendörsgatan för att få mer gröna och träd, cykelparkeringar på gatan och enkelriktade gator för att frigöra ytor.

Kommentar:

Planområdet ligger inte inom område som är av riksintresse för kulturmiljö. Stora delar av den befintliga bebyggelsen i planområdets direkta närhet har inte några träfasader varför inte heller krav ställs på träfasad på de nya byggnaderna.

Planbestämmelse finns om krav på takterrass för att skapa utrymme för tillgänglig friyta, vilket är svårt att skapa i den branta terrängen. Exploatören har önskemål om att placeras takterrass i anslutning till gaveln, vilket är positivt då skuggpåverkan blir mindre mot bebyggelsen på Oljekvarngatan, dock är läget för terrass på taket inte reglerat i detaljplanen.

Byggnadernas höjder är bland annat studerade med avseende på hur de möter berget och hur skuggpåverkan sker mot befintlig bebyggelse. Solstudien visar att en påbyggnad på Borgen inte bedöms få betydande påverkan på befintliga lägenheter. Jämfört med samrådet är nu förslaget att fasaden på påbyggnaden är indragen vilket förbättrar solförhållandena något och minskar den upplevda höjden på byggnaden nedifrån. Solstudien har till granskningen lagts som en separat bilaga och utökats något för att tydligare redovisa skugga från bebyggelsen.

Byggaktören har ett ansvar att besiktiga befintliga byggnader före och efter byggnation och att åtgärda eventuella problem som kan uppstå.

Elvans spårvagn har sedan samrådet fått ett visst antal ökade avgångar. Västtrafik är ansvariga för kollektivtrafiken i Göteborg och ser kontinuerligt över beläggningen och antal turer för kollektivtrafiken.

Planbeskrivningen har kompletterats med texten: *Boende på den nya adressen kommer inte ingå i boendeparkeringsystemet och parkeringsanspråk kan inte ställas på gatumark.*

Grönska, träd, cykelparkeringar och trafikregler är åtgärder som inte kräver ändring av befintlig detaljplan för att åtgärda. Specifika förslag till åtgärder på dessa gator kan skickas till Trafikkontoret.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

24. Boende på Kommendörsgatan 43D

Husen för höga, saknar solljusstudie för befintlig bebyggelse med utsikt mot området. Spårvagnen är idag full i rusningstrafik. Önskar utökad koll. Undrar om det är studentlägenheter som planeras eftersom det inte finns några p-platser inritade.

Kommentar:

Solstudien har till granskningen lagts som en separat bilaga och utökats något för att tydligare redovisa skugga från bebyggelsen.

Elvans spårvagn har sedan samrådet fått ett visst antal ökade avgångar. Västtrafik är ansvariga för kollektivtrafiken i Göteborg och ser kontinuerligt över beläggningen och antal turer för kollektivtrafiken.

De tillkommande lägenheterna på Borgen planeras som studentlägenheter och har därför ett lågt krav på tillkommande parkeringsplatser.

25. Boende på Haråsgatan 15

Ifrågasätter påbyggnad på Borgen med två våningar på grund av ökad skuggpåverkan på befintliga hus. Önskar inspektion av befintlig bebyggelse i samband med byggnation då det redan finns sprickbildningar i husen på grund av byggnation på Stenklevsgatan.

Kommentar:

Solstudien visar att en påbyggnad på Borgen inte bedöms få betydande påverkan på befintliga lägenheter. Jämfört med samrådet är nu förslaget att fasaden på påbyggnaden är indragen vilket förbättrar solförhållandena något och minskar den upplevda höjden på byggnaden nedifrån.

Byggaktören har ett ansvar att besiktiga befintliga byggnader innan och efter byggnation och att åtgärda eventuella problem som kan uppstå.

26. Boende på Haråsgatan 2

Oroar sig över påverkan på solljuset på befintliga bostäder på Haråsgatan och efterfrågar solstudier för andra tider än höst- och vårdagjämning. Önskar helst att påbyggnaden inte blir av, men vill i annat fall att påbyggnaden av Borgen följer befintlig byggnads tidstypiska uttryck och att det regleras i planen samt att den anpassas/regleras så att andelen himmel så lite som möjligt påverkas för omkringliggande bostäder på Haråsgatan.

Kommentar:

De riktlinjer som finns för solljus är från Boverket och gäller för just höst- och vårdagjämningen, därav är det vid dessa tider på året som solstudier görs för att få ett jämförbart underlag. Solstudien visar att en påbyggnad på Borgen inte bedöms få betydande påverkan på befintliga lägenheter.

Flera bestämmelser på plankartan har lagts till både för att behålla Borgens befintliga uttryck och för att tillbyggnaden ska anpassa sig till den befintliga byggnaden.

Jämfört med samrådet är nu förslaget att fasaden på påbyggnaden är indragen vilket förbättrar solförhållandena något och minskar den upplevda höjden på byggnaden nedifrån.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En av byggnaderna i slänten sänks en våning för att få bättre solförhållanden på befintliga lägenheter.
- Borgen förses med varsamhetsbestämmelse, k₂, gällande den utvändiga fasaden.
- Borgen förses med utformningsbestämmelser, f, gällande påbyggnaden och de tillkommande hisschakten.
- Utformningsbestämmelser säkrar på plankartan att gårdsyta samt takterass skapas på och vid byggnaderna i slänten.
- Administrativ bestämmelse, b, om säkring av block läggs till plankartan.

Karoline Rosgardt

Planchef

Agneta Runevad

Projektledare SBK

Patrik Glansholm

Plankonsult WSP