



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Utfärdat 2017-11-14

BN Datum: 2017-11-28

Diarienummer: 0233/16

Aktbeteckning: 2-5434

Maryam Sepehr

Telefon: 031-368 15 21

E-post: maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Gunnestorpsvägen inom stadsdelen Tuve i Göteborg, en del av BoStad2021

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 2017-06-21 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 16 augusti – 30 augusti 2017

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under granskningstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Länsstyrelsen har, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden, bedömt att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Stadens förvaltningar har framförallt haft synpunkter kring:

- Entré till Hisingsparken som kompensationsåtgärd.
- Skyddsbestämmelse för befintliga träd inom den planerade förskolegården.
- Upprustning av den befintliga lekplatsen som finns öster om planområdet som kompensationsåtgärd.
- Utformning och placering av förskolebyggnaden.

Inkomna yttranden från boende i närområdet berör i huvudsak:

- Omfattning av exploatering, särskilt byggnadshöjder.
- Ökad trafik och försämrad framkomlighet.
- Ökad belastning på service så som hälso- och sjukvården och ianspråktagande av grönområdet.
- Geotekniska förhållande och hur byggarbetet kommer påverka hus och mark i omgivningen.
- Behov av återvinningsstationer i området.
- Önskemål om låga hyror.

Under planarbetet har avvägningar gjorts mellan olika allmänna och enskilda intressen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget är väl avvägt med avseende på omfattning och utformning av exploateringen.

Planförslaget kan innebära något ökad trafik lokalt. Därför har det tagits fram förslag på mobilitetsåtgärder under planarbetet för att redovisa hur planen ska kunna följa trafikstrategin gällande målet om minskad biltrafik.

Gällande ianspråktagande av grönområdet har behov av kompensationsåtgärder för de natur- och rekreationsvärden som minskas eller försvinner utretts i samråd med berörda kommunala förvaltningar och förslag på lämpliga åtgärder redovisats i planbeskrivningen. De kompletteras med att den befintliga lekplats som finns öster om planområdet utökas.

Kontoret har pågående dialog med stadsledningskontoret angående utveckling av hälso- och sjukvården och annan kommunal service i takt med att staden växer.

Gällande geotekniska förhållande har övergripande utredningar och undersökningar tagits fram under planarbetet. Dessa visar att marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Exploatörerna ansvarar för att säkerställa att arbetet inte orsakar några skador på omgivande bebyggelse till följd av byggnationen.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker det upprättade förslaget

2. Göteborg Energi Fjärrvärme

Har inget att erinra mot detaljplanen.

3. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Har driftsatt gasledning i planområdet. Bifogar återigen de driftsatta gasledningarnas läge i kartblad. Vänligen beakta driftsatta gasledningar i fortsatt planarbete.

Kommentar:

Noteras. Gasledningarna i området har beaktats.

4. Göteborg Energi GothNet AB

Har inget ytterligare att erinra i ärendet.

5. Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Har tilldelats E-område för ny transformatorstation, till vilken nya byggnationer ansluts. Hantering av befintliga ledningsstråk är i enlighet med tidigare samrådssvar.

Önskar delta vid detaljplanens slutarbete genom deltagande vid slutmöte eller liknande.

Önskar få antagandehandling när denna finns tillgänglig.

Kommentar:

Noteras.

6. Göteborgs Stads Parkerings AB

Har inga synpunkter på detta ärende, utöver de generella ståndpunkterna nedan:

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:

Noteras.

7. Kretslopp och Vatten**Övergripande bedömning**

Ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- I plankartans första upplysning, skriv ”Dagvatten ska fördröjas och renas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning”.
- I plankartans bestämmelse om kryssmark, komplettera texten med att anläggningar för dagvattenhantering tillåts. Enligt Stadsbyggnadskontoret finns nu en prejudicerande dom som fastlår att dagvattenanläggningar inte räknas som komplementbyggnader.
- Bifoga dagvattenutredningen till planhandlingarna. Utredningen fanns inte med under granskningen.
- I planbeskrivningen under rubriken Vatten och avlopp på sidan 20, ersätt första meningen med ”Nya allmänna VA-ledningar föreslås anläggas i Gunnestorpsvägen och i den nya öst-västliga lokalgatan längs söderut för att försörja den nya bebyggelsen med vatten och avlopp. I den planerade förskolegården finns två vattenledningar som måste läggas i nytt läge vid byggnation av förskolan.”

- I planbeskrivningen under rubriken Dagvatten på sidan 21, lägg till meningen: ”Anmälan till Miljöförvaltningen för dagvattenanläggningar på gatumark kommer att krävas.”
- I planbeskrivningen under rubriken Markavvattningsföretag på sidan 25, byt ut hela stycket mot ”Inga markavvattningsföretag finns inom planområdet, men Kvillebäcken nedströms berörs av ett markavvattningsföretag. Med minst 600 m² fördröjningsvolym påverkas inte markavvattningsföretaget av exploateringen enligt dagvattenutredningen.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet

En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller även för 3D fastigheter, inom byggnaden bildas servitut mellan fastigheterna.

Avfall

Om det södra kvarteret ska ha miljöhus på innergården måste detta placeras så att dragvägen för kärl inte överstiger 25 meter från avfallsutrymmets mitt till bakre delen på sopbilen. I övrigt har Kretslopp och vatten inga synpunkter på granskningshandlingar gällande avfallshanteringen. Detaljplanen möjliggör placering av miljörum inne i byggnaderna eller i komplementbyggnader där hämtning kan ske. Till bygglovets ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshandling avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen. Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatörerna beaktar de kommentarer som framkom under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften Gör rum för miljö på stadens hemsida. Praktiska tips och goda exempel på hur avfall kan förebyggas hittas också på stadens hemsida i checklistorna Förebygg avfall i flerbostadshus och Förebygg avfall i skolan. För att förebygga att grovavfall uppstår i skolverksamheten vill Kretslopp och vatten uppmuntra användandet av stadens interna bytessida Tage som möjliggör återanvändande av möbler etc. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshandling. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är ej försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms till 450 m. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborgs stads hemsida.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbel och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s (för områdestyp A2).

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Gunnestorpsvägen och i den nya öst-västliga gatan i områdets södra del. En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller även för 3Dfastigheter, inom byggnaden bildas servitut mellan fastigheterna. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och

dräneringsvatten respektive spillvatten. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid de fall anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 73 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger uttag till sprinklers.

Kommentar:

Bestämmelsen om kryssmark är formulerad så att den inte hindrar utförande av dagvattenanläggningar.

Dagvattenutredningen togs fram innan samråd och finns med under samrådshandlingar. Inför granskningen gjorde kontoret bedömning att utredningen fortfarande är aktuell och att inga justeringar behöver göras. Av denna anledning skickades den inte ut igen vid granskningen. Dagvattenutredningen är en del av planhandlingarna och finns tillgänglig på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt samt i stadsbyggnadskontorets diarium.

I övrigt har planhandlingar justerats enligt yttrandet.

Synpunkter som berör genomförandeskedet vidarebefordras till berörda förvaltningar samt exploitörerna.

8. Lokalnämnden

Anser att förslaget till detaljplan avseende förskolan behöver justeras enligt detta yttrande. I annat fall avstyrker lokalförvaltningen att förskola byggs på föreslagen plats.

Bullernivån är mycket hög varvid bullerplank behöver sättas upp vid gränsen till Gunnestorpsvägen enligt förslaget, vilket behöver kompletteras för att tillåten ljudnivå från trafik ska kunna erhållas inomhus i förskolan, vilken även är en arbetsplats.

Texten i planbestämmelsen för P₁ måste ändras så att huvudbyggnaden kan placeras minst två meter från fastighetsgräns i väster. Föreslagen text har ingen relevans då övrig bebyggelse ej har samma krav och inte heller linjerar med förskolans föreslagna fasadliv.

För att även de små barnen ska få en uteplats med sol någon del av dagen önskar vi att byggnaden kan uppföras i tre plan längs med Gunnestorpsvägen detta innebär att största exploateringen för förskolans huvudbyggnad behöver öka till 2300 m² BTA, samt att möjlighet ges att uppföra förskolan i tre våningar.

Förklaring saknas i planbestämmelserna vad som avses med beteckningen e.

Kommentar:

Möjlighet att uppföra plank har införts på plankartan.

Syftet med planbestämmelsen P₁ är att säkerställa en aktiv fasad längs Gunnestorpsvägen. Texten justeras för att ge mer flexibilitet.

Största exploateringen för förskolans huvudbyggnad utökas enligt yttrandet.

Efter granskningen har lokalförvaltningen meddelat att byggnadshöjden inte behöver justeras.

9. Miljö- och klimatnämnden

Anser att förvaltningens tidigare synpunkter har tillgodosetts och därmed tillstyrker nämnden planförslaget.

10. Park- och naturnämnden

Ställer sig positiva till planförslaget men har några synpunkter, främst angående befintliga träd inom planområdet.

- Befintliga träd inom den planerade förskolegården avses sparas. För att garantera bevarandet av skyddsvärda träd bör planen förses med någon typ av skyddsbestämmelse inom denna yta. Bedömning av skyddsvärda träd bör ske i samråd med representant från park- och naturförvaltningen. Bevarande av äldre träd bidrar till en biologisk mångfald och kan utgöra upplevelsemässiga värden, detta enligt Trädpolicy.
- Den befintliga lekplats som finns öster om planområdet är relativt liten och har behov av utökning och upprustning. Detta som kompensation för den parkmark som försvinner i och med planens genomförande och det ökade antalet bostäder i planområdet. God tillgång till lekplatser följer riktlinjerna i stadens lekplatspolicy.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Vid igenläggande av de planskilda korsningarna är det viktigt att tänka på att träd inte tål markuppfyllnad över rotzonen. Det följer Trädpolicyens riktlinje om att ge träd tillräckliga förutsättningar för att må bra.

Medskick till den fortsatta processen

För att inte försämra trafiksäkerheten är det viktigt att de tillkommande gång- och cykelvägskopplingarna över Gunnestorpsvägen utformas på ett trafiksäkert sätt.

Kommentar:

Utökad marklovsplikt införs på plankartan för den rödlistade almen som ligger inom den planerade förskolegården.

Förslag till kompensationsåtgärder i planbeskrivningen kompletteras med utbyggnad och upprustning av den befintliga lekplats som finns öster om planområdet.

Synpunkter som berör genomförandeskedet vidarebefordras till berörda förvaltningar samt exploitörerna.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg

Har inget att erinra mot föreslagen detaljplan förutsatt att brandvattenfrågan hanteras under genomförandet av planen.

Kommentar:

Brandvattenfrågan bedöms kunna hanteras under genomförandet av planen. Frågan har skickats vidare till berörda förvaltningar samt exploitörerna.

12. Stadsdelsnämnden i Norra Hisingen

Menar att förslaget till detaljplan är bra och väl genomarbetat. Det ger förutsättningar för att människor i centrala Tuve skall kunna röra sig tryggt och säkert både i det nya bostadsområdet längs Gunnestorpsvägen men också till målpunkter utanför området som t.ex. Hisingsparken, Tuve torg och Tuve sporthall. Kopplingarna och GC-stråken är många och väl avvägda vilket förvaltningen särskilt vill lyfta fram som positiva delar i planförslaget.

Förvaltningen menar också att stadsbyggnadskontoret på det stora hela inarbetat stadsdelsnämndens synpunkter på ett bra sätt och genomfört justeringar och förtydliganden till de delar som berör detaljplanen. Som stadsbyggnadskontoret konstaterar behöver en del av synpunkterna, som t.ex. lägenhetsstorlekar, antalet seniorbostäder och trafikföringen i området tas om hand av byggarna och andra aktörer i det fortsatta arbetet, dels i det aktuella projektet och dels i utbyggnaden av Tuve generellt. Förvaltningen kommer bevaka dessa frågor då vi menar att de är viktiga för att fortsatt utveckla Tuve på ett bra sätt.

Då ett så pass stort grönområde nu försvinner från centrala Tuve, även om det förvisso är lågt utnyttjat, är det positivt att detaljplanen kompenserar för en mindre parkyta för närrökreation i planområdet. Enligt kommunens grönstrategi skall boende ha max 200 m till park- eller naturområde som är mindre än 0,2 hektar. Som del av kompensationsåtgärderna planteras även nya körsbärsträd längs Gunnestorpsvägen, vilket är positivt då många boende förknippar dem med Tuve och som en del av områdets identitet.

I sitt samrådsyttrande uttryckte stadsdelsnämnden att man vill se bättre kopplingar till Hisingsparken. Genom den rondell som anläggs i korsningen Finlandsvägen-Gunnestorpsvägen skapas flera passager och bättre tillgänglighet till Hisingsparken, vilket är positivt. Dock menar förvaltningen att Hisingsparken i detta läge borde få en tydligare entré som kan bidra till att locka människor till området, tex i form av skyltning, belysning, planteringar m.m. Förvaltningen menar att ett entréprojekt är en rimlig kompensationsåtgärd, utöver den lilla parkyta som föreslås, för de grönytor som försvinner. Detta också eftersom det skulle stärka Hisingsparken som besöksmål norr ifrån.

Kommentar:

Frågan om tydligare entréer till Hisingsparken är mycket relevant men kontoret anser att den inte kan lösas inom en enskild detaljplan utan det krävs ett helhetsgrepp. Därför har frågan skickats vidare till park- och naturförvaltningen för hantering inom verksamheten.

13. Trafiknämnden

Har medverkat i planarbetet och lämnat synpunkter under hand och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

Trafikkontoret vill dock förtydliga att:

Anslutningar till befintlig gata, gångpassager och gångvägar inne i området skall säkerställas så att de uppfyller krav för lutningar gällande framkomlighet för personer med funktionsnedsättningar.

De nya gångpassagerna över Gunnestorpsvägen som ersätter befintliga gångtunnlarna ur trafiksäkerhetssynpunkt ska hastighetssäkras.

All parkering av bilar och cyklar, för tillkommande bebyggelse skall tillgodoses inom planområdet enligt hanteringsprinciper för p-tal inom BoStad2021. Endast korttidsparkering tillåts utmed vissa sträckor av gatan.

Boende på dessa fastigheter är inte behöriga till Göteborgs stads boendeparkeringsystem.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

14. Lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra mot förslaget.

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning är att med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden kan planen accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Buller

Ingångsvärden (gator och trafikflöden) som ligger till grund för bullerberäkningen saknas i planen, dessa behöver framgå av planhandlingarna inför antagande.

Det framgår av planbeskrivningen att bullerplank måste uppföras för att bullernivåerna på största delen av skolgården ska underskrida 55 dBA. Möjlighet att uppföra plank har införts på plankartan. Av den bullerutredning som har bifogats granskningshandlingen framgår inte bullervärdena på förskolegården när plank har uppförts. Till antagandehandlingen behöver bullerutredning där plank är uppfört bifogas (det framgår av bullerutredningen i samrådsskedet). Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga" (2015:8) är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå räknat som dagsvärde på de delar av förskolegården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Länsstyrelsen anser därmed att det är 50 dBA som ska eftersträvas.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Noteras. Bullerutredningen har kompletterats. 50 dBA klaras på delar av gården.

16. Statens geotekniska institut (SGI)

Anser att kommunen i samrådsredogörelsen på ett överskådligt sätt har redogjort för hur givet planändamål påverkar stabilitetsförhållandena. SGI har inga vidare betänkligheter beträffande markbelastningar eller stabilitet. SGI:s synpunkt beträffande markbelastningar har således beaktats på ett tillfredställande sätt. SGI har således inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

17. Trafikverket

Har inga kvarstående synpunkter.

Sakägare

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

18. Brf. Glöstorps By, Tuve 53:2

Anser att det nya området skall ha återvinningsstationer. Boende i området vet hur överfulla återvinningsstationerna är redan idag. Undrar varför det skall i ett område med 380 nya lägenheter inte planeras för en- eller flera egna återvinningsstationer.

Kommentar:

Då det är kommunal mark som ska exploateras gäller programmet Miljöanpassat byggande vilket betyder att det ska finnas fastighetsnära insamling av rest-, mat, grovavfall, förpackningar och tidningar. Miljörum kommer anordnas i bottenvåningen i de nya bostadskvarteren. I och med detta har det bedömts att det inte finns något behov av ytterligare återvinningsstationer i detta området.

19. Brf. Gunnesgårde, Tuve 76:1

Byggnader

Flerfamiljshusen i Tuve är till största delen 3-5 våningshus. Att bygga högre hus kommer enligt vår mening att förfula Tuve, vilket man ser när man tittar på de hus som byggs på tomten mitt emot Tuve Torg där Glöstorps hemmet låg. Därför anser vi att man inte bör bygga högre hus än maximalt 5 våningar och att den nya bebyggelsen ska smälta samman med befintlig omgivning.

Mark, geologiska mätningar

Vi är mycket oroliga för hur grävande, pålning och sprängningar kommer att påverka hus och mark i omgivningen, inte minst i vårt område, t. ex. sprickor i hus och mark, ras, vatten, avlopp, fjärrvärme, el, bredband och annan telekommunikation, grundvatten. Sjunkande grundvattennivå är ett orosmoment. Vi kräver att detta undersöks noggrant, att en riskanalys presenteras för alla som bor inom en radie av 500 m och att instrument placeras ut som mäter eventuella förändringar och skakningar. När man sprängde under byggandet på tomten mitt emot Tuve Torg skakade åtminstone ett av husen i vårt område så mycket att saker ramlade ner från väggarna och boende blev rädda. Detta får inte hända igen. Vem står för kostnaderna om det uppstår skador i vårt bostadsrättsområde till följd av byggandet?

Trafik

Enligt befintliga planer kommer det att byggas drygt 600 nya bostäder i Tuve. Detta kommer med all säkerhet att leda till mer biltrafik och ökad belastning på kollektivtrafiken. Gunnestorpsvägen är redan i dag hårt trafikerad. Särskilt på tider när folk åker till och från arbete och skola uppstår det köer och de som bor i vårt område har klagat på att det kan vara svårt att ta sig ut med bilen på gatan. Dessutom är tanken att Gunnestorpsvägen ska göras om till stadsgata, vilket ytterligare kommer att försvåra framkomligheten. Om det t. ex. skulle hända en olycka eller börja brinna i Tuve eller om någon skulle bli akut sjuk blir det svårt för ambulans, brandbil, polis och andra utryckningsfordon att komma snabbt fram – det finns stor risk att de fastnar i köerna eftersom de inte kan köra om. Slutsatsen är att det måste finnas ytterligare en in- och utfart till Tuve och att kollektivtrafiken behöver förstärkas.

Social service

Hälso- och sjukvården (inkl. tandvården) i Tuve är redan hårt ansträngd. Kommer den att byggas ut när befolkningen ökar? Denna fråga vill vi ha svar på innan byggnationen startar.

Kommentar:

Byggnationen

Det behövs fler bostäder i Göteborg för att tillgodose efterfrågan både nu och i framtiden. Inriktningen i Göteborgs stads översiktsplan och andra styrande dokument, som är beslutade av stadens politiker, har varit att utbyggnaden i första hand ska ske som komplettering av den byggda staden där det redan finns goda förutsättningar för kollektivtrafik, service och handel. Detta för att Göteborg ska fortsätta växa på ett långsiktigt hållbart sätt.

Trafik och kommunikation

Det aktuella området har goda förutsättningar för förtätning. Det finns god tillgång till kollektivtrafik. Stombuss med täta turer och ganska kort restid till centrum passerar genom planområdet. Det finns också god tillgång till skolor och förskolor samt rekreationsområdet så som Hisingsparken i gång- och cykelavstånd.

Planförslaget kan innebära något ökad trafik lokalt därför har det tagits fram förslag på mobilitetsåtgärder under planarbetet för att redovisa hur planen ska kunna följa trafikstrategin gällande minskad biltrafik.

Social service

I takt med att staden växer behöver hälso- och sjukvården och andra kommunala service byggas ut och utvecklas. I Göteborgs stad har lokalsekretariatet på stadsledningskontoret huvudansvaret för planering och utveckling av kommunala service och samarbetar löpande med Stadsbyggnadskontoret kring detta.

Geologiska undersökningar

Gällande geotekniska förhållande har övergripande utredningar och undersökningar tagits fram under planarbetet. Dessa visar att marken inom förslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. I samband med bygglov/marklov och startbesked kommer det att krävas projektanpassade geotekniska utredningar samt detaljprojektering som visar lämpligaste grundläggningsförfarandet och förstärkningsåtgärder för blivande exploatering med hänsyn till markbelastningar, sättningar och stabilitet.

Exploatörerna ansvarar för att säkerställa att det inte orsakas några skador i omgivande bebyggelse till följd av byggnationen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

20. Bostadsrättshavare i Brf. Gunnesgårde

Synpunkter som kvarstår efter att ha läst granskningshandlingarna.

En korrekt markkarta

Jag ser inte att en korrekt karta har presenterats med granskningshandlingarna.

Geologiska undersökningar

De geologiska undersökningarna har visat att leran bedöms som överkonsoliderad. Då det inte varit någon byggnad eller dylikt på den mark som det skall byggas på, ställer jag mig frågan hur har det blivit överkonsoliderad?

Med en riskanalys om leran som finns i hela området nämns det inget om att undersöka den bebyggelse som redan är etablerad sedan sextiotalet då de flesta byggnader uppfördes i det så kallade miljonprogrammet. Jag kräver att husen i det område som jag bor i undersöks och att det sätts upp mätinstrument p.g.a. alla skakningar som skett i och med sprängningarna då husen som byggdes på andra sidan torget.

När jag kom med klagomål ang. sprickor så avvisades detta p.g.a. att ingen gått någon syn innan. Så jag får leva med sprickor som har uppstått p.g.a. ett bygge betydligt längre ifrån än vad som skall byggas nu. Ett krav att alla hus undersöks.

Eventuella nödvändiga och lämpliga radonskyddande åtgärder är ett måste om det skall bli beboliga lägenheter. När det regnar kraftigt så sugts ju vattnet upp av det som är grönyta idag. När det blir bebyggt så blir det ju bara asfalt då kommer de vattenmassorna att rinna ner till det område som jag bor i. Vad händer då? Vem löser dessa problem? Finns det någon plan?

Grundvattnet hur blir det med mätning av det område där jag bor. Det ni kallar för lamellhus och byggdes på sent sextiotalet och föreningen bildades 1968 inte på sjuttiotalet.

Byggnationen

Som jag läser granskningshandlingarna så skall Tuve förfulas ännu mer. Som jag redan skrivit så är det som att bygga ett tolvvånings hus på Linnégatan eller ett åttavånings hus i Haga eller var för inte smälla upp ett sexvåningshus i Långedrag. Max fyra våningar fast drömmen är tre. Tuve kommer att förfulas.

Social service

Jag kan inte hitta något ang. utökning av social service. Ny skola är ett måste och ytterligare en läkarmottagning (vårdcentral), tandläkare, äldreomsorg och även ålderdomshem. Det kommer ju att byggas på fler ställen i Tuve än på Gunnetorpsvägen.

Trafik och kommunikation

Trafiken kommer att öka i Tuve. Tuve är redan nu en av de biltätaste områdena i Göteborgs kommun. När det byggs stadsgator blir det ofta stillastående trafik. Detta släpper ut en massa avgaser. Stort problem med avgaser, inga parkeringsplatser. Det finns ju bara en väg in i Tuve om inte vägen som går till Volvo räknas med. Stopp vid Tuve Torg, ambulans, polis eller brandkåren kommer inte fram.

Övriga reflektioner

När jag första gången besökte biblioteket så skulle det byggas lika många hyresrätter som bostadsrätter men det verkar som det bara blir bostadsrätter. Varför detta. Ungdomar har ju inte råd och jag hoppas att det är tänkt att bygga till nästa generation.

Visst är det bra att det byggs fler bostäder i Göteborg med omnejd men gör det riktigt från början och inte med en massa misstag som kommande generationer skall rätta till.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 19. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer eller nivån på hyrorna. Fastighetskontoret reglerar ibland upplåtelseform när kommunen äger marken och markanvisar marken till en byggherre. Enligt markanvisningen för denna plan ska cirka hälften av bostäderna vara hyresrätter och cirka hälften bostadsrätter.

21. Skyfallsutredning finns som bilaga till detaljplanen och visar hur skyfall kan hanteras. Bostadsrättshavare i Brf Tuvehus Nr 6

Undrar varför måste byggas så höga byggnader när inget annat i Tuve är 6 våningar? Verkar som om man vill ha så många lägenheter som bara möjligt i all nybyggnation, och bortser helt från att det inte är så Tuve ser ut. Tuves stil och charm försvinner.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 19.

Övriga

22. Boende på Bäckedalsvägen 45

Anser att det finns motsägelsefull information i planhandlingar. Målet är att bygga slutna kvarter med bilden visar på något annat. Undrar varför planerna aldrig kan vara någorlunda verklighetsförankrade och sammanhängande i vad de beskriver. Vad är syftet med denna långdragna process om det som ändå byggs inte alls uppfyller de mål som satts upp i planen? Bara dra igång bygget istället!

Kommentar:

Under planarbetet har överväganden gjorts mellan olika intressen där slutna kvarter är en av frågorna. Andra aspekter som buller, tillgänglighet och solförhållande har medfört att slutna kvarter inte är lämpligt på platsen och har vägt tyngre i avvägningen.

23. Boende på Arvesgårde 4

Bra att utöka antal bostäder i Tuve med blandad bebyggelse. Hoppas husen ser lite olika ut, som de nya i Kville. Hoppas också på en utökning av butiksutbudet i Tuve. Heja förändring. Önskvärt med hyresbostäder till rimliga hyror.

Kommentar:

Planen ställer krav på uppförande av verksamhetslokaler längs Gunnestorpsvägen.

Planen reglerar varierade byggnadshöjder genom begränsad exploateringsgrad i bostadskvarteren (BTA) vilket skapar variation i utformningen.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer eller nivån på hyrorna. Fastighetskontoret reglerar delvis detta genom bland annat markanvisningar. Enligt markanvisningen för denna plan ska cirka hälften av bostäderna vara hyresrätter och cirka hälften bostadsrätter.

24. Boende på Norumshöjd 93

Tycker detta är ett fullständigt horribelt förslag. Vi får inte behålla den öppna och sköna miljö som vi boende eftertraktar i Tuve. I stället ska det byggas högt och stort. Det ska förtätas och bli mer exklusivt enligt planerna. Det räcker så bra med att se hur det blir nu när byggena vid Tuve Torg börjar bli klara. Stort, fult och oerhört påträngande. Och bara bostadsrätter.

För vem ska det byggas? Det behövs hyresrätter som har humana hyror. Våra ungdomar (i första hand) har ingen möjlighet att få tag i lägenheter i bostadsbristens Göteborg. Varför? För att det enda som byggs är bostadsrätter! Vart ska vi och ungdomar som inte har ekonomi för att kunna köpa en bostadsrätt ta vägen?

Kommentar:

Angående omfattning av exploatering se kommentarer till punkt 19.

Gällande upplåtelseformer se kommentarer till punkt 20.

25. Boende 1 på Norumsgärde 159

Gillar att allén med de fina träden samt gångvägen sparas. Hoppas det byggs lägenheter för "vanliga medborgare", dvs unga som inte har tre miljoner att stoppa in. Har själv två killar med lägenhetsbehov som gärna bor kvar i kära Tuve!

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 20.

26. Boende 2 på Norumsgärde 159

Anser alltså att detaljplanen inte är bra och att den borde rivas upp/inte gälla.

Förstår att det finns behov av fler bostäder i Göteborg, men att förtäta genom att lägga beslag på en inbjudande, vacker och mogen grönyta kan inte vara rätt väg att gå. Det måste finnas bättre ställen där naturen inte behöver komma i kläm! För folk mår bra av att kunna vara och leva i fina omgivningar.

När man kommer från Finlandsvägen och svänger till höger in på Gunnestorpsvägen möts man av en vacker och fullt uppvuxen "halv" trädallé (halv i bemärkelsen att träden bara står på ena sidan av vägen, i det här fallet den högra sidan mitt emot Brunnehagen och Glöstorpskolan).

Speciellt på våren och försommaren är "allén" väldigt vacker med massor av rosa blommor på de många träden. Dessutom finns det mängder av härliga vår- och sommarblommor på marken. Totalt sett skapar det här grönområdet en vacker port till Tuve, vilket

gör mötet med Tuve till en fin upplevelse för både alla dem som redan bor där och för dem som kommer dit för första gången. Förskolor och skolor använder också det här området för sina aktiviteter och kunskapsinläring.

Och området är förstås lika fint när man kommer från andra hållet, exempelvis från Norumsgårde på Nolehultsvägen.

Det här grönområdet med fina träd, buskar och blommor ligger alltså orört mellan Gunnestorpsvägen, Glöstorpsvägen, Finlandsvägen och Västra Gunnesgårde.

Det går kanske istället att bygga utefter Tuvevägens västra sida, mellan Grästuvevägen och Tuvevägen, innan rondellen mellan Tuvevägen och Finlandsvägen (sett från söder/stan)? Där, mellan minigolfen och nämnda rondell, finns nu bara sly och långt gräs.

Eller kanske bygga mitt emot den gräsmarken, på andra sidan Tuvevägen mellan rondellen och Fridaskolan? Eller varför inte ett par högre hus där det påbörjats ett bygge av en moské vid korsningen Wieselgrensgatan/Tuvevägen?

Och räcker det inte med att förtäta i Tuve i form av det tänkta sjuvåningshuset i kurvan på Nolehultsvägen mitt emot den nya förskolan? Eller med de nya husen mitt emot Tuve torg åt öster?

OM det här grönområdet ändå ska exploateras måste alla inblandade parter se till att de uppvuxna vackra träden precis vid Gunnestorpsvägen blir kvar!

Själva byggarbetet, med alla dess byggmaskiner som krävs för uppförandet av de nya husen, måste ske med varsamhet, helt och hållet ”innanför” träden (alltså mellan träden och Västra Gunnesgårde).

Att säga ner dem och sedan plantera nya unga träd med fula stöttor, som utefter Nolehultsvägen vid Tuve torg, skapar inte samma genuina känsla respektive blir aldrig lika fint som vi har det nu.

Kommentar:

Överväganden har gjorts mellan olika intressen. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder samt fler förskoleplatser och verksamhetslokaler inom befintlig bebyggelsestruktur i ett område där det finns god tillgång till service, handel och kollektivtrafik. Byggnationen föreslås ske på tidigare spårreservat som till stor del består av lågutnyttjat och obefolkat grönområde. Det är dock viktigt att de natur- och rekreationsvärdena som minskas eller försvinner kompenseras. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har därför gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Det föreslås bland annat att en mindre parkyta anläggs centralt inom planområdet, den befintliga lekplats som finns öster om planområdet utökas och rustas upp, trädplantering (förlagsvis körsbärsträd) och artrik väggkant anordnas längs Gunnestorpsvägen.

27. Boende på Almhöjdsvägen 64

Anser att planen är toppen och att Tuve behöver utvecklas och förnyas.

28. Boende på Håltavägen 9c

Undrar varför tar man bort ett spårreservat. Det känns som om Stadsbyggnadskontoret går kräftgång med stadens kollektivtrafik, det är väl snarare på tiden att Tuve får spår-bunden trafik.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 19.

29. Boende utan angiven adress

Är mycket besviken över planer att endast bygga 1-3:or och inga fyror. Endast bostadsrätterna kommer att bestå av fyror. Dessvärre är det inte alla som har råd att köpa en lägenhet för flera miljoner. Det finns många familjer i Tuve som letar med ljus och lykta efter just en fyrarummare i Tuve. Därför framför hon/han sin åsikt att de bostäderna som kommer att byggas inte fyller någon som helst funktion för de som bor där utan istället blir stort ett irritationsmoment.

Kommentar:

Detaljplan reglerar inte upplåtelseformer eller storlek på lägenheter. Fastighetskontoret reglerar ibland upplåtelseform när kommunen äger marken och markanvisar marken till en byggherre. Frågan skickas därför vidare till fastighetskontoret.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att:

- Utökad marklovsplikt införs på plankartan för den rödlistade almen som ligger inom den planerade förskolegården.
- Förslag till kompensationsåtgärder i planbeskrivningen kompletteras med utbyggnad och upprustning av den befintliga lekplats som finns öster om planområdet.
- Planbestämmelsen P₁ förtydligas så att den blir mer flexibel.
- Största exploateringen för förskolans huvudbyggnad utökas till 2300 m² enligt lokalförvaltningens yttrande.
- Användningsgräns samt egenskapsgräns vid rondellen i söder justeras något.
- Höjdsättningsbestämmelse på allmän plats - GATA införs på plankartan vid två punkter.
- Vissa nockhöjder revideras för att anpassas till den nya höjdsättningen på allmän plats.
- Största exploateringsgrad gällande bostäder har ökats något för att inkludera vindsvåningen, balkonger och souterrängvåning.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning/utställning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Bitr. projektledare BoStad2021

Maryam Sepehr
Planarkitekt

Bilaga 1 - Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden	Lokalsekretariatet
Göteborgs Energi AB (Fjärrvärme)	Miljö- och klimatnämnden
Göteborgs Energi Gasnät AB	Namnberedningen
Göteborgs Energi GothNet AB	Park- och naturnämnden
Göteborgs Energi Nät AB	Räddningstjänsten Storgöteborg
Göteborgs Stads Parkerings AB	Social resursnämnd
Kretslopp och Vatten	Stadsdelsnämnden i Norra Hisingen
Kulturnämnden	Stadsledningskontoret
Lokalnämnden	Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten	Statens geotekniska institut
Länsordningspolisen	Trafikverket
Länsstyrelsen	Vattenfall Eldistribution AB
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)	Västfastigheter Ledningsstab, Flygplats- chefen
Skanova Nätplanering D3N	Västtrafik AB
Swedavia AB	

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige Och boende på följande adresser: Västra gunnesgårde 37 41749 Göteborg	Västra Gunnesgårde 31 41749 Göteborg Mosstuvevägen 18 41743 Göteborg
---	---

Övriga

Förvaltnings AB Framtiden	43492 Vallda
Naturskyddsfören.i Gbg	Övre Besvärsgatan 8
Yimby Göteborg	411 29 Göteborg
Och boende på följande adresser: Färgfabriksgratan 14 41724 Göteborg	Lorensbergsgatan 18 41136 Göteborg
Flötevägen 6	"Bäckedalsvägen 45 41749 Göteborg

Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Yttrande
2017-08-31

Diarienummer
402-27389-2017

Sida
1(2)

Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Gunnestorpsvägen inom stadsdelen Tuve, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-06-21 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Synpunkter på granskningshandlingen

Buller

Ingångsvärden (gator och trafikflöden) som ligger till grund för bullerberäkningen saknas i planen, dessa behöver framgå av planhandlingarna inför antagande.

Det framgår av planbeskrivningen att bullerplank måste uppföras för att bullernivåerna på största delen av skolgården ska underskrida 55 dBA. Möjlighet att uppföra plank har införts på plankartan. Av den bullerutredning som har bifogats granskningshandlingen framgår inte bullervärdena på förskolegården när plank har uppförts. Till antagandehandlingen behöver bullerutredning där plank är uppfört bifogas (det framgår av bullerutredningen i samrådsskedet). Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga" (2015:8) är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå räknat som dagsvärde på de delar av förskolegården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk

verksamhet. Länsstyrelsen anser därmed att det är 50 dBA som ska eftersträvas.

Detta beslut har fattats och föredragits av planhandläggare Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från miljöskydds enheten /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till:
Trafikverket

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen, Susann Lundman