

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2025-05-23

Diarienummer: SBF-2023-00882

Agneta Runevad

Aktbeteckning: 2 -5647

Telefon: 031-368 15 80

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

Detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört samråd och granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under samrådstiden 5 oktober 2022 – 26 oktober 2022 och för granskning under tiden 8 maj 2024 – 29 maj 2024.

Byggnadsnämnden beslöt den 20 september 2022 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 23 april 2024 att genomföra granskning för detaljplaneförslaget.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0888/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00882.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samrådstiden och granskningstiden varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen.

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

Sammanfattning

Inkomna yttranden under samrådet berörde i huvudsak planförslagets utformning avseende dagvatten- och skyfallshantering, samt planförslagets påverkan på intilliggande bebyggelse avseende trafikbuller, luftmiljö och trafiksäkerhet.

Inför granskning omarbetades bebyggelseförslaget för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur, samt för att ge plats åt nödvändiga skyfallsåtgärder för att uppnå riktlinjerna i TTÖP (tematiskt tillägg för översvämningsrisker, Översiktsplan för Göteborg). Dagvatten- och skyfallsutredningen reviderades efter genomförd skyfallsmodellering och utifrån önskemål om förtydliganden enligt Länsstyrelsens yttrande. Till följd av de förändringar som genomfördes av bebyggelseförslaget

reviderades även bullerutredningen, luftutredningen och mobilitets- och parkeringsutredningen.

Det reviderade bebyggelseförslaget innebar att kvarteret fick en mer avskärmande effekt mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen, vilket bedöms ge positiva effekter avseende trafikbuller och luftmiljön för den planerade bostadsgården och för radhusbebyggelsen söder om planområdet.

Från samrådsskedet finns kvarstående erinringar avseende den föreslagna bebyggelsens utformning, placering och påverkan på närliggande radhusbebyggelse.

Inkomna yttranden under granskningen berörde i huvudsak skyfallshantering samt planförslagets påverkan på intilliggande bebyggelse avseende insyn, trafikbuller och trafiksäkerhet. Allvarligaste invändningen gäller säkerställande av genomförandet av föreslagna skyfallsåtgärder inom planområdet så att marken blir lämplig för föreslagna bebyggelse

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och bolag berör huvudsakligen säkerställande av lägsta nivå för färdigt golv samt förtydligande i planbeskrivningen avseende trafikbuller.

Inkomna synpunkter från sakägare och närboende i området berör i huvudsak planförslagets påverkan på buller, luftmiljön och trafiksäkerheten utmed Drakblommegatan.

Inför antagandet har ytterligare planbestämmelser införts på kvartersmark för att säkerställa genomförande av skyfallsåtgärder så att marken blir lämplig för föreslagna bebyggelse. Införda planbestämmelser är skyddsbestämmelser avseende skyfallshantering, samt bestämmelser om markens höjdsättning, genomgående entréer och lägsta nivå för färdigt golv. Planbestämmelser om skyfallshantering inom kvartersmark har kopplats till villkor för startbesked. I planbeskrivningen har avsnittet om skyfallshantering kompletterats med beskrivning av införda planbestämmelser. Samtliga skyfallsåtgärder har sedan tidigare beskrivits i dagvatten- och skyfallsutredningen, planbeskrivningen och illustrationsritningen. Skyfallsåtgärder ska genomföras inom kvartersmark och säkerställer att planförslaget inte medför någon försämring för närliggande fastigheter vid skyfall, d.v.s. att projektet följer TTÖP. I planbeskrivningen förtydligas även planförslagets påverkan på MKN Kvillebäcken med hänsyn till pågående arbete med separering av det kombinerade ledningsnätet.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget. Justeringarna bedöms inte kräva ny granskning av detaljplanen, är avstämde med exploatören samt med Länsstyrelsen.

Från granskningsskedet finns kvarstående erinringar från sakägare avseende planförslagets påverkan på intilliggande radhusbebyggelse avseende insyn, trafikbuller, luftmiljö och trafiksäkerhet, samt skador på konstruktion i samband med rivnings- och byggskedet.

Förvaltningen bedömer att planförslagets utformning är lämplig för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur, samt för att uppnå en lämplig exploatering inom planområdet. Det utökade avståndet mellan befintlig och föreslagna bebyggelse bedöms inte medföra en ökad insyn mot närliggande bostäder i jämförelse mot att

ny bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan. Planförslaget beräknas inte medföra överskridande av gällande riktvärden för trafikbuller eller miljökvalitetsnormerna för luft. Planförslaget ger förutsättning för att skapa en god trafiksäkerhet utmed den nya kvartersgatan och Drakblommegatan. En riskanalys avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen vilket framgår av planbeskrivningen. Exploatören ansvarar för att undersöka eventuella skador på närliggande bebyggelse som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande.

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden kommer inte att lämna några synpunkter gällande detaljplan SBF-2023-0882 då förvaltningen gör bedömningen att den inte påverkar den verksamhet som nämnden har ansvar för, varken i aktuell detaljplan eller i direkt anslutning till planen.

Kommentar:

Noteras.

2. Idrotts- och Föreningsförvaltningen

Idrotts- och Föreningsförvaltningen har fortfarande inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

3. Förskoleförvaltningen

Förskolenämnden tillstyrkte planen i samrådet tillsammans med medskicket till arbetet med framtida detaljplaner att det är viktigt att se över platsbehovet om flera mindre detaljplaner tillkommer i området. Bedömningen är att platstillgången kan tillgodoses utifrån de prognoser som vi nu har tillgång till. Det finns dock kommande planer i närområdet som är underförsörjda med förskoleplatser, vilket förvaltningen i dagsläget inte kan bedöma effekten av.

Kommentar:

Noteras.

4. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen tillstyrker förslaget och anser att synpunkter lyfta i samrådsskedet är omhändertagna och att förslaget omarbetats till det bättre. Förvaltningen vill återigen lyfta vikten av lägre hyresnivåer så att fler personer får möjlighet att bosätta sig centralt i Lundby oavsett socioekonomisk bakgrund.

Kommentar:

Noteras.

5. Miljöförvaltningen

I planbeskrivningen står det att bullerutredningen utgår från bebyggelseförslaget som är daterat 2023-10-13. I bullerutredningen presenteras två olika scenarier. Inget av dem är exakt som den i planbeskrivningen. Scenario ett är mest likt förslaget i planbeskrivningen och miljöförvaltningen anser det vara jämförbart, medan scenario två är av mer öppen karaktär.

Beräkningar visar bullernivåer över 60 dBA mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen. Detta innebär, som framgår i planbeskrivningen, att man antingen behöver planera för små lägenheter eller för genomgående lägenheter som klarar ljuddämpad sida. För genomgående lägenheter gäller att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid) inte överskrider vid fasad. Miljöförvaltningen saknar en beräkningsbild i planbeskrivningen som visar ljudnivåerna som beräkningspunkter på fasad både på de exponerade och ljuddämpade sidorna av huset. I planbeskrivningen på sidan 29 visas bara fasadnivåer på exponerade sidor. Ljudnivåerna på de ljuddämpade sidorna saknas. Det är brukligt att visa båda i samma bild för att lättare kunna identifiera var större lägenheter är lämpliga eller olämpliga (såsom hörnlägenheter utan tillgång till ljuddämpad sida). Miljöförvaltningen anser därmed att bilden bör uppdateras.

Miljöförvaltningen instämmer i att bullerberäkningen visar att en uteplats kan skapas på innergården som klarar riktvärden för uteplats, även med mer öppen utformning. Bilden i planbeskrivningen bör uppdateras med aktuell utformning.

Kommentar:

Den ekvivalenta ljudnivån på de ljuddämpade sidorna (bostadsgården) är lägre än 55 dBA vilket framgår av beräkningsbilden i bullerutredningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att beräkningarna från bullerutredningen har utförts på ett scenario som är jämförbart med det justerade bebyggelseförslaget. Därmed behöver beräkningsbilder i utredningen och planbeskrivningen inte uppdateras.

6. Kretslopp och vatten

1. Kretslopp och vattens bedömning

1.1 Avfall

Det är positivt att det finns en vändplats dimensionerad för sopbilar. Avfallsutrymmen kommer kunna placeras åt kvartersgatan och då ska dragvägen kunna hållas under 25 m, vilket också är positivt. Dock så är avståndet mellan trädet som skyddas i detaljplanen och byggrätten relativt smalt. Om avståndet inte är tillräckligt mellan gatan (som ska gå mellan byggrätten och trädet) och trädet så finns det en risk att höga och breda fordon kör in i trädets grenar. Vi önskar att det säkerställs att stora fordon kan ta sig fram obehindrat på vägen, utan risk för trädet. Fri höjd över vägen behöver vara ca 4,5 m.

Kvartersgatan är i förslaget endast 4,5 m bred. Utanför avfallsutrymmena, där sopbil behöver stanna för att hämta avfall, behöver gatan breddas något så att andra fordon kan ta sig förbi när sopbilen står still. Det är även viktigt att det

utanför avfallsutrymmena blir ett glapp mellan parkeringsplatserna så att kärnen går att dra ut till gatan.

1.2 VA, dagvatten och skyfall

Kretslopp och vatten anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar att tillhandahålla VA-försörjning för planerad bebyggelse. Detaljplanen visar på att det går att uppfylla ställda krav för hantering av dagvatten. Kretslopp och vatten anser fortfarande att åtgärder behöver göras för att skydda den nya bebyggelsen mot skyfall.

1.2.1 Teknisk bedömning

Skyfallshantering

Dagvatten- och skyfallsutredningen som togs fram inför samrådet har uppdaterats inför granskningen. I den uppdaterade utredningen har åtgärder tagits fram för att uppnå stadens riktlinjer för skyfall. De åtgärderna finns presenterade i planbeskrivningen och ytor på plankartan har reglerats för att kunna hantera skyfallsvolymer inom planområdet. Dessa åtgärder är Kretslopp och vatten positiva till.

Kretslopp och vatten saknar dock fortfarande reglering av nivåer för färdigt golv i plankartan för att undvika att byggnaderna översvämmas. Nivåerna för färdigt golv finns presenterade i utredningen.

Det behöver förtydligas i planhandlingarna att regnbäddarna behöver förses med en avskärmning mellan regnbädden och rännan. Avskärmningen behövs för att rännan endast ska användas vid större regn.

Allmänna VA-ledningar

I Kretslopp och vattens samrådsyttrande framgick att det var osäkert om brandposterna i området kan tillgodose brandvattenkraven, om 20 l/s, för den nya bebyggelsen. Efter samrådet har dialog förts med Räddningstjänsten som har godkänt det befintliga flöde som kan tas ut från brandposterna. Det vill säga ett brandpostuttag på 20 l/s från brandposten i Wieselgrensgatan och 10 l/s från brandposterna i Drakblommegatan. Kretslopp och vatten gör därför bedömningen att ledningen inte behöver förnyas till följd av detaljplanen.

1.2.2 Ekonomisk bedömning

Kretslopp och vatten får kostnader för att bygga ut dagvattenservis till fastigheten.

Kretslopp och vatten får inte några intäkter från anläggningsavgifter då fastigheten redan är ansluten till VA-ledningsnätet. Bedömer fastighetsägare att vattenflödesbehoven ökar behöver de skicka in en VA-beställning till Kretslopp och vatten. I det fall får Kretslopp och vatten intäkter från anläggningsavgifter. Kretslopp och vatten får intäkter från bruksavgifter.

2. Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna

2.1 Avfall

- Det vore positivt om det i texten om avfall i planbeskrivningen förtydligades att avfallsutrymmen behöver placeras åt kvartersgatan i söder, eftersom det inte är möjligt att angöra med sopbil någon annanstans.

- Då detaljplanen har medfört att en återvinningsstation har plockats bort inom planområdet så skulle det kunna nämnas under avfallsrubriken i planbeskrivningen.

2.2 VA, dagvatten och skyfall

- Plankartan behöver kompletteras med nivåer för färdigt golv för att undvika översvämning och skador på byggnaderna vid ett skyfall.
- Lägg till text under rubriken *vatten och avlopp* på sida 13 i planbeskrivningen att det finns allmänna VA-ledningar i Drakblommegatan och Wieselgrensgatan. I Drakblommegatan finns två brandposter som klarar ett brandvattenuttag på 10 l/s, och i Wieselgrensgatan finns en brandpost som klarar ett brandvattenuttag på 20 l/s.
- Texten under rubrik *Dagvatten* på sida 23 i planbeskrivningen föreslås en justering av texten från ”En kombinerad lösning för dagvatten och skyfall är att rekommendera eftersom en större volym behöver tas om hand inom planområdet. Fördröjning och rening av dagvatten via regnbäddar/svackdiken, eller en kombination av dessa, medför en bra rening av dagvattnet och innebär att såväl halterna som mängderna minskar i samband med planens genomförande samt att målvärdena uppnås.” till ”En kombinerad lösning för dagvatten och skyfall är att rekommendera eftersom en större volym behöver tas om hand inom planområdet. Fördröjning och rening av dagvatten via regnbäddar/svackdiken, eller en kombination av dessa, medför en bra rening av dagvattnet och innebär att såväl halterna som mängderna minskar i samband med planens genomförande samt att målvärdena uppnås. Rännan som är föreslagen i den norra delen av planområdet är endast avsedd att hantera skyfallsvatten. För att säkerställa att vattnet fördröjs tillräckligt i regnbäddarna och inte avleds direkt till skyfallsrännan så behöver en avskärmning placeras mellan regnbädden och rännan, så att vatten endast avleds mot rännan vid större regn.”
- Lägg till text under rubrik *Vatten och avlopp* på sida 27 i planbeskrivningen ”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 Göteborg stads hemsida.”

3. Information till exploitör

3.1 Avfall

Sopkärl

Vägen mellan sopbil och sopkärl, dragvägen, ska vara lättframkomlig. Manuell hämtning av sopkärl kräver jämn, hårdgjord och upplyst dragväg utan trösklar och trappsteg eller trånga passager.

Avståndet mellan sopbil och avfallsutrymme bör vara så litet som möjligt, eftersom kärnen är tunga att dra. Dragvägen får vara max 25 meter.

Dragvägen ska ha en fri bredd på 1,2 meter vid rak passage. Vid tillfälliga hinder kan 1 meter fritt accepteras. Där dragvägen ändrar riktning ska bredden vara minst 1,35 meter.

Grovavfall

Exploatören behöver fundera på hur grovavfallshanteringen ska lösas, om grovavfallsrum eller container ska användas. Grovavfallsrum är ett bra alternativ som medför en hög service för boende. Grovavfallsrum kan med fördel dimensioneras för att inkludera ytor för bytesmöjligheter och återanvändning. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån.

För uppställning och hämtning av container behövs en fri längd av upp till 15 meter beroende på containertyp.

Förebyggande av avfall

För att begränsa mängden avfall som uppkommer rekommenderar Kretslopp och vatten att fastighetsägaren arbetar för att förebygga att avfall uppstår. Praktiska tips och goda exempel på hur avfall kan förebyggas hittas på stadens hemsida i exempelvis checklistan *Förebygg avfall i flerbostadshus*.

Bygglov

I kommande bygglovsansökan ska det redovisas en fungerande avfallshantering avseende rest- mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar. Kretslopp och vatten rekommenderar att exploatörerna beaktar kommentarerna i det här yttrandet samt följer de riktlinjer som finns i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida.

Kretslopp och vatten står gärna till tjänst innan färdigställande av bygglovshandlingar om det dyker upp några frågor eller om ritningar ska stämmas av.

Byggtiden

Om inflyttning kommer ske etappvis under pågående byggnation så behöver det inkluderas i utbyggnadsplaneringen att avfallsfordon hela tiden kan nå avfallsutrymmen tillhörande inflyttade lägenheter. Avfallsfordon ska kunna nå avfallsutrymmena utan att behöva backa. Backvändning är dock okej.

Kommentar:

Avfall

Gatans utformning vid almen ska ses över i projekteringsskedet för att undvika att större fordon påverkar trädkronan.

Uppställningsplats för renhållningsfordon, gatubredder och placering av parkeringsrutor utmed kvartersgatan kommer att ses över i projekteringsskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att avfallsutrymmen ska placeras mot kvartersgatan i söder.

Den tidigare återvinningsstationen inom planområdet har ersatts av en utökad station vid Gullrisgatan. Beskrivning av tidigare återvinningsstation inom planområdet bedöms ej nödvändig.

VA, dagvatten och skyfall

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att nivå för färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över vattenytan vid max vattendjup i samband med klimatanpassat 100-årsregn. Lämpliga nivåer för färdigt golv inom kvarteret för att uppnå detta krav framgår i dagvatten- och skyfallsutredningen och förtydligas i planbeskrivningen.

Avsnitten i planbeskrivningen avseende VA-ledningar (s 13), dagvatten (s 23), vatten och avlopp (s 27) uppdateras enligt KoV:s förslag.

Information till exploatör

Information avseende avfall, grovavfall etc. enligt KoV:s yttrande framförs till exploatören.

7. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Noteras.

8. Göteborgs energi

Göteborgs Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB)

Göteborgs Energi Nät AB har inget att erinra

Göteborgs Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborgs Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborgs Energi gas finns norr om planområdet och har inget att erinra

Göteborgs Energi fjärrkyla har inget att erinra

Göteborgs Energi fjärrvärme har driftsatta ledningar inom planområdet som behöver flyttas, som det står beskrivet i planbeskrivningen så har vi två alternativ till ny placering av ledningen antingen norr om planområdet eller inom planområdet söder om planerad bebyggelse, där finns ett reservat inlagt i plankartan vilket känns tryggt. Huvudalternativet för ny placering av fjärrvärmeledningen är norr om planområdet.

Göteborgs Energi GothNet AB.

Vi har en kabel in i västra byggnaden som är uppsagd. Kan vara bra att veta bara om man ska riva.

Kommentar:

Noteras.

9. Förvaltningen för funktionsstöd

Nämnden för funktionsstöd tillstryker detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken med de synpunkter som framgår av detta remissvar.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser positivt på föreslagen detaljplan och de förbättringar den medför för framtida boende i den nya bebyggelsen. Det är positivt att bebyggelsen i området kompletteras med smålägenheter. Att bostadsgården kommer anpassas för att skapa en mer privat och trygg utemiljö bedöms gynnsamt för både vuxna och barn som ingår i förvaltningens målgrupper.

Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning vid, stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Stadens verksamheter ska också säkerställa tillgång till flexibla och tillgängliga transporter så att personer med funktionsnedsättning kan förflytta sig på lika villkor som andra. Detta är antagna strategier i *Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026*.

Förvaltningen understryker att det finns ett fortsatt stort behov av BmSS i staden. Under de närmsta fem åren behövs ett tillskott av cirka 400 lägenheter. För att möta detta behov måste produktionstakten av BmSS öka och varje möjlighet att bygga fler BmSS ses över. Förvaltningen uppmuntrar att möjligheten att inkludera en sammanhållen BmSS i aktuell detaljplan utreds.

Kommentar:

Planområdet ska utformas med god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning vilket säkerställs i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten avseende behov av BmSS i staden.

10. Förvaltnings AB Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden har inget att erinra och tillstyrker förslaget.

Kommentar:

Noteras.

11. Exploateringsförvaltningen.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till genomförande av rubricerat ärende under förutsättning att exploateringsavtal, mobilitetsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen går till antagande.

Kommentar:

Noteras.

12. Stadsfastighetsförvaltningen *Yttrande inkom 2024-05-30*

Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra mot rubricerat förslag till detaljplan. Vid arbeten invid tomtgränsen till vård och omsorgsboendet ska förvaltare på stadsfastighetsförvaltningen kontaktas om lämpliga åtgärder för att säkerställa god livsmiljö för de boende vid Sehlstedsgatan 12.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Till granskningsskedet har staden förtydligat och hanterat flera av Länsstyrelsens synpunkter från samrådet. Förslaget med stängd kvartersstruktur medför positiva effekter för hantering av risk för buller, luftkvalité samt ger en avskärmande effekt för bakomliggande bostadsbebyggelse.

Vidare redovisar kommunen flera lämpliga förslag för hantering av risk för översvämning till följd av skyfall. Genomförandet av åtgärderna är dock inte säkerställda. Kommunen behöver se över vilka åtgärder som ska säkerställas på plankartan för att föreslagen bebyggelse ska vara lämplig.

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befarar Länsstyrelsen att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med anledning av risken för översvämning till följd av skyfall.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

En skyfallsanalys har tagits fram för planområdet som beskriver konsekvenserna vid ett skyfall. Utredningen visar att det i dagsläget samlas cirka 1 300 m³ vatten inom planområdet, volymen behöver fördröjas för att inte riskera översvämning inom och utanför planområdet. Kommunen har valt att minska fördröjningsvolymen till 900 m³ och i stället kompensera den ökande översvämningensrisken med höjdsättning av mark och bebyggelse. Länsstyrelsen anser att om en särskild höjdsättning är nödvändig för att kompensera en mindre fördröjningsvolym, behöver den säkerställas i plankartan tillsammans med övriga skyddsåtgärder enligt nedan.

Planbestämmelse om fördröjning av 900 m³ översvänningsvatten har införts som en generell planbestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att bestämmelsen behöver kopplas till ett markanspråk. Det vill säga att mark på plankartan reserveras för fördröjning och avledning. Åtgärder behöver också villkoras för startbesked så dess genomförande säkerställs.

Färdig golvnivå är inte säkerställd i plankartan. Enligt utredningen är en av de kritiska punkterna som anges i kommunens tematiska tillägg till översiktsplan (TTÖP), att lägsta nivå för färdigt golv är minst 0,2 meter över förväntade vattennivåer vid skyfall. Kritiska golvnivåer som krävs för att kommunen ska bedöma att situationen vid skyfall ska bli acceptabel behöver säkerställas som planbestämmelser.

Diken/avrinningsvägar är inte säkerställda i plankartan. Befintliga flödesvägar blockeras med tilltänkt bebyggelse, och enligt kommunen riskerar detta att leda till försämrade förutsättningar för omkringliggande bebyggelse. De avrinningsvägar som kommunen bedömer är kritiska för att inte försämrade förutsättningarna vid skyfall för omkringliggande bebyggelse behöver säkerställas. Enligt utredningen rekommenderas också att byggnadens konstruktion är vattentät upp till rekommenderade minimigolvnivåer, vilket Länsstyrelsen instämmer i. Ett alternativ är att reglera lägsta grundläggningsnivå.

Kommunen understryker att det finns entréer på båda sidor om byggnaderna och att det därmed finns minst en tillgänglig entré för att trygga framkomligheten enligt TTÖP. Om entréer på respektive sida om huskropparna är en förutsättning för att säkra framkomligheten behöver det regleras i plankartan, alternativt behöver utredningens slutsats om att största tillåtna vattendjup vid entréer om maximalt 0,2 meter för att de ska betraktas som tillgängliga säkerställas på annat sätt.

En förutsättning är enligt kommunen att vatten ska möjliggöras att rinna in i planområdet för att inte försämrade befintliga förutsättningar. Kommunen behöver beskriva och säkerställa genomförandet. Enligt utredningen kan ett ökat inkommande flöde i planområdet minska försämringen för omkringliggande bebyggelse och för framkomligheten på vägnätet. Om ett ökat inflöde krävs för att inte orsaka en försämring för omkringliggande bebyggelse behöver nödvändiga åtgärder för att åstadkomma detta säkerställas i plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

MKN vatten

Kommunen har redovisat beräkningar som visar att mängden föroreningar ut från planområdet minskar jämfört med dagsläget. Kommunen argumenterar för att detta skulle innebära en minskad belastning på recipient jämfört med i dag. I dag leds dock dagvattnet till Ryaverket via kombinerade ledningar och breddar bara till Kvillebäcken vid höga flöden. Kommunen vill på sikt avleda dagvattnet till diket norr om området för att sedan ledas direkt till Kvillebäcken, processen för att möjliggöra detta pågår. Detta skulle alltså innebära en ökning av föroreningar till Kvillebäcken jämfört med i dag. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att uppdatera underlaget med ett resonemang och konsekvensbeskrivning kopplat till ökningen av föroreningar till Kvillebäcken. Detta påpekades även i planförslagets samrådsskede.

Beräkning av dagvatten med klimatfaktor

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att lägga till klimatfaktor vid beräkning av framtida dagvattenvolymer inom planområdet.

Markföroreningar

Länsstyrelsen noterar synpunkter från kommunens miljöförvaltnings i samrådsredogörelsen om behovet av en förenklad riskbedömning för planområdets grönytor där föroreningarna bly, kobolt och PAH-H1 påträffats i halter strax över eller i nivå med riktvärden för känslig markanvändning.

Länsstyrelsen delar miljöförvaltningens bedömning och rekommenderar att en förenklad riskbedömning genomförs.

Kommentar:

Skyfall

Föreslagna ytor och anläggningar för hantering av skyfallsregn inom kvartersmark har kompletterats med skyddsbestämmelse m_1 och m_2 som ställer krav på att skyfallsytor/anläggningar ska anordnas inom avsedda ytor. Ytor som omfattas av bestämmelse m_1 och m_2 ska tillsammans kunna omhänderta en vattenmängd om 900 m^3 (bestämmelse m_3). För att säkerställa genomförande av planerade ytor/anläggningar för skyfallshantering införs villkor om starbesked kopplade till skyfallshantering inom kvartersmark.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att nivå för färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över vattenytan vid max vattendjup i samband med klimatanpassat 100-årsregn. Lämpliga nivåer för färdigt golv inom kvarteret för att uppnå detta krav framgår i dagvatten- och skyfallsutredningen och förtydligas i planbeskrivningen.

De avrinningsvägar som föreslås i Dagvatten- och skyfallsutredningen säkerställs genom föreslagna skyfallsytor (m_1). För att styra vattnet genom utpekade skyfallsytor mot skyfallsled i nordost införs bestämmelse om markens höjd och anordnande av skyfallsskydd (m_4 , m_5) längs planområdets södra och östra gräns. Längs planområdets norra gräns införs bestämmelse om att vattenränna/dike ska finnas (m_2). Krav på minsta djup, bredd och lutning på rännan/diket införs i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen.

Bestämmelse införs att byggnadsdelar under nivå för färdigt golv ska utföras vattentäta.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen finns det risk för att största tillåtna vattendjup vid entréer kan överskridas mot Björlandavägen vid kvarterets östra del. För att säkerställa att minst en tillgänglig entré anordnas till respektive byggnadskropp införs bestämmelse om att entréer till trappa och hiss ska anordnas mot gata och även nås från gård.

I den västra delen av planområdet kommer nedsänkta regnbäddar anläggas för omhändertagande av ett ökat inkommande flöde vid skyfall. Genomförande av skyfallsytan säkerställs genom planbestämmelse och villkor för startbesked. Marknivån inom den föreslagna skyfallsytan ska vara minst 0,1- 0,8 meter under Wieselgrensgatan för att säkerställa ett ökat inflöde västerifrån i enlighet med framtagna dagvatten- och skyfallsutredning.

MKN vatten

Separeringen av det kombinerade ledningsnätet i området är ett pågående projekt som initierats av Kretslopp och vatten för att minska risken för bräddning till Kvillebäcken samt för att minska tillskottsvattnet till Ryaverket. Minskad risk för bräddning av det kombinerade systemet har en positiv påverkan på MKN i Kvillebäcken samtidigt som minskad andel tillskottsvatten till Ryaverket har positiva samhällsekonomiska effekter.

Detaljplanens genomförande är positivt för separeringen då 0-alternativet skulle innebära att orenat och dagvattnet leds till diket när separering av ledningen sker. Vidare anläggs fördröjning inom kvartersmark som kommer innebära ett minskat flöde ut ur planområdet jämfört med dagsläget. Detaljplanens genomförande har således en positiv effekt på Kvillebäcken (då separeringsprojektet fortgår oberoende av detaljplanen).

Separeringen sker i både i rör och i ett öppet dikessystem längst med Björlandavägen. Det öppna dikessystemet bidrar med rening i form av sedimentering och avskiljning av partikelbundna föroreningar och ger en trög avledning av dagvattnet vilket jämnar ut flödestoppar i ledningssystemet och recipienten.

Avsnittet om markavvattningsföretag, separering av det kombinerade ledningsnätet och påverkan på MKN Kvillebäcken förtydligas i planbeskrivningen.

Beräkning av dagvatten med klimatfaktor

Eftersom den reducerade ytan är snarlik före och efter exploatering förväntas inte flödet öka till följd av exploateringen. Klimatförändringarna sker oberoende av föreslagna exploateringen och ökningen av det dimensionerande flödet till följd av klimatförändringarna är således ungefär det samma med eller utan planens genomförande. Fördröjningen som anläggs inom kvartersmark har således en positiv effekt jämfört med nollalternativet.

Markföroreningar

Markens lämplighet avseende förekomst av markföroreningar säkerställs genom villkorat lov för startbesked.

Bestämmelsen har stämts av med miljöförvaltningen som bedömer att bestämmelsen är tillräcklig inför antagandeskedet för att säkerställa markens lämplighet.

14. Polismyndigheten

Lokalpolisområde Hisingen har tagit del av förslaget till en ny detaljplan rörande Kvillebäcken 43:1.

Lokalpolisområde Hisingen har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Noteras.

15. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noteras.

16. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har under samrådskedet yttrat sig, (2022-10-24 och dnr 5.2-2210-0957) och hade då ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget. SGI har fortsatt ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

17. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter

Kommentar:

Noteras.

18. Swedavia

Planförslaget (SBF-2023-0882) bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har därmed inget att erinra i denna granskning.

Kommentar:

Noteras.

19. Räddningstjänsten**Övervägande**

De synpunkter som Räddningstjänsten framförde i samband med samråd har omhändertagits. Utformningen med ett slutet kvarter ger andra förutsättningar varför tidigare synpunkt kring räddningsvägar inte längre är aktuell.

Brandvattenförsörjning

I samband med granskningen har Räddningstjänsten varit i kontakt med Kretslopp och vatten angående tillgång till brandvatten i området. Befintliga förutsättningar på platsen bedöms tillräckliga både vad gäller täckningsgrad och kapacitet.

Bedömning

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Noteras.

20. Lantmäterimyndigheten Yttrande inkom 2024-06-04

Planbeskrivning

Om texten nedan från planbeskrivningen nedan ska vara juridiskt bindande behöver den finnas med på plankartan

s.33 Under rubriken fastighetsbildning. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Texten ska finnas med i plankartan.

Plankarta

Planområdesgräns längst upp i nordvästra hörnet ser ut att vara heldragen linjen en bit



Lantmäterimyndigheten har (i övrigt) inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Avsnittet avseende fastighetsbildning i planbeskrivningen uppdateras. Kravet på att fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov tas bort.

Planområdesgränsen har blivit justerad inför antagandeskedet.

21. Svenska kraftnät Yttrande inkom 2024-10-01

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar:

Noteras

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

22. Tomträttshavare 1, Drakblommegatan

I am writing to express my concerns about the proposed construction project in Drakblommegatan, Kvillebäcken 43:1.

The proximity of the construction site to our home raises several issues that I believe need to be addressed for the safety and well-being of our community.

Firstly, the construction site is dangerously close to where our children play outside. The presence of heavy machinery and construction materials poses a significant risk to their safety. The constant movement of vehicles and equipment could lead to unforeseen accidents, putting our children in harm's way.

Secondly, the proposed plan includes numerous parking spaces, which would inevitably increase traffic in our quiet neighborhood. The constant movement of cars not only disrupts the peace but also poses a threat to children playing outside.

Additionally, the close proximity of such a large construction project to our homes raises privacy concerns. The height of the new building could potentially overlook our private spaces, infringing on our right to privacy.

Lastly, the construction process itself is likely to cause air pollution due to dust and emissions from construction vehicles. This could have adverse effects on the health of our community members, particularly the young kids and old people that live here.

Furthermore, I would like to bring to your attention the adverse effects we experienced during the demolition process in 2023. The constant vibrations and noise caused significant distress to our family, particularly our baby who was scared and often crying due to the disturbances. It even impacted us as an adult, and we noticed that we became overly sensitive to even minor vibrations, often perceiving them even when they aren't there. The continuous exposure to the vibrations and sound over several months had a profound impact on us.

Our house has also developed multiple cracks, which we fear will worsen with the new construction. The use of heavier machinery and the increased disturbance will likely exacerbate these issues.

We are already worried about how the new construction will affect our lives. We kindly request that these concerns be taken into consideration. It is crucial to ensure that any development does not compromise the safety, privacy, and health of the existing residents.

Kommentar:

Under byggskedet ansvarar exploatören för att gällande lagar och krav uppfylls för att säkerställa en säker byggarbetsplats. Runt om arbetsplatsen kommer avspärningar uppföras för att säkerställa att inga obehöriga vistas inom området under byggskedet.

Planering av antalet parkeringsplatser följer framtagna mobilitets – och parkeringsutredning för området och gällande Riktlinjer för mobilitet och

parkering i Göteborgs stad. Angöring till parkeringar i kvarteret sker från Wieselgrensgatan via den nya kvartersgatan som anläggs parallellt med Drakblommegatan. Mellan gatorna anläggs planteringar och skyfallsskydd som bidrar till ökad trafiksäkerhet då fordonstrafiken på kvartergatan särskiljs från gående på Drakblommegatan.

Gällande detaljplan tillåter att flerbostadshus uppförs ca 15 m från bostadsfasad till radhusen. Planförslaget innebär att flerbostadshus får uppförs ca 25 - 28 m från bostadsfasad till radhusen. Mot söder föreslås bebyggelsen uppgå till 4 våningar likt nuvarande bebyggelse. Det utökade avståndet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra en ökad insyn mot närliggande bostäder i jämförelse mot att ny bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan. Mellan den nya bebyggelsen och radhusen föreslås förgårdsmark och planteringar som bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bostäder.

Genomförd luftutredning visar att planförslaget inte innebär ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft. Även miljökvalitetsmålet (Frisk luft och Göteborg Stads mål) väntas klaras inom planområdet. Exploatören ansvarar för att följa gällande lagar och krav avseende utsläpp från arbetsfordon under byggskedet.

De geotekniska förutsättningarna och lämplig grundläggning har utretts i samband med den geotekniska utredningen. Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska därför tas fram i den fortsatta projekteringen vilket framgår av planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för att undersöka eventuella skador på närliggande bebyggelse som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande.

23. Tomträttshavare 2, Drakblommegatan

Det nya förslaget är byggt omslutande kring en gård. Husens höjd varierar från 4-6 våningar.

Detta innebär att vi i radhusen har ett 4 och 5 vånings hus ca. 25 meter framför våra entréer.

Vi känner oro när dessa stora fastigheter ska byggas så nära radhusen. Hur kommer markrörelser att påverka och ev skada våra fastigheter?

De hus som nu är rivna var också 4 våningar höga men den stora skillnaden är att dessa 3 hus var placerade med gavelsidan mot radhusen. Det var dessutom bara ett fönster på varje våning vilket reducerade insyn från båda håll. Det var stora öppna trädgårdar mellan husen som skapade socialt viktiga ytor för oss alla.

Nu är bostadsgårdarna inneslutna och avskilda ytor som inte inbjuder till samvaro med grannar utanför den egna byggnaden.

Konsekvenser för oss blir att de öppna ytorna försvinner och den bunker liknade byggnaden exkluderar samvaro och bidrar starkt till en otrygg utemiljö där bilar prioriteras framför människor. Att buller reduceras och luften blir bättre inom gården och att gården får en mer privat karaktär gynnar knappast oss som effektivt stängs ute.

Mellan våra hus och det nybyggda är vår gångväg, en smal plantering, en kvartersväg och dubbla parkeringsplatser i båda riktningarna Dessutom en vändplats och på östra sidan ytterligare parkeringsplatser.

Denna lösning anses var tyst, det stämmer dåligt med de erfarenheter vi har kring markparkering som gränsar till sovrum och äldreboende.

De mätningar som redovisas är siffror. Viktiga på många sätt men den upplevelse vi människor har på vår boendemiljö lämnas helt utan bifall. De hälsoproblem som vetenskapligt orsakas av buller och andra plötsliga ljud vidhåller vi.

Våra barn diskrimineras då utemiljön innebär en livsfara att vistas i. Bilar som framförs även i låg hastighet orsakar stor skada på ett barn. Som vi tidigare påtalat är barns förmåga att bedöma risker, förstå avstånd till ett fordon som rör sig är inte fullt utvecklat vilket medför en stor skaderisk med den planering som har presenterats i den nya detaljplanen. Dessutom tillkommer luftföroreningar inverkan på barn. Nedanstående citat är hämtat på sidan 23 Kommentar i samrådsredogörelsen

”Bedömningar av luftföroreningars hälsoeffekter främst baseras på studier av vuxna. Det är troligt att ju tidigare i livet man exponeras desto större är risken för negativ hälsopåverkan eftersom kroppen är under utveckling och tillväxt”

Barnkonventionen som är en lag för att skydda våra barn

Biltrafik inom området är helt oacceptabelt. I det nya förslaget har antalet parkeringsplatser några meter från vårt hem nästan fördubblats

Helt fel prioriteringar, människor måste komma i första hand. Det finns andra lösningar som även finns med i den nya detaljplanen t.ex samutnyttja parkeringar i närområdet för att minska parkeringsplatsernas utbredning, (sidan 34 kommentar i samrådsredogörelsen)

Bostäder som nyligen byggs i vårt område har tagit ställning för barnen när området planeras med parkeringshus och parkeringsplatser i anslutning till de stora vägarna.

Det tycks som att fler lägenheter kommit till för att få en rimlig hyresnivå inom kvarteret och då bedöms markparkeringar få acceptans inom området. (Se samrådsredogörelse, kommentar sidan 19)

Ska vår försämring av utemiljön finansiera billigare hyror i kommunala bostäder?

Vårt område är sedan ca 100 år tillbaka ett bostadsområde med friliggande hus, radhus, hyres- och bostadsrätter. Vi vill behålla den mer småskaliga byggnationen i området. Viktigt för en kommun att dessa kulturområden bevaras. Som granskningen också påtalar är variation av boende en viktig faktor i bostadsplaneringen. Höga hus passar bra längs Björlandavägen, men längre mot befintlig bebyggelse.

Förslaget att det finns behov av ytterligare av 45 lägenheter på Drablommegatan vilket medför fler våningar mot våra radhus. Det finns många byggprojekt i vår stadsdel så dessa 45 lägenheter borde kunna byggas i ett område som nyetableras och har centrala lägen som t.ex Backaplan.

Tidigare förslag på byggnation bör återtas. Där är de högre husen längs Björlandavägen och 3 våningar med öppna gårdar mot söder.

Eftersom markparkering bara ska tillåtas på södra och östra sida anser vi att ett parkeringshus byggs som på andra sidan Wieselgrensgatan i anslutning till bostäderna. Det framkommer också att dela parkeringsplatser med närliggande område vilket är ett bra alternativ. Kanske fler bilpooler.

Kommentar:

Föreslagen utformning bedöms som lämplig för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur, samt för att uppnå en lämplig exploatering inom planområdet.

De geotekniska förutsättningarna och lämplig grundläggning har utretts i samband med den geotekniska utredningen. Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska därför tas fram i den fortsatta projekteringen vilket framgår av planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för att undersöka eventuella skador på närliggande bebyggelse som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande.

Gällande detaljplan tillåter att flerbostadshus uppförs ca 15 m från bostadsfasad till radhusen. Planförslaget innebär att flerbostadshus får uppförs ca 25 - 28 m från bostadsfasad till radhusen. Mot söder föreslås bebyggelsen uppgå till 4 våningar likt nuvarande bebyggelse. Det utökade avståndet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra en ökad insyn mot närliggande bostäder i jämförelse mot att ny bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan. Mellan den nya bebyggelsen och radhusen föreslås förgårdsmark och planteringar som bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bostäder.

Inom det planerade storkvarteret föreslås en lugn och trygg bostadsgård med friytor för lek- och rekreation. Bostadsgården kommer att vara tillgänglig via entréer och de öppna portaler som föreslås i bottenvåning mellan omgivande gator och gården. Mot radhusbebyggelsen i söder föreslås kvartersgatan kantas av entrézoner och planteringsytor som bidrar till att skapa ett tryggt och attraktivt gaturum och främjar förutsättningarna för ökad kontakt med boende i området.

Genomförda bullerberäkningar, där trafik på den nya kvartersgatan inkluderats, visar att riktvärden för trafikbuller för befintlig bebyggelse inte kommer att överskridas för närliggande radhusbebyggelse.

Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Den planerade bostadsgården blir en trygg mötesplats för de boende med ytor för lek- och rekreation. Bebyggelsen bidrar till att skärma av omgivande gator vilket skapar en bostadsgård med god luftmiljö och låga bullervärden.

Planering av antalet parkeringsplatser följer framtagna mobilitets – och parkeringsutredning för området och gällande Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad. För att uppnå en lämplig exploatering och hyresnivå för planerade bostäder bedöms markparkering få accepteras inom området. För att minska behovet av parkeringsplatser arbetar exploatören med olika mobilitetsåtgärder som exempelvis bilpool och cykelparkering i bra lägen. Exploatören studerar även möjlighet att samnyttja parkeringar i närområdet för

att minska parkeringsplatsernas utbredning. Detta kommer att studeras vidare i bygglovskedet.

24. Tomträttshavare 3, Drakblommegatan

Samma som yttrande nr 23

Kommentar:

Se kommentar yttrande 23

25. Tomträttshavare 4, Drakblommegatan

Samma som yttrande nr 23

Kommentar:

Se kommentar yttrande 23

26. Tomträttshavare 5, Drakblommegatan

Till yttrandet har sakägaren bifogat yttrandet nr 23

We would like to attach our neighbours points which we fully support. In addition, we would also like to highlight and get a confirmation if there are any shops planned at the ground floor or will it be only houses as we could not clearly see that in the plan. If there are shops planned, we think it will affect our privacy as we have big windows facing the building hence request to replan the same so that our privacy is not affected.

Kommentar:

Se kommentar yttrande 23

För att främja mer aktiva bottenvåningar och bidra till mer stadsmässiga kvalitéer till omgivande gaturum möjliggörs verksamhetslokaler i bottenvåning mot Wieselgrensgatan. Möjlighet till verksamhetslokaler är begränsad till byggrätten närmast Wieselgrensgatan där det tidigare fanns en parkeringsplats och återvinningsstation. De verksamhetslokaler som kommer att vara vända mot Wieselgrensgatan och eventuella fönsterpartier och entréer till verksamheter vänds därmed bort från intilliggande radhusbebyggelse.

27. Fastighetsägare, Nansensgatan

Angående förslaget till byggnad vid Kvillebäcken 43:1 anser jag att förvaltningen bör tänka om och inte bygga högre än fyra våningar.

Annars kommer Nansensgatans radhus med trädgårdar skymmas av husen och ligga nästan helt i skugga.

Dessutom anser jag att det skall eventuell nybyggnad bör harmoniera med äldreboendet Selhstedt som ligger bredvid och där har man inte valt att bygga jättehögt. Hela området är lågbyggnader och därför skulle det också bli fullt att plötsligt bygga mycket höga hus som bryter med områdets övriga låga byggnader.

Kommentar:

Genomförda sol- och skuggstudier, som presenterad i planbeskrivningen, visar att planerade byggnation inte medför någon skuggpåverkan på bostäderna och trädgårdar utmed Nansensgatan.

Höjder för planerad byggnation har anpassats efter befintlig bebyggelse i 5 -7 våningar utmed Björlandavägen väster om planområdet, och tidigare bostadsbebyggelse i 4 våningar inom planområdet. Mot radhusbebyggelsen i

söder och äldreboendet i öster föreslås vegetation och träd som ska bidra till att harmonisera skalan mellan ny och befintlig bebyggelse.

28. Tomträttshavare 6, Drakblommegatan

The New design has negative impact on the neighbouring community of terraced house. Following are few of them

1. In the new plan, the apartment buildings are opposite to the Drakblommegatan terraced houses. This takes away the privacy of the terraced houses in the neighbour hood and provide direct view of bedrooms and bathroom from the high rise apartment building. It is totally unacceptable.
2. in the new plan, there are Shops (LIVS) in the level 1. It attracts more crowd and restricts the privacy of the residential neighbourhood with children & elderly.
3. New plan has much higher building compared to the older plan, this implies more intense construction process. During the demolition of old apartment, lot of cracks, damages are reported to Bostads & Goteborg Stad from all the houses in the Drakblommegatan community. With High building and more instense construction we are worried about structural damage to our houses.
4. During the demolition, there were huge vibrations by the use of limited heavy equipments and caused damges in the houses in the neighbourhood, however there were no inspections done on the front facade by the inspection company, no inspection done using the crawl space, to identify the structural damages. Approving a high rise building in close proximity to the row house is a huge risk to the structural damage. Request goteborg stad to please conduct a meeting with residence in neighbourhood before the plan approval. We have faced lot of challenges during demolition, We have kids & family, please consider our request

Kommentar:

Föreslagen utformning bedöms som lämplig för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur, samt för att uppnå en lämplig exploatering inom planområdet.

Gällande detaljplan tillåter att flerbostadshus uppförs ca 15 m från bostadsfasad till radhusen. Planförslaget innebär att flerbostadshus får uppförs ca 25 - 28 m från bostadsfasad till radhusen. Mot söder föreslås bebyggelsen uppgå till 4 våningar likt nuvarande bebyggelse. Det utökade avståndet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra en ökad insyn mot närliggande bostäder i jämförelse mot att ny bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan. Mellan den nya bebyggelsen och radhusen föreslås förgårdsmark och planteringar som bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bostäder.

För att främja mer aktiva bottenvåningar och bidra till mer stadsmässiga kvalitéer till omgivande gaturum möjliggörs verksamhetslokaler i bottenvåning mot Wieselgrensgatan. Möjlighet till verksamhetslokaler är begränsad till byggrätten närmast Wieselgrensgatan där det tidigare fanns en parkeringsplats och återvinningsstation. De verksamhetslokaler som kommer att vara vända mot Wieselgrensgatan och eventuella fönsterpartier och entréer till verksamheter vänds därmed bort från intilliggande radhusbebyggelse.

De geotekniska förutsättningarna och lämplig grundläggning har utretts i samband med den geotekniska utredningen. Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande

byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska därför tas fram i den fortsatta projekteringen vilket framgår av planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för att undersöka eventuella skador på närliggande bebyggelse som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande.

29. Tomträttshavare 7, Drakblommegatan

Yttrandet inkom 2024-05-30. Till yttrandet har sakägaren bifogat yttrande nr 23.

This is expressed the shock I had after seeing the new plan for the Drakblommegatan new building within the Kvillebacken district in Gothenburg.

The new plan clearly has not considered the livelihood of the neighbors. The earlier buildings (which were demolished) were having quite gap in between them and were facing side towards the front of our houses. Which mean only ventilation windows were facing our houses but now The new building plan is bringing more windows towards our township which invades the privacy.

The overall width and height of the buildings is quite more compared to the original building and even the previous plan which clearly impacts the air flow towards our houses and also will impact the natural light.

The height and closeness of the buildings are also of concerned during the construction phase as well, since we had a lot of disturbances and even an uncontrolled demolition accident has caused damages to the property and road in between, I wonder how much more we have to be effected to support your project. We already have cracks in the houses and it seems some time the easy answer we get is that there is a material difference and hence Cracks can happen. The fact is that the cracks were not there before so why did it happen only during demolition phase.

The new building structure are quite enclosed and does not gives the feeling of neighborhood and it excludes the togetherness. It also increases the risk of unsafe environment for our kids and elders considering the privacy concerns and the road will be opened for traffic.

I would like to raise my concerns with the above points and would like the board to reconsider the design. I am also attaching the earlier appeals in this matter sent in one of our neighbor and I also fully support.

Kommentar:

Föreslagen utformning bedöms som lämplig för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur, samt för att uppnå en lämplig exploatering inom planområdet.

Gällande detaljplan tillåter att flerbostadshus uppförs ca 15 m från bostadsfasad till radhusen. Planförslaget innebär att flerbostadshus får uppförs ca 25 - 28 m från bostadsfasad till radhusen. Mot söder föreslås bebyggelsen uppgå till 4 våningar likt nuvarande bebyggelse. Det utökade avståndet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra en ökad insyn mot närliggande bostäder i jämförelse mot att ny bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan. Mellan den nya bebyggelsen och radhusen föreslås förgårdsmark och planteringar som bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bostäder.

Radhusen ligger söder om planområdet vilket gör att ljusinsläpp påverkas endast i låg utsträckning. Det utökade avståndet mellan radhusbebyggelsen och planerade bostadshus bedöms medföra en förbättring av ljusinsläpp för intilliggande radhusbebyggelse.

De geotekniska förutsättningarna och lämplig grundläggning har utretts i samband med den geotekniska utredningen. Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska därför tas fram i den fortsatta projekteringen vilket framgår av planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för att undersöka eventuella skador på närliggande bebyggelse som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

30. Boende på Drakblommegatan

Det nya förslaget på det nya kvarteret är 5–6 våningar högt mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan, och 4 våningar mot radhusbebyggelsen i söder. Detta innebär att vi boende i radhusen har ett 4 samt 5 våningshus beläget väldigt nära våra radhus, där vi har entréer och sovrumsfönster. Tidigare bostäder på Drakblommegatan har varit 3 - 4 våningar men med den väsentliga skillnaden att de gamla bostadshusen hade gavelsidan mot våra radhus vilket skapade en mycket mer öppen miljö, med stora öppna ytor/gårdar för alla boende i området. Nu blir det stängda innergårdar. Även om det föreslås ”tunnlar” in till bostadsgårdarna från radhusen så blir det ingen större skillnad vad gäller ”öppenheten” i området. De föreslagna bostadshusen är belägna på ett sätt som skapar avskildhet, det skapar en barriär och är inte alls ett samspelande förslag som ska ”bidra till fortsatt gemenskap mellan boende i området”. I förslaget skriver ni ”det är viktigt att gårdens utformning bidrar till att skapa en helhet i området för att öka samhörigheten på gården och behålla en fortsatt god gemenskap mellan boende i hyreshus och radhus”. Utformningen på föreslagna detaljplanen tyder på det motsatta. Istället för att skapa en helhet så blir det en stor avskildhet, det bidrar inte till en öppenhet och gemenskap. Om man jämför med tidigare presenterat förslag på detaljplan med hur bostadshusen skulle vara utformade och belägna skapade det en mer öppenhet mot radhusen.

Dessutom, fanns det på gavelsidan på de tidigare rivna bostadshusen (som var belägen mot våra radhus) endast ett fönster per våning vilket reducerade insyn, till skillnad från det nya förslaget med betydligt fler fönster och dessutom balkonger belägna väldigt nära våra radhus.

Utöver detta föreslås i den nya detaljplanen möjlighet till lokaler/verksamheter på bottenvåningen av husen vilket kan påverka vår integritet och säkerhet då det blir stora glasfönster från dessa lokaler som vetter mot våra radhus och det blir inte längre det lugna, trygga område då det förmodligen kommer att dra till sig mycket mer folk som samlas i området. Detta med erfarenhet från verksamheter belägna på andra sidan gatan vid Fyrklöversgatan. Där samlas mycket folk och gäng vid verksamheterna. Det skiljer sig väsentligt åt från det lugna, öppna, trygga och gröna bostadsområde som var innan.

Gällande parkering och kvartersgata. Planområdets södra del, mot radhusen, har alltid varit en lugn gågata samt cykelbana, med lekande barn då det inte har funnits någon trafik där över huvud taget. Barnen har kunnat springa och leka fritt i området och på bostadsgårdarna. Det har varit en lugn och trygg miljö för lekande barn och för oss boende som har sovrumsfönster belägna mot den gatan. I den nu föreslagna detaljplanen blir konsekvenserna att alla öppna ytor försvinner, motorfordon och parkeringar prioriteras istället för en lugn och trivsamt, trygg miljö för oss människor. Viktigt att ha i åtanke är luftföroreningar, avgaser, bilar på tomgång, skrapande av bilrutor på vintertid vilket medför oväsen etc. då har vi sovrumsfönster som vetter mot den föreslagna kvartersgatan med parkeringar.

Att bullernivå reduceras och luften blir bättre inom era gårdar gynnar knappast oss som bor i radhusen. Att det nya bostadskvarteret får lugnare innergårdar då gården blir mer avskärmd från Björlandavägen och således upplevs som en lugnare miljö som skapar trygghet för de som vistas där, och samtidigt att man föreslår en ny kvartersgata med trafik och parkeringar mot våra radhus där det alltid endast varit en gång- och cykelväg tyder på att man inte har tagit särskilt stor hänsyn till oss i omgivningen. Det verkar inte tas hänsyn till synpunkter kring den UPPLEVELSE vi boende i området har, utan det verkar som det endast är siffror på olika mätningar som tas i beaktning. Lika viktigt och tungt vägande bör dock iakttagelser av rörelse och ljud som upplevs från oss boende i området som har bott här 10-20 år. Biltrafik inom området är något vi inte accepterar ur flera nämnda aspekter. Det är helt fel prioriteringar i ett område där man vill skapa en lugn, trygg och trivsamt boendemiljö.

Av erfarenhet kring markparkering då det tidigare funnits en större markparkering i planområdets västra del så är det ingen tyst, trygg och trivsamt lösning med parkeringar som gränsar mot våra radhus och även äldreboende i området. Ett bättre förslag vore att behålla trafik och bilar där det redan finns stora trafikerade vägar idag. Parkeringar kan vara belägna till redan trafikerade gator, Wieselgrensgatan samt Björlandagatan i norr, med ev parkeringshus. Att skapa parkeringar på planområdets östra del är väldigt onödigt då det är på grund av detta som en kvartersgata med trafik måste anläggas framför våra radhus? Undviker man parkering på den östra delen så behövs heller ingen kvartersgata utan man kan behålla en lugn och trygg miljö med gågata genom att anlägga parkeringar i den västra och norra delen av planområdet.

Andra nya bostäder som byggts inom området har tagit hänsyn till barn och befintlig bebyggelse i området och planerat parkeringar i anslutning till de stora vägar som finns i planområdet, alternativt parkeringshus i nära anslutning till den stora vägen. Inte att skapa en ny kvartersgata med helt ny genomfartstrafik och parkeringar där det alltid varit förbjudet med motorfordon.

Vi vill behålla den mer småskaliga byggnationen i området, trafik och högre hus passar bra längs med de större vägarna, Björlandavägen och Wieselgrensgatan men mot befintlig bebyggelse ska det vara låga hus, ÖPPNA ytor och INGEN TRAFIK!

Föreslagen detaljplan bör därmed ändras och tidigare förslag på byggnation bör återtas vad gäller de mer öppna ytorna på gårdarna, DOCK med förändring kring trafikerad kvartersgata samt parkeringar.

Ni skriver följande:

”Boende i närområdet identifierar området idag som ”tryggt och öppet” och de boende känner gemenskap i området. Dessa beskrivningar bör förvaltas genom att undvika stängda fasader. Den nya bebyggelsen gör gården mer skyddad från trafik och buller, vilket ökar säkerheten för barn att vistas ute. Generellt kan även sägas att den nya utformningen och placeringen av kvarteret resulterar i bättre luftkvalité på bostadsgården”.

Att vi i området idag identifierar det som tryggt och öppet med stor gemenskap stämmer mycket väl. Däremot anser vi INTE att man i den nya detaljplanen tar hänsyn till dessa beskrivningar över huvud taget.

Vi önskar därmed en ändring kring detta med beaktning av våra synpunkter samt hur området har varit för oss som bott här, för att bevara och skapa en så trygg, öppen och trivsamt miljö som möjligt, i området, för samtliga.

Kommentar:

Föreslagen utformning bedöms som lämplig för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur, samt för att uppnå en lämplig exploatering inom planområdet.

Gällande detaljplan tillåter att flerbostadshus uppförs ca 15 m från bostadsfasad till radhusen. Planförslaget innebär att flerbostadshus får uppförs ca 25 - 28 m från bostadsfasad till radhusen. Mot söder föreslås bebyggelsen uppgå till 4 våningar likt nuvarande bebyggelse. Det utökade avståndet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra en ökad insyn mot närliggande bostäder i jämförelse mot att ny bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan. Mellan den nya bebyggelsen och radhusen föreslås förgårdsmark och planteringar som bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bostäder.

Det föreslagna avståndet mellan befintlig radhusbebyggelse och föreslagen bebyggelse bedöms kunna bidra till att bevara upplevelsen av ett öppet stadsrum utmed Drakblommegatan. Den nya bebyggelsen föreslås få balkonger och entréer mot den nya kvartersgatan och radhusen i söder och vilket kommer att bidra till att öka kontakten med boende i området.

För att främja mer aktiva bottenvåningar och bidra till mer stadsmässiga kvalitéer till omgivande gaturum möjliggörs verksamhetslokaler i bottenvåning mot Wieselgrensgatan. Möjlighet till verksamhetslokaler är begränsad till byggrätten närmast Wieselgrensgatan där det tidigare fanns en parkeringsplats och återvinningsstation. De verksamhetslokaler som kommer att vara vända mot Wieselgrensgatan och eventuella fönsterpartier och entréer till verksamheter vänds därmed bort från intilliggande radhusbebyggelse.

Den nya kvartersgatan anläggs inom kvarterismark och kommer endast nyttjas för angöring till markparkeringen och till de nya bostäderna. Gatan anläggs inom kvarterismark och utformas för att uppmåna till låga hastigheter och därmed lägre bullernivåer. Genomförda bullerberäkningar, där trafik på den nya kvartersgatan inkluderats, visar att riktvärden för trafikbuller för befintlig bebyggelse inte kommer att överskridas för närliggande radhusbebyggelse.

Drakblommegatan kommer att vara kvar i sin nuvarande utformning och även i framtiden vara öppen för gång- och cykeltrafik för de boende i området. Mellan den nya kvartersgatan och Drakblommegatan kommer lägre murar och vegetationsytor anläggas som bidrar till ökad orienterbarhet och trafiksäkerhet.

Parkeringssituationen i området har utretts i samband med framtagande av det nya bebyggelseförslaget. För att uppnå en lämplig exploatering och hyresnivå för planerade bostäder bedöms markparkeringar få accepteras inom området. För att minska behovet av parkeringsplatser arbetar exploatören med olika mobilitetsåtgärder som exempelvis bilpool och cykelparkering i bra lägen. Exploatören studerar även möjlighet att samnyttja parkeringar i närområdet för att minska parkeringsplatsernas utbredning. Detta kommer att studeras vidare i bygglovskedet.

Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Den planerade bostadsgården blir en trygg mötesplats för de boende med ytor för lek och rekreation. Bebyggelsen bidrar till att skärma av omgivande gator vilket skapar en bostadsgård med god luftmiljö och låga bullervärden.

31. Boende på Drakblommegatan

Husens höjd varierar från 4-6 våningar. Detta innebär att våra radhus blir instängda och integriteten hotas när det blir mycket rörelse så pass nära. De planerade husen ska byggas ca. 25 meter från våra hus vilket även kan påverka våra fastigheter, bland annat i och med de medkommande markrörelserna.

Tidigare var det 4-våningshus som hade gaveln mot radhusen och öppna gårdar vilket skapade en mer öppen miljö och kändes inte lika instängt. Detta gav även sociala ytor där folk från området kunde umgås. Dessutom var det begränsat med fönster vilket minskade insynen.

Det nya förslaget innehåller hus byggda kring en gård, vilket stänger ute resterande delar av område från samhörigheten. Om tanken är att de nya bostäderna ska bidra till integration, varför vill man då stänga in och separera området?

Konsekvenser för oss blir att de öppna ytorna försvinner och den bunker liknade byggnaden exkluderar samvaro och bidrar starkt till en otrygg utemiljö där bilar prioriteras framför människor. Att buller reduceras och luften blir bättre inom gården och att gården får en mer privat karaktär gynnar knappast oss som effektivt stängs ute.

Vi känner en stor oro över att butiker eller andra företagsverksamheter kommer öppnas på markplan. Detta skulle innebära mycket mer trafik (av alla slag) där en stor mängd människor vistas i anslutning till framsidorna på våra radhus där vi har stora fönster som ger direkt insyn för förbipasserande. Detta innebär att integriteten skadas och det skapar en obekväm miljö att vistas i, i det egna huset.

De mätningar som redovisas är siffror, viktiga på många sätt men den upplevelse vi människor har på vår boendemiljö lämnas helt utan bifall. De hälsoproblem som vetenskapligt orsakas av buller och andra plötsliga ljud landar på oss till fördel för de eventuella boende i framtiden.

Våra barn diskrimineras då utemiljön innebär en livsfara att vistas i. Bilar som framförs även i låg hastighet orsakar stor skada på ett barn. Barns förmåga att bedöma risker, förstå avstånd till ett fordon som rör sig är inte fullt utvecklat, vilket medför en stor skaderisk med den planering som har presenterats i den nya detaljplanen. Dessutom tillkommer luftföroreningars inverkan på barn. Nedanstående citat är hämtat på sidan 23 Kommentar i samrådsredogörelsen:

”Bedömningar av luftföroreningars hälsoeffekter främst baseras på studier av vuxna. Det är troligt att ju tidigare i livet man exponeras desto större är risken för negativ hälsopåverkan eftersom kroppen är under utveckling och tillväxt”

Biltrafik inom området är helt oacceptabelt. I det nya förslaget har antalet parkeringsplatser några meter från vårt hem nästan fördubblats. Detta ökar utsläpp av luftföroreningar, buller och allmän otrygghet för oss i våra hem. Människor bortprioriteras till fördel för biltrafik, när Göteborg stad uppmuntrar starkt till både kollektivtrafik, cykeltrafik och andra alternativa färdmedel.

Det tycks som att fler lägenheter kommit till för att få en rimlig hyresnivå inom kvarteret och då bedöms markparkeringar få acceptans inom området. (Se samrådsredogörelse, kommentar sidan 19). Detta innebär att vi som husägare får lida för att kommunen försöker få till billigare hyror.

Som husägare får vi ett ekonomisk straff då stora byggnader direkt framför våra hus minskar värdet på våra fastigheter. Även bilvägen och parkeringarna som medför ökad trafik gör att vi får ytterligare värdeminskning.

Vårt område är sedan ca 100 år tillbaka ett bostadsområde med friliggande hus, radhus, hyres- och bostadsrätter. Vi vill behålla de mer småskaliga byggnationerna i området. Viktigt för en kommun att dessa kulturområden bevaras. Som granskningen också påtalar är variation av boende en viktig faktor i bostadsplaneringen. Höga hus passar bra längs Björlandavägen, men längre mot befintlig bebyggelse.

Förslaget att det finns behov av ytterligare av 45 lägenheter på Drablommegatan vilket medför fler våningar mot våra radhus. Det finns många byggprojekt i vår stadsdel så dessa 45 lägenheter borde kunna byggas i ett område som nyetableras och har centrala lägen som t.ex. Backaplan.

Tidigare förslag på byggnation bör återtas. Där är de högre husen längs Björlandavägen och 3 våningar med öppna gårdar mot söder. Detta skulle gynna befintliga boende såväl som nya i framtiden.

Eftersom markparkering bara ska tillåtas på södra och östra sida anser vi att ett parkeringshus byggs som på andra sidan Wieselgrensgatan i anslutning till bostäderna. Det framkommer också att dela parkeringsplatser med närliggande område vilket är ett bra alternativ.

Kommentar:

Föreslagen utformning bedöms som lämplig för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur, samt för att uppnå en lämplig exploatering inom planområdet.

De geotekniska förutsättningarna och lämplig grundläggning har utretts i samband med den geotekniska utredningen. Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska därför tas fram i den fortsatta projekteringen vilket framgår av planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för att undersöka eventuella skador på närliggande bebyggelse som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande.

Gällande detaljplan tillåter att flerbostadshus uppförs ca 15 m från bostadsfasad till radhusen. Planförslaget innebär att flerbostadshus får uppförs ca 25 - 28 m från bostadsfasad till radhusen. Mot söder föreslås bebyggelsen uppgå till 4 våningar likt nuvarande bebyggelse. Det utökade avståndet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra en ökad insyn mot närliggande bostäder i jämförelse mot att ny bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan. Mellan den nya bebyggelsen och radhusen föreslås förgårdsmark och planteringar som bidrar till att begränsa insynen mot omgivande bostäder.

Inom det planerade storkvarteret föreslås en lugn och trygg bostadsgård med friytor för lek- och rekreation. Bostadsgården kommer att vara tillgänglig via entréer och de öppna portaler som föreslås i bottenvåning mellan omgivande gator och gården. Mot radhusbebyggelsen i söder föreslås kvartersgatan kantas av entréer och planteringsytor som bidrar till att skapa ett tryggt och attraktivt gaturum och främjar förutsättningarna för ökad kontakt med boende i området.

För att främja mer aktiva bottenvåningar och bidra till mer stadsmässiga kvalitéer till omgivande gaturum möjliggörs verksamhetslokaler i bottenvåning mot Wieselgrensgatan. Möjlighet till verksamhetslokaler är begränsad till byggrätten närmast Wieselgrensgatan där det tidigare fanns en parkeringsplats och återvinningsstation. De verksamhetslokaler som kommer att vara vända mot Wieselgrensgatan och eventuella fönsterpartier och entréer till verksamheter vänds därmed bort från intilliggande radhusbebyggelse.

Den nya kvartersgatan anläggs inom kvartersmark och kommer endast nyttjas för angöring till markparkeringen och till de nya bostäderna. Gatan anläggs inom kvartersmark och utformas för att uppmåna till låga hastigheter och därmed lägre bullernivåer. Genomförda bullerberäkningar, där trafik på den nya kvartersgatan inkluderats, visar att riktvärden för trafikbuller för befintlig bebyggelse inte kommer att överskridas för närliggande radhusbebyggelse.

Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Den planerade bostadsgården blir en trygg mötesplats för de boende med ytor för lek- och rekreation. Bebyggelsen bidrar till att skärma av omgivande gator vilket skapar en bostadsgård med god luftmiljö och låga bullervärden.

Planering av antalet parkeringsplatser följer framtagna mobilitets – och parkeringsutredning för området och gällande Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad. För att uppnå en lämplig exploatering och hyresnivå för planerade bostäder bedöms markparkeringar få accepteras inom området. För att minska behovet av parkeringsplatser arbetar exploatören med olika mobilitetsåtgärder som exempelvis bilpool och cykelparkering i bra lägen. Exploatören studerar även möjlighet att samnyttja parkeringar i närområdet för att minska parkeringsplatsernas utbredning. Detta kommer att studeras vidare i bygglovskedet.

Övriga

32. Boende på Rödklintsgatan

Förslaget har gjort bra förändringar till granskningen bland annat med mindre parkeringsytor mot Wieselgrensgatan vilket skapar en trevligare miljö. Platsen ligger bra till i staden och det är bra att hålla nere antalet parkeringsplatser. Här går det fint att leva utan bil med närhet till det mesta.

I området där jag bor norr om Björlandavägen ser vi dock att det ökar med antalet bilar som parkerar på gatorna med boende i andra områden. Med ett lågt p-tal i ett område så kan det få konsekvenser i närliggande områden. Gatorna här är smala och det är trångt i korsningar, utfarter när det står mycket bilar (som ofta står för nära där tyvärr). Även trottoarerna är smala och vissa sträckor går det inte att gå två i bredd. Det innebär att gatorna också används för gående. I området är det på flertalet gator tillåtet att parkera på båda sidor men av hävd sker det ändå mest på den ena sidan. Det finns inte utrymme att parkera på båda sidor. Ibland är det dock någon som parkerar på annat sätt vilket har försvårat för transporter, bil med släp o dyl att ta sig fram. Vid en sådan situation skulle även räddningstjänsten ha svårt att ta sig fram. Det finns andra exempel på att till exempel införa avgift på gatuparkering så minskar antalet parkerade bilar och det blir en trevligare och tryggare miljö. Det verkar som att parkeringsbevakningen har ökat vilket kan ses på att det är böter utdelat på de bilar som står fel. Det är en fråga som borde lyftas för denna typ av projekt så helheten blir bra i ett större område.

Kommentar:

Lämpligt parkeringstal för området har beräknats utifrån gällande riktlinjer och anvisningar i "Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad". I beräkningar tas hänsyn till bland annat områdets läge, bilinnehav i närområdet och möjlighet till mobilitetslösningar inom området.

Synpunkt avseende parkeringssituationen på gatorna norr om Björlandavägen framförs till Stadsmiljöförvaltningen.

33. Nordion energi

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

Kommentar:

Noteras

34. E.ON.

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Införda planbestämmelser i plankartan utgår från dagvatten- och skyfallsutredningen som togs fram till granskningsskedet, och omfattar endast kvartersmark inom planområdet. Revideringen innebär att:

- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om anläggande av skyfallsytor
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om anläggande av vattenränna/dike
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om anläggande av skyfallsskydd

- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om markens höjd över nollplanet
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv och vattentät konstruktion
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om genomgående entréer
- Plankartan har kompletterats med villkor för startbesked kopplat till ytor och anläggningar för skyfallshantering
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om införande av bestämmelser kopplade till skyfallshantering
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om separering av det kombinerade ledningsnätet och planförslagets påverkan på MKN Kvillebäcken
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om upphävande av gällande tomtindelning

Utöver ovanstående justeringar har redaktionella ändringar genomförts i planbeskrivningen.

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

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Agneta Runevad
Konsultsamordnare

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande***

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten
Exploateringsförvaltningens geotekniker
Exploateringsnämnden/förvaltningen
Förskoleförvaltningen
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och
föreningsnämnden/förvaltningen
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Nämnden för funktionsstöd
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsledningskontoret, Avdelningen för
planering och analys
Stadsfastighetsnämnden/förvaltningen
Stadsmiljönämnden/förvaltningen
Stadsområde 04 Hisingen
Utbildningsnämnden/förvaltningen
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
PostNord Distribution

Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Swedavia AB
Säve flygplats
Svenska Kraftnät
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter Ledningsstab,
Flygplatschefen
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet samt
Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet samt
E.on
Weum Gas AB
Förvaltnings AB Framtiden
Got Event AB
GREFAB
Göteborgs Stift
Göteborgs ornitologiska förening
Göteborgs spårvägar
Funktionsrätt Göteborg (tidigare HSO;
Handikappföreningen Samarbetsorgan)
Naturskyddsföreningen i Gbg
Swedegas



Göteborgs stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken, dnr SBF-2023-00882, Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2024-04-29 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan-
och bygglagen (PBL 2010:900).

Om ärendet

Planen syftar till att möjliggöra markanvändningen bostäder med
inslag av centrum där befintlig bostadsbebyggelse med
radonproblematik ersätts.

Till granskningsskedet föreslås bebyggelsen utföras som storkvarter
med cirka 200 bostäder.

Länsstyrelsens lämnade senast yttrande i ärendet vid samrådsskedet
daterat 2022-11-10, dnr: 42166-2022.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Till granskningsskedet har staden förtydligat och hanterat flera av
Länsstyrelsens synpunkter från samrådet. Förslaget med stängd
kvartersstruktur medför positiva effekter för hantering av risk för
buller, luftkvalité samt ger en avskärmande effekt för bakomliggande
bostadsbebyggelse.

Vidare redovisar kommunen flera lämpliga förslag för hantering av
risk för översvämning till följd av skyfall. Genomförandet av
åtgärderna är dock inte säkerställda. Kommunen behöver se över
vilka åtgärder som ska säkerställas på plankartan för att föreslagen
bebyggelse ska vara lämplig.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11
kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan

accepteras och kan därför komma 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

Däremot befarar Länsstyrelsen att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med anledning av risken för översvämning till följd av skyfall.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

En skyfallsanalys har tagits fram för planområdet som beskriver konsekvenserna vid ett skyfall. Utredningen visar att det i dagsläget samlas cirka 1 300 m³ vatten inom planområdet, volymen behöver fördröjas för att inte riskera översvämning inom och utanför planområdet. Kommunen har valt att minska fördröjningsvolymen till 900 m³ och i stället kompensera den ökande översvämningsrisken med höjdsättning av mark och bebyggelse. Länsstyrelsen anser att om en särskild höjdsättning är nödvändig för att kompensera en mindre fördröjningsvolym, behöver den säkerställas i plankartan tillsammans med övriga skyddsåtgärder enligt nedan.

Planbestämmelse om fördröjning av 900 m³ översvämningsvatten har införts som en generell planbestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att bestämmelsen behöver kopplas till ett markanspråk. Det vill säga att mark på plankartan reserveras för fördröjning och avledning. Åtgärder behöver också villkoras för startbesked så dess genomförande säkerställs.

Färdig golvnivå är inte säkerställd i plankartan. Enligt utredningen är en av de kritiska punkterna som anges i kommunens tematiska tillägg till översiktsplan (TTÖP), att lägsta nivå för färdigt golv är minst 0,2 meter över förväntade vattennivåer vid skyfall. Kritiska golvnivåer som krävs för att kommunen ska bedöma att situationen

vid skyfall ska bli acceptabel behöver säkerställas som planbestämmelser.

Diken/avrinningsvägar är inte säkerställda i plankartan. Befintliga flödesvägar blockeras med tilltänkt bebyggelse, och enligt kommunen riskerar detta att leda till försämrade förutsättningar för omkringliggande bebyggelse. De avrinningsvägar som kommunen bedömer är kritiska för att inte försämma förutsättningarna vid skyfall för omkringliggande bebyggelse behöver säkerställas. Enligt utredningen rekommenderas också att byggnadens konstruktion är vattentät upp till rekommenderade minimigolvnivåer, vilket Länsstyrelsen instämmer i. Ett alternativ är att reglera lägsta grundläggningsnivå.

Kommunen understryker att det finns entréer på båda sidor om byggnaderna och att det därmed finns minst en tillgänglig entré för att trygga framkomligheten enligt TTÖP. Om entréer på respektive sida om huskropparna är en förutsättning för att säkra framkomligheten behöver det regleras i plankartan, alternativt behöver utredningens slutsats om att största tillåtna vattendjup vid entréer om maximalt 0,2 meter för att de ska betraktas som tillgängliga säkerställas på annat sätt.

En förutsättning är enligt kommunen att vatten ska möjliggöras att rinna in i planområdet för att inte försämma befintliga förutsättningar. Kommunen behöver beskriva och säkerställa genomförandet. Enligt utredningen kan ett ökat inkommande flöde i planområdet minska försämringen för omkringliggande bebyggelse och för framkomligheten på vägnätet. Om ett ökat inflöde krävs för att inte orsaka en försämring för omkringliggande bebyggelse behöver nödvändiga åtgärder för att åstadkomma detta säkerställas i plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

MKN vatten

Kommunen har redovisat beräkningar som visar att mängden föroreningar ut från planområdet minskar jämfört med dagsläget. Kommunen argumenterar för att detta skulle innebära en minskad belastning på recipient jämfört med i dag. I dag leds dock dagvattnet till Ryaverket via kombinerade ledningar och breddar bara till Kvillebäcken vid höga flöden. Kommunen vill på sikt avleda dagvattnet till diket norr om området för att sedan ledas direkt till

Kvillebäcken, processen för att möjliggöra detta pågår. Detta skulle alltså innebära en ökning av föroreningar till Kvillebäcken jämfört med i dag. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att uppdatera underlaget med ett resonemang och konsekvensbeskrivning kopplat till ökningen av föroreningar till Kvillebäcken. Detta påpekades även i planförslagets samrådsskede.

Beräkning av dagvatten med klimatfaktor

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att lägga till klimatfaktor vid beräkning av framtida dagvattenvolymer inom planområdet.

Markföroreningar

Länsstyrelsen noterar synpunkter från kommunens miljöförvaltnings i samrådsredogörelsen om behovet av en förenklad riskbedömning för planområdets grönytor där föroreningarna bly, kobolt och PAH-H1 påträffats i halter strax över eller i nivå med riktvärden för känslig markanvändning.

Länsstyrelsen delar miljöförvaltningens bedömning och rekommenderar att en förenklad riskbedömning genomförs.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för miljöskydds-, vatten- samt samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Yttrandet har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planarkitekt Erik Söderström som föredragande.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

SGI

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen – Marco Bongiovanni

Samhällsavdelningen – Dea Ternström

Vattenavdelningen – Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg – Nina Kiani Janson