
Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2019-11-29
Diarienummer: 0604/12

Sirpa Ruuskanen Johansson
Telefon: 031-368 17 87
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 mars 2017 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 5 april 2017 – 10 maj 2017.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak bebyggelsens höjd och påverkan på den visuella upplevelsen av riksintresset för övre Johanneberg. Flera närboende är också besvärade över ökad insyn, skuggning och sämre åtkomst till sina fastigheter.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är lämpligt att förtäta i planområdet i enlighet med förslaget. De förändringar som den nya byggnaden medför för intilliggande bebyggelse får anses acceptabla i det centrala läget och har stöd i översiktsplanen.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget och ser positivt på den föreslagna detaljplanen. Detaljplaneförslaget främjar det bostadspolitiska målet att möjliggöra fler bostäder i centrala lägen. Byggnationen ska också erbjuda ytor för verksamheter i bottenvåning.

De kostnader som kommunen har för planens genomförande finansieras genom försäljning av kvartersmark inom planområdet. Sammantaget innebär det att planen bedöms ge ett ekonomiskt överskott.

2. Göteborg Energi

Göteborg Energi Nät AB bedömer att tillkommande bostäder och lokaler kan försörjas via befintligt elnät. Utrymme för ledningar ska finnas i detaljplanen och inom kvartersmark säkerställas med ledningsrätt. Göteborg Energi Gas har en gasledning i anslutning till planområdet med driftsatt ledning fram till fastighetsgräns. I fortsatta arbetet kan de möjligheter en gasanslutning ger beaktas. Göteborg Energi Gothnet och Göteborgs Energi Fjärrvärme AB har inga synpunkter på samrådshandlingen.

3. Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vatten ser behov av redaktionella ändringar av text i planbeskrivningen och plankartan. I övrigt riktar de information till exploatören och trafikkontoret för beaktande i genomförandet.

Kommentar:

De redaktionella ändringarna justeras. Yttrandet delges exploatören och trafikkontoret för beaktande i genomförandet.

4. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen vidhåller sin synpunkt från startmötet och anser med hänsyn till befintliga bebyggelsekaraktärer och till riksintresset, att tillkommande bebyggelse på den södra sidan av Eklandagatan vid platsen bör hålla en lägre höjd på 1-3 våningsplan. Detta för att den tydliga gränsen i stadsbyggnadsmönstret som Eklandagatan innebär på platsen bör bibehållas. Det avråds därför från bebyggelse på upp till fem våningar på den södra sidan.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget utformats så att en rimlig hänsyn tas både till riksintresset för övre Johanneberg norr om planområdet samt till Krokslätts villabebyggelse. Planen har utformats så att byggnaden har en begränsad nockhöjd och avses få en markerad takfot. Vidare menar stadsbyggnadskontoret att byggnadskroppen blir ett tillskott i Eklandagatans gaturum och kompletterar befintlig struktur längre norrut på Eklandagatan.

Föreslagen byggnad ges också en lägre skala än det som i tidigare detaljplan har antagits för den närliggande fastigheten Krokslätt 102:2, Detaljplan för

verksamheter vid Eklandagatan/Gibraltargatan, i denna detaljplan har Kulturnämnden bedömt att den föreslagna byggnationen inte stod i strid med riksintresset.

5. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden ser att bullerutredningen redovisar bullernivåer långt över riktvärdena. Utredningen bör därför uppdateras med avseende på hur man kan klara gällande riktvärden för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Utredningen ska utgå från ”vägledning för trafikbuller i planeringen” och fokusera både på riktvärden och på att skapa så goda ljudmiljöer som möjligt för boende.

Miljö- och klimatnämnden önskar att en dagvattenutredning snarast tas fram för att bedöma vilka föroreningsbelastningar som kan förväntas i dagvattnet. Utredningen bör också redovisa vilken rening som är nödvändig och en kostnadsbedömning för anläggande och drift av anläggningen.

Arbetet med att stärka och bevara gröna värden i staden ska göras i enlighet med grönstrategin. Därför önskar nämnden ett förtydligande om hur denna plan kan stärka befintliga gröna stråk, utveckla mer grönt i ett hårdgjort område, samt hur man kan nyttja och utveckla ekosystemtjänster.

Arbetet med att göra Göteborg till en cykelstad beskrivs i cykelprogrammet. Nämnden kan inte utläsa ur planhandlingen om planen uppfyller de funktionskrav för cykelvägnät som beskrivs i programmet, därför önskas ett förtydligande om hur planen tar hänsyn till dessa krav.

Kommentar:

Detaljplanen har utformats med planbestämmelser rörande hantering av buller och lägenhetsutformning. Om dessa bestämmelser följs så klarar byggnationen bullerförordningens riktvärden enligt de beräknade värden som redovisas i bullerutredningen.

Avstämning har skett med Kretslopp och Vatten kring behovet av utredning (oktober 2019) som har meddelat att då planen innebär en så pass liten skillnad gentemot nuvarande situation, och då förutsättningar och riktlinjer för dagvatten- och skyfallshantering har förmedlats och arbetats in i planen, så finns inget behov av utredning eller PM för dagvatten och skyfall. Därmed ska miljöförvaltningens ståndpunkt från startmöte vidhållas, om att det inte krävs någon dagvattenutredning då några nya ytor för infrastruktur eller andra föroreningskällor inte tillskapas.

Detaljplanen ligger inom tidigare bebyggd kvartersmark och trafikområde. Detaljplanen bidrar till den gröna staden genom att säkerställa en mindre parkyta.

Detaljplanen innefattar inga cykelvägar. En indirekt effekt av detaljplanen, som främst kan kopplas till framtida trolig flytt av busshållplatsen som genereras av Detaljplan för Gibraltarvallen är att en cykelväg förbi planområdet kommer att rätas ut och således kan antas få förbättrat flöde och ökad säkerhet. Cykelparkering säkerställs i detaljplanen.

6. Park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden noterar att det inte finns lekplats i direkt närhet till planområdet och att detta därför ska anordnas inom kvartersmark för de minsta barnen. Möjlighet att kunna skapa en lekmiljö med grönska bör säkerställas så lagom jorddjup på bjälklag kan tillskapas. Närmsta allmänna lekplats finns drygt 200 meter bort och riktar sig mer till lite äldre barn. Nämnden ser positivt på den lilla allmänna yta som kan tillgodose behovet av viloplats utmed Eklandagatan. Den lilla remsa som föreslås bli allmän mellan ny kvartersmark och befintligt bostadshus bör övergå till kvartersmark.

Kommentar:

Den remsa av parkmark som sträcker sig längs med planområdets södra sida avser att vidhålla befintliga fastigheters möjlighet att nå till allmän platsmark åt norr.

Planens illustration visar att plats för lekyta finns på gården.

I övrigt noteras synpunkterna och delges exploatören för beaktande vid genomförandet.

7. Parkeringsbolaget

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på den aktuella detaljplanen.

Dock vill Parkeringsbolaget genom detta remissvar påpeka att områdets kraftiga expansion sammantaget ökar resandebehovet och sannolikt även parkeringsbehovet. Det pågår många parallella utvecklingsprojekt i området vilket gör det svårt att överblicka konsekvensen för områdets tillgänglighets- och parkeringsbehov både utifrån den enskilda detaljplanen och utifrån området som helhet.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

9. Stadsdelsnämnden Centrum

Stadsdelsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan.

Stadsdelsnämnden menar att planhandlingen med fördel kan beskriva och belysa det sociala perspektivet av planen närmare. Det är också viktigt att en social konsekvensbedömning görs av det slutgiltiga förslaget inför granskning. Det vill säga att en ny konsekvensanalys bör genomföras om större revidering av planförslaget görs. En tydligare konsekvensbeskrivning av planen ur ett barnperspektiv är också fördelaktigt för att bättre belysa hur barnens situation påverkas av detaljplanen.

Bebyggelsen söder om planområdet består främst av småhus med privata trädgårdar som till viss del håller på att omvandlas till bostadsrätter. Norr om planområdet finns en hel del grönska och fri- och lekytor kring bostadshusen, dock ligger dessa till stor del på kvartersmark. Idag finns en del fri- och lekytor kring planområdet. Närmsta fri- och lekyta är Stora Härsjöplatsen cirka 150 meter från planområdet, Glasmästarplan finns cirka 450 meter bort och Johannebergsparken

cirka 600 meter. I takt med att området förtätas ökar också tryck och slitage på de lek- och friytor som finns. Stadsmiljön bör ge möjlighet för barn att successivt utveckla sin självständighet i trygga överblickbara omgivningar.

Det är positivt att det tillkommer en mindre parkyta längs med Eklandagatan då det finns behov av fler ytor för kortare vila.

Det är viktigt att alla lägenheter har fullgod tillgänglighet. Bostädernas storlek och upplåtelseform påverkar vilka som bosätter sig i kvarteret. När det finns lägenheter av olika storlekar från små till enstaka, riktigt stora, kan hushåll i olika storlekar och livsfaser hitta lämplig bostad inom kvarteret.

Inom aktuellt planområde behöver de boende tillgång till halvprivata utemiljöer för vistelse och småbarnslek inom det egna kvarteret. Eventuell gårdsbebyggelse bör inte inkräkta på möjligheten till bra, solbelysta platser för utevistelse under hela året.

I centrum finns en ökande efterfrågan på mellanboendeformer för äldre, såsom trygghetsboende. Det råder även brist på bostäder med särskild service samt bostäder för socialtjänstens brukare.

Planområdet ligger i anslutning till en högt trafikerad väg. För att minska barriäreffekterna av Eklandagatan bör säkra övergångar anpassade efter olika gruppers behov säkerhetsställas. På så sätt underlättas exempelvis äldres, barns och funktionsvarierades möjligheter att på egen hand röra sig i området. Ett tryggt gaturum skapar bättre förutsättningar för rörelsefrihet och ett självständigt vardagsliv.

Trafiksituationen kring planområdet har framhållits som rörigt och otryggt. Korsningsmöjligheterna över bil- och cykelvägar måste vara smidiga och logiskt placerade. Här behöver särskilt cykelförutsättningarna förbättras genom tydliga och logiska cykelbanor.

Kommentar:

Cykelbanan intill området kommer att justeras till följd av åtgärder på busshållplatsen. I övrigt noteras synpunkterna av stadsbyggnadskontoret och delges exploatör samt trafikkontoret för eventuellt beaktande i genomförandet.

10. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ser med följande synpunkter positivt till utbyggnad av planförslaget. Den befintliga gång- och cykelvägen förbi planområdet måste förflyttas norrut för att ge plats åt det nya flerbostadshuset. Förflyttningen av gång- och cykelvägen förutsätter att busshållplatsen Bergsprängaregatan tas bort, eftersom det inte finns plats för både gång- och cykelväg och busshållplats. Det är i ”Detaljplan för Gibraltarvallen” som busshållplatserna Bergsprängaregatan, Engdahlsgatan och Pilbågsgatan tas bort och ersätts med ett nytt samlat hållplatsläge söder om korsningen Eklandagatan/Gibraltargatan. Trafiknämnden vill förtydliga att genomförandet av detaljplanen därmed är beroende av ”Detaljplanen för Gibraltarvallen”. Planens genomförande finansieras av exploateringen genom Fastighetskontoret och innebär därmed inga investeringskostnader för Trafikkontoret. Trafikkontoret får inga ökade kostnader för drift och underhåll av tillkommande ytor.

Kommentar:

Efter samrådet har trafikförslaget arbetats om till att innehålla två etapper där en första etapp innefattar en hållplats som i en andra etapp byggs om till en angoringsficka när hållplatsen kan tas bort. Hållplatsen kan tas bort när ett nytt hållplatsläge byggs ut inom området som berörs av detaljplan för Gibraltarvallen. Genomförandet av detaljplanen är därför inte beroende av detaljplan för Gibraltarvallen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**11. Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriet påpekar att eventuella allmänna ledningar som placeras inom kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt. Lantmäteriet påpekar vikten av att berörda ledningsägare i samrådet reder ut vilka eventuella ledningsjusteringar eller u-områden som är nödvändiga så att dessa kan säkerställas i detaljplanen. Ledningsrätt utan u-område i detaljplanerat område innebär en avvikelse som bör undvikas.

Kommentar:

Ledningsflytt till allmän plats ska genomföras för de befintliga ledningar som ligger där kvartersmark föreslås. Fastighetsägaren ansvarar för kontakt med berörda ledningsägare och kostnader för detta.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på detaljplanen som innebär att 25-30 bostäder kan uppföras i ett kollektivtrafiknära läge. Länsstyrelsen har inga prövningsgrundande invändningar mot planen, utan lämnar endast synpunkter i form av förtydliganden vad gäller Länsstyrelsens bedömning samt råd i den fortsatta planeringen till kommunen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen delar också kommunens bedömning att detaljplanen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Riksintresse för kulturmiljövård

Den föreslagna byggnaden ligger i utkanten av område av riksintresse för kulturmiljö. Byggnaden ligger dock avskild genom vägsträckningen från lamellhusen som utgör grunden för riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att byggnaden genom sin utformning och skala inte påverkar upplevelsen av riksintresset negativt.

Hälsa och säkerhet**Förorenad mark**

En översiktlig markmiljöutredning har gjorts inom planområdet som visar på föroreningar. Det framgår i utredningen vad som behöver göras framöver. Länsstyrelsen har inga invändningar på undersökningen och Länsstyrelsen

förutsätter att kommande utökade provtagningar och saneringar sker i samråd med miljöförvaltningen i Göteborgs stad.

Buller

Området är bullerutsatt från vägtrafik. Norconsult har gjort en bullerutredning 2016-07-01 som visar att bullerförordningens riktvärden klaras.

Luftföroreningar

Länsstyrelsen har tagit del av andra luftutredningar i samma område tidigare och konstaterar en positiv lufthaltsutveckling i området och att miljökvalitetsnormerna klaras i de andra utredningarna. Länsstyrelsen delar bedömningen att normerna klaras även här. Således är en separat luftutredning för denna plan inte nödvändigt.

Översvämningsproblematik

Nedfarten till garage under byggnaden ska beakta risken för skyfall. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att placering av eventuell utrustning för kommunalteknisk försörjning i garage bör beakta densamma.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Länsstyrelsens synpunkter noteras och delges exploatören för beaktande i genomförandet.

13. Skanova Nätplanering D3N

Skanova har inga erinringar mot förslaget. Skanovas anläggningar inom planområdet består av kabel i betongrör. Kabeln innehåller bly, varför särskild hantering krävs vid rasering. Rasering/undanflyttning på privat fastighet bekostas av exploatör/fastighetsägare. Beställning skall ske i god tid innan åtgärd krävs.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och delges exploatören för beaktande i genomförandet.

14. Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra mot förslaget.

Sakägare

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

15. Castellum Väst AB

Fastighetsägaren ser positivt på förslaget och tycker att det aktuella området är ett centralt och attraktivt läge för bostäder med närhet till kollektivtrafik, service och utevistelse, trots att det är en besvärlig bullersituation. Den föreslagna byggnaden

ser ut att passa fint in tillsammans med övrig bebyggelse och anses vara utformad på ett tilltalande sätt.

Förstår dock inte att Göteborgs stad kan tycka att det är lämpligt att bygga bostäder i detta område, när man så nyligen som 2016-06-21 avslog en ansökan om tillägg för bostadsändamål i detaljplanen för angränsande fastighet. Fastighetsägaren presenterade en möjlighet att bygga cirka 55 stycken små studentlägenheter på fastigheten Krokslätt 102:2 och sökte planbesked för tillägg för bostadsändamål i detaljplanen, men fick alltså avslag på ansökan. Göteborgs stad meddelade att bostäder bara var möjligt att utföra i en mindre del av byggnaden på grund av bullersituationen och att de därför inte kunde få till stånd ett sådant tillägg till detaljplanen. Man är frågande till hur staden så snabbt kan ändra uppfattning så radikalt om lämpligheten att bygga bostäder utmed Eklandagatan.

Kommentar:

Den ansökan som avses har bemötts i planbesked och givits ett negativt planbesked med motiveringen att bullersituationen inte gör det möjligt att med tillägg till befintlig plan uppföra bostäder mer än i en mindre del av byggnaden, det blir stora svårigheter att få till lägenheter som får tyst sida och/eller godkända bullervärden. Det har också bedömts att de föreslagna användningarna med verksamheter och kontor är väl motiverade på platsen. För att åstadkomma lämpliga bostadslägenheter hade ingrepp krävts i gällande bygg rätt, och troligen hade även exploateringsgraden behövt minskas för att åstadkomma en tydligt L-formad och avskärmande byggnad. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda syn är fortsatt att gällande detaljplan är väl avvägd och inte bör ändras under överskådlig tid. Gällande plan för Krokslätt 102:2 möjliggör markanvändning som bedöms vara den mest lämpliga på platsen.

Nu föreslagen detaljplan för Krokslätt 101:13 har en mindre komplex bullersituation där det har varit möjligt att uppnå så kallad tyst sida för lägenheterna och det har därför lämpat sig bättre med bostäder i detta läge.

16. Fastighetsägare, Krokslätt 101:12, Bergsprängaregatan 1

Ställer sig frågande till hur Göteborg som säger sig ha en ”låghusprofil”, kan tillåta ett 17 våningshus nära angränsande denna plan. Menar att den huskoloss som nu föreslås i den vackra villamiljön är än mer obegriplig och inte harmoniserar med omgivningen. Göteborg borde värna de ännu oförstörda områden som finns kvar nära centrum. Man saknar vidare en beskrivning av hur baksidan av byggnaden ser ut. Menar att förmodade balkonger på södersidan kommer upplevas mycket generande vid vistelse i trädgården. Förmodar vidare att huset placeras minst 4 meter från fastighetsgräns enligt gällande regler. Mot bakgrund i ovan föreslår yttranden att huset sänks till högst tre våningar på den södra sidan.

Kommentar:

Ett av stadens viktigaste mål är att säkra bostadsförsörjningen. Både angränsande nybyggnation såväl som det nu liggande detaljplaneförslaget är i linje med den målsättningen. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget har gjort en rimlig avvägning vad gäller hänsyn till omkringliggande bebyggelse och det allmänna intresset av fler nya bostäder.

Slutlig utformning av byggnaden och vilka eventuella balkonger som blir aktuella avgörs i bygglov. Byggnadens placering styrs av detaljplanen som reglerar placeringen till minst 4 meter från tomtgräns i söder, mot gata tillåts byggnaden placeras i fastighetsgräns.

17. Fastighetsägare, Krokslätt 98:6, Eklandagatan 74

Anser att utformningen enligt detaljplaneförslaget helt saknar hänsyn till villabebyggelsen i öster, framförallt vid beaktande av nybyggnation på närmaste fastigheten längs med Bergsprängaregatan. Föreslagen utformning med ett femvåningshus innebär en avsevärd försämring av nuvarande ljusförhållanden samt att insynen skulle bli stor, något som kan ifrågasättas i ett villaområde. Ser positivt på byggnation i området men ifrågasätter höjden i det nuvarande förslaget då denna har stor negativ inverkan på närliggande villor.

Kommentar:

En solstudie finns framtagen för föreslagen byggnation. Här syns att befintlig byggnad på fastigheten Krokslätt 98:6 kommer att påverkas under vår och höst framförallt under eftermiddag, från cirka klockan 13–14. Då får byggnaden cirka 4–5 soltimmar mellan klockan 9 och 17 vilket är i linje med Boverkets rekommendationer. Under sommarmånaderna förbättras skuggförhållandena och vid sommarsolståndet så påverkar byggnationen inte befintlig byggnad alls. Den södra delen av fastigheten utgör idag tomtmark utan byggrätt, denna del påverkas inte alls under vår och höst, men får en viss påverkan under kvällstid på sommaren. Sammantaget bedömer Stadsbyggnadskontoret att ljusförhållandena på Krokslätt 98:6 får anses vara fortsatt goda med hänsyn till det centrala läget i staden.

18. Fastighetsägare, Krokslätt 101:2, Stenhuggaregatan 4

Anser att de enskildas intressen inte har beaktats på det vis som PBL föreskriver i processen. Menar att dagens byggnad inte innehåller mer än ett fåtal bostäder då bullersituationen i korsningen Viktor Rydbergsgatan/Eklandagatan var för svår då bostäder skulle uppföras. Man menar att nuvarande ägare kände till den svåra bullersituationen vid förvärvandet av fastigheten.

Grannfastigheten Krokslätt 101:9, med adress Eklandagatan 78, belägen direkt väster om Krokslätt 101:2 och rakt söder om planområdet har, enligt vad fastighetsägaren underrättats om, förmån av ett villaservitut över planområdet. Detta är grannfastighetens enda entré i gatuplan. Ägaren till grannfastigheten har nyligen sökt och fått beviljat bygglov för en utbyggnad för en ny entré mot Eklandagatan vilken nyligen blev färdigställd. Ägaren till grannfastigheten har, såvitt fastighetsägaren är underrättad, motsatt sig hävandet av servitutet liksom denne har motsatt sig byte av gatuadress.

Menar att det av planbeskrivningen framgår att i anslutning till planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med storskaliga lamellbyggnader, funktionalistiskt utformade och enhetligt uppförda. Nuvarande utformning av tilltänkt byggnad enligt detaljplaneförslaget har en utformning som helt saknar hänsyn till dessa funktionalistiska lamellbyggnader. Nuvarande utformning enligt detaljplaneförslaget saknar också helt hänsyn till villabebyggelsen i söder.

Föreslagen utformning med ett femvåningshus med balkonger rakt mot villabebyggelsen endast fyra meter från tomtgräns utgör en mycket stor inskränkning i användbarheten på samtliga villor belägna direkt söder om detaljplaneområdet. Utsikten mot Eklandagatan försvinner helt och vi får en mycket markant insyn från ett femvåningshus med balkonger riktade direkt mot vår tomtgräns.

Befarar vidare att störande buller från en mängd nya lägenheter kommer uppstå. I trafikbullerutredning bekräftas att området är utsatt för buller från trafik på omkringliggande vägar, främst från Eklandagatan, detta menar man visar att området är olämpligt för bostäder. Genomförd konsekvensanalys visar att det största bullerproblemet idag är hållplatsutropen och bussarna från hållplats Bergsprängaregatan. I och med omläggningen av busstrafiken och flytten av hållplatsen kommer detta att försvinna från planområdet, men den förändringen påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Utförd SKA/BKA visar en rad brister som kvarstår eller uppkommer i och med exploateringen. Bland annat rörande skol- och förskolevägar och brist på platser i skola och förskola.

Befarar vidare att insyn kommer bli en olägenhet för grannarna. Man menar att planhandlingarna skriver i ordalag av ”viss” påverkan, vilket inte alls anses korrekt då påverkan snarare är ”mycket stor”. Menar att det förefaller orimligt att de som fastighetsägare ska behöva förvänta sig denna typ av förändring i ett befintligt villakvarter. Förutom dessa direkt negativa konsekvenser på det nuvarande boendet, finns dessutom oro att värdet på enskilda fastigheter kommer att gå ned.

Tillgänglighet och service finns i bottenplan redan idag. Planändringen ändrar inte på detta. Det är brist på skolor och förskolor i området, vilket direkt framgår av genomförd social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Det finns ett överskott på kommersiell service i närområdet, planändringen tillför därför inget till stadsmiljön. Byggnationen beräknas enligt planförslaget generera cirka 50 resor med bil per dygn. Detta är en grov underskattning menar man.

Sprängning för att bygga källare kommer att påverka samtliga kringliggande byggnader negativt. Genomförd analys visade på stor rädsla för skada på byggnader.

Genomförda konsekvensanalyser visar att natur och rekreationsvärden påverkas. En av de få allmänna plana gräsytor i Johanneberg (väster om nu befintlig byggnad i planområdet) försvinner till förmån för ett privat intresse där en innergård istället byggs för de boende i en ny oproportionerligt stor bostadsbyggnad.

Sammanfattningsvis motsätter man sig att planförslaget antas. Förslaget påverkar på negativt sätt i mycket stor utsträckning enskilda intressen, men har även negativ påverkan på vissa allmänna intressen på sätt som angivits ovan. Uteplatser och balkonger mot söder är en mycket stor inskränkning på användbarheten av samtliga villatomter i anslutning till byggnationen. Den tilltänkta byggnadskroppens storlek och utförande tar bort vår siktlinje och utsikt och skapar mycket stor insyn rakt mot våra byggnader belägna på villafastigheterna i söder. Det finns inte något tungt vägande allmänt intresse att få till stånd den tilltänkta utökade byggnationen man menar att det här enbart är fråga om ett

privat intresse, en exploatör som vill ha så stort värde som möjligt på sin fastighet; ett intresse som står i strid mot ett antal mindre fastighetsägares enskilda intressen i det direkta närområdet.

Man kommer att motsätta sig hävandet av samtliga villaservitut över planfastigheterna då detta skulle ha en stor negativ inverkan på möjligheterna att komma åt delar av fastigheterna i planfastigheternas närområde från gatuplan.

Kommentar:

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret tillsammans med berörda förvaltningar utifrån beslutat planbesked och arkitektskisser framtagna av exploatören i samråd med Stadsbyggnadskontoret. Detaljplanen har nu genomgått samråd för att ge möjlighet för sakägare, andra berörda och intresserade att yttra sig kring förslaget. Detta är helt i linje med PBL. Frågan rörande angöring till Krokslätt 101:9 bemöts vid deras synpunkter, se punkt 19.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget utformats så att en rimlig hänsyn tas både till riksintresset för övre Johanneberg norr om planområdet samt till Krokslätt villabebyggelse. Förslaget är väl avvägt för platsen och har utformats så att byggnaden har en begränsad nockhöjd. Byggnadskroppen blir ett tillskott i Eklandagatans gaturum och kompletterar befintlig struktur längre norrut på Eklandagatan. Detaljplanen styr utformning och placering på sådant vis att höjden i den södra delen kommer att bli lägre än i den norra, likaså är placeringen styrd med tillräckligt avstånd till fastighetsgräns.

Detaljplanen följer de bullerriktlinjer som finns i förhållande till buller alstrat av trafik. Eventuella störningar i form av ljud från grannar är inte en fråga som regleras av PBL.

En SKA/BKA har gjorts för detaljplanen i syfte att kartlägga hur området används i dag och vilka värden och brister som finns samt hur en nybyggnation kan påverka dessa parametrar positivt eller negativt. Resultatet av analyserna är sedan ett verktyg i prioriteringar och avvägningar i planarbetet.

Detaljplanen tar inga park- eller rekreationsytor i anspråk. Den yta som refereras till som rekreationsyta intill busshållplatsen är i dag planlagd som trafikområde. Detaljplaneförslaget säkerställer att en del av ytan blir park i framtiden och får höjda värden med planteringar och bänkar.

Det villaservitut som uppmärksammas har studerats av Lantmäteriet. Det har inget att göra med åtkomst eller angöring till fastigheter angränsande till planområdet, utan berör istället att byggnation inom Krokslätt 101:13 skulle fullgöras då fastigheten såldes 1959.

19. Fastighetsägare, Krokslätt 101:9, Eklandagatan 78

Yrkar i första hand att hela det aktuella planförslaget skall återremitteras till stadsbyggnadskontoret för en förnyad prövning och genomlysning av de konsekvenser som den föreslagna byggnationen kommer medföra i området. I andra hand att det aktuella planförslaget i vart fall justeras så att de betydande olägenheterna som byggnationen medför för bakomliggande fastigheter begränsas. Yrkar vidare på att fastigheten Krokslätt 101:9 under alla omständigheter ska få behålla sin sedan fastighetens bildande naturliga angöring och adress, Eklandagatan 78.

Menar att föreslagen byggnation ger upphov till betydande olägenheter, detta består bland annat i synnerligen besvärande insyn, påtagligt försämrad utemiljö och skymd utsikt. Menar att det finns flera möjligheter till en alternativ placering av byggnaden på fastigheten och att detta kunde ha minskat olägenheten för boende. Menar att ingen hänsyn tagits till de enskildas intressen då förslaget tagits fram utan att staden endast tagit hänsyn till byggherrens ekonomiska intresse.

Vidare menas att detaljplanens syfte att säkerställa bostadsförsörjningen i staden inte uppnås, man menar att tillskottet om 25 lägenheter är försumbart jämfört med andra projekt i närheten. Detaljplanen står dessutom i strid med flera bevarandekriterier i kommunens riktlinjer, översiktsplan med mera och avviker kraftigt från bebyggelsemiljön i Krokslätt villastad. Man menar att huskroppen skulle utgöra ett dominerande och avvikande inslag i en annars harmoniserande bebyggelsemiljö. Anser att påverkan på riksintresset inte är marginell utan snarare klart betydande, vilket bör vara skäl att inte tillåta byggnationen. Vidare anses att detaljplanen strider mot översiktsplanen där det anges att mark bara delvis ska användas för byggnation och att grön- och rekreationsytor ska säkerställas. Förslaget maximerar byggnationen och privatiserar området, den prickmark som ritats in ska dessutom tillåta komplementbyggnader, altaner och dylikt.

Man menar att flera rättigheter i och med planen skulle konfiskeras. Bostadshuset har sedan sitt uppförande haft rätt för till- och utfart över fastigheten 101:13. Denna rätt menar man utsläcks genom detaljplaneförslaget. Man menar vidare att den planerade byggnaden placerats så att åtkomst med räddningsfordon försvåras till bakomliggande fastigheter. Det kommer inte heller om förslaget genomförs att finnas någon möjlighet att nå Krokslätt 101:9 för i- och urlastning, inte heller kommer någon rörelsehindrad kunna besöka fastigheten, detta på grund av en nivåskillnad i den södra sidan av fastigheten. Man menar också att kommunen genom bygglov så sent som 2011 bekräftat entrésidan mot Eklandagatan. Menar att alternativ angöring och byte av adress är ett direkt olämpligt förslag. Man har under processen påpekat problematiken, varför det ritades in en smal yta med parkmark. Yttranden menar att åtgärden är allt för knapp tilltagen och inte löser problematiken. Området behöver breddas och möjliggöra infart med fordon.

Rörande arkitekturen menar yttranden att byggnationen kraftigt avviker från villastadens bebyggelsetradition, bland annat avseende höjd och den ”avståndspraxis” man menar är typisk för bebyggelsen i området. Man menar att avståndet blir så kort som 7 meter till den nya byggnaden och att detta medför störande insyn och ökade risker vid brand.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret anser att det framtagna förslaget är väl avvägt för platsen. Detaljplanen styr utformning och placering på sådant vis att höjden i den södra delen kommer att bli lägre än i den norra, likaså är placeringen styrd med tillräckligt avstånd till fastighetsgräns.

Detaljplanen tar inga park- eller rekreationsytor i anspråk. Den yta som refereras till som rekreationsyta intill busshållplatsen är i dag planlagd som trafikområde. Detaljplanen säkerställer att mark som tidigare utgjort trafikområde istället fortsättningsvis kan vara en grön parkyta för allmänheten.

Bostadsförsörjningen i staden är en viktig fråga, för att uppnå uppställda mål för bostadsförsörjningen och samtidigt bygga en trivsamt stad krävs att byggnation kan ske i hela staden med komplement i varierande skalor och omfattning. Denna

byggnation är ett viktigt tillskott och komplement i en attraktiv och kollektivtrafiknära miljö, förslaget är utformat med rimlig hänsyn till omkringliggande värden. Även om antalet tillkommande lägenheter i projektet är begränsat jämfört med större projekt så måste utveckling av staden och byggnation ske i alla skalor, projektet bidrar till detta.

Vad gäller angöring till fastigheten Krokslätt 101:9 så har Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Lantmäteriet inte funnit dokumentation som kan styrka rättigheten att angöra fastigheten från Eklandagatan. Stadsbyggnadskontoret har ombett fastighetsägaren att inkomma med handling som styrker rättigheten, men har inte fått något till sig. Således finns alltså inget som styrker rättighet till angöring specifikt från Eklandagatan. I dagsläget är det endast möjligt att nå fastigheten till fots från Eklandagatan, i detaljplanen har i samrådet redovisats en remsa med allmän platsmark fram till norra sidan av Krokslätt 101:9 för att säkerställa att den möjligheten kvarstår. Infart med bil från norr är idag inte möjligt eller tillåtet, och att möjliggöra detta via den remsa som lagts in eller direkt från Eklandagatan bedöms inte lämpligt.

Övriga

20. Boende på Rosensköldsgatan 5

Generellt mycket bra förslag, önskar dock att parkmarken längst ut på hörnet ströks till förmån för bostäder och lokaler i bottenplan. Det finns redan i dagsläget väldigt mycket grönytor i området och denna snutt som kommer "bli över" från denna plan kommer ej ge något mervärde förutom att folk kommer gena genom den. I övrigt bra plan men hushöjden får gärna höjas för att harmonisera bättre med nybygget på andra sidan vägen som blir 17 våningar. Fem våningar kommer i jämförelse bli lågt och fjuttigt. Området är väldigt glest befolkat och därmed medges idag inte stora möjligheter till handel.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med övriga berörda förvaltningar bedömt att den parkmark som bevaras fyller ett syfte och ger ett bidrag som möjlig plats för en paus utmed Eklandagatans gaturum. Byggnadens höjd har studerats och anpassats för att ta hänsyn till närliggande riksintresse för Övre Johanneberg, samt till intilliggande villabebyggelse.

21. Boende på Storgatan 35

Positiv till byggnationen och nya verksamhetslokaler.

22. Boende på Flötevägen 6, Vallda

I trafikförslaget syns planerad cirkulationsplats i korsning Eklandagatan/Viktor Rydbergsgatan. På den västra sidan av cirkulationen i skissen syns ett cykelfält med en cykelsymbol. Föreslår att det byggs en väldigt liten refug mellan cykelfältet och körbanan så att bilister inte kan gena över cykelfältet när de ska svänga västerut på Eklandagatan. Man menar att situationen på norrsidan kan vara likartad, men att detta inte går att utläsa av skissen.

Kommentar:

Synpunkterna delges trafikkontoret för eventuellt beaktande i genomförandet.

23. Boende på Kamgatan 9E

Anser det vara dåligt att ta bort busshållplatsen (Bergsprängaregatan) och göra om den till parkeringsplatser. Man menar att det nyligen tillkommit 156 bostäder i direkt närhet som behöver busshållplatsen, kommunen vill ju också öka kollektivtrafikresandet, inte minska det. Vidare menar man att planförslaget innebär ännu mer parkering på bekostnad av kollektivtrafiken. Hållplatsen Bergsprängaregatan är idag mycket väl använd.

Kommentar:

Busshållplatsens flytt är inte primärt beroende av den exploatering som föreslås i denna detaljplanen. Hållplatsflytten genomförs i och med Detaljplan för Gibraltarvallen som slår samman flera mindre hållplatslägen i närområdet för att skapa en bättre knutpunkt söder om korsningen Giblaltargatan/Eklandagatan. De parkeringsfickor som föreslås utmed vägen är således inte på bekostnad av kollektivtrafiken, utan ett alternativ som möjliggörs då hållplatsflytten sker. Parkeringsfickorna utmed vägen ger också en god tillgänglighet till de verksamhetslokaler som föreslås i bottenvåningen.

24. Boende på Bergsprängaregatan 8A – inkom efter samrådstidens utgång

Bergsprängaregatan är en kort och smal gata på ca 160 meter och bebyggd med 15 fastigheter som i samtliga fall är småhus/villor. Anser att samtliga hushåll längs med Bergsprängaregatan skulle ha informerats om samrådet av Stadsbyggnadskontoret då gatans små dimensioner och dess utpräglade villakarakteristik innebär att samtliga fastighetsägare blir berörda av både byggnation och den föreslagna byggnaden.

Avståndet mellan den boendes fastighet och den föreslagna byggnationen är mindre än 70 meter, vilket gör fastighetsägaren till en av de mest berörda på Bergsprängaregatan, och borde därför blivit informerad av Stadsbyggnadskontoret om den föreslagna byggnationen.

Bergsprängaregatan har en körbana på ca 5 meter, varav den ena sidan upptas av tätt parkerade bilar, vilket medför att två bilar inte kan passera i motsatt riktning. Då gatan är dubbelriktad, krävs det vid möte att den ena bilen kör upp på trottoaren som endast är 140 cm bred, vilket leder till fara för gående. I den redan besvärliga och farliga trafiksituationen föreslås att de boende i byggnationen av 25–30 lägenheter ska köra på Bergsprängaregatan för att nå sina bostäder, vilket bedöms som olämpligt.

Det bedöms inte vara rimligt att byggnationen endast skulle generera cirka 50 resor med bil per dygn som anges i planbeskrivningen. Yttranden anser att det är mer rimligt att anta att de 25–30 lägenheterna totalt kommer äga 50 bilar, där varje bil bedöms resa 5 gånger per dygn, vilket totalt ger 250 resor per dygn. Trafiken på Bergsprängaregatan skulle därmed mer än tredubblas och även påverka miljön på gatan i form av bland annat avgaser.

Ingen hänsyn bedöms ha tagits till det befintliga villaområdets etablerade karaktär med småhus/villor som byggdes för ca 60–90 år sedan. Anser att planhandlingarna är vilseledande och motsägelsefulla kring texterna om befintlig bebyggelse och dess påverkan av den föreslagna bebyggelsen. Hävdar att det verkliga syftet med planen att åstadkomma en gradvis bebyggelse av hela Krokslätt villastad med höga hus som inrymmer många lägenheter, vilka blir mycket dyra i inköp/hyra och förskaffar stora ekonomiska vinster åt främst hyresvärden. Ställer sig frågande till vad begreppet ”hållbar stad” innebär och ifrågasätter om den föreslagna och brutala förtätningen i mellanstaden innebär ”ett gott liv för alla” och en ”jämlig stad”. Anser inte att bostadsbristen löses med 25–30 dyra lägenheter i centrala staden, utan bara ökar ojämlikheten i Göteborg.

Håller inte med planbeskrivningens resonemang om att risken för luftföroreningar minskar genom att förtäta i ett område med mycket bostäder med god tillgång till kollektivtrafik. Anser att ju större den täta koncentrationen av bostäder är desto större är luftföroreningen.

Anser att planhandlingarna brister i att tydliggöra storleken på de olika ytorna inom planområdet. Ingenstans i planbeskrivningen anges ytan på fastigheten Krokslätt 101:13, som är nyckeln till hela den föreslagna byggnationen och där den befintliga byggnaden för 4 personer ska ersättas av 25–30 lägenheter och ca 80 personer. Undertecknad har hittat uppgifter på att Krokslätt 101:13 har en yta på 906 m². Anser att planhandlingarna felaktigt redogör kring ytorna inom området då det anges att 305 m² av fastighet Krokslätt 708:682 tillförs Krokslätt 101:13, vilket totalt blir 1211 m². Det innebär en skillnad på ca 300 m² från den yta på 1500 m² som Stadsbyggnadskontoret angett som planområde. Anser att det tyder på att det inte finns tillräckligt med utrymme för att få plats med denna överdimensionerade konstruktion, bestående av 5 våningar, på en yta som i själva verket motsvarar en villatomt med plats för ett småhus och en vanlig trädgård.

Avslutar med att uppmana Stadsbyggnadskontoret att följa nollalternativet, dvs att tomten inte planläggs och att nuvarande användning kvarstår.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har sänt ut planen för samråd i enlighet med Plan- och bygglagen. Förutom att sända information om samrådet per post till de som bedömts vara sakägare, har informationen även annonserats i Göteborgs Posten och på stadens hemsida. Fastighetsägaren till Bergsprängaregatan 8A bedöms inte vara sakägare för planen då fastigheten ligger drygt 100 meter från planområdet med tre villafastigheter mellan de berörda fastigheterna.

Bergsprängaregatan är en ca 6 m bred lågtrafikerad gata med gångbanor på båda sidor. Parkering tillåts på ena sidan av gatan vilket innebär att bilar inte kan mötas längs hela sträckan när bilar är parkerade. Med de låga trafikmängderna anses framkomligheten tillfredsställande trots att det inte går att mötas längs hela sträckan. På gator med låga trafikmängder accepteras att möten mellan fordon inte kan ske längs hela sträckan och möten är hänvisade till mötesplatser vid korsningar och utfarter där inga bilar är parkerade. Tillkommande exploatering föreslås få infart från Bergsprängaregatans norra del. Framkomligheten längs Bergsprängaregatan bedöms påverkas minimalt. Trafikmängderna är idag låga. Infart till den nya byggnaden är belägen i början av gatan och kommer inte att generera någon betydande ökning av trafikmängderna längs gatan. Möte kan ske där fordon inte är parkerade samt i korsningar.

Genom att nya bostäder tillförs i centrala lägen i staden med möjlighet att förflytta sig utan bil, istället för utanför stadskärnan där bilberoendet blir större, blir det totalt sett minskat utsläpp av luftföroreningar i staden, även om det punktvis kan bli något ökade utsläpp.

Planområdet är 1350 m², vilket rundades av till ca 1500 m² i planbeskrivningen, i vilket det ingår en mindre parkyta om 139 m². Storleken på ytan som föreslås för bostadsbebyggelse och gårdsmiljö uppgår till 1211 m², vilket bedöms som tillräckligt för föreslagen bebyggelse. Planbeskrivningen uppdateras med mer exakt angiven storlek på planområdet.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En användningsgräns har justerats i den sydvästra delen av byggrätten för att säkerställa 8 meters avstånd till befintlig byggnad på angränsande fastighet.
- Centrumändamål tillåts även på andra våningsplanet mot Eklandagatan.
- Bestämmelsen om lägsta våningshöjd på entréplan har tagits bort.
- Tillåten nockhöjd för komplementbyggnader har korrigerats från 3,0 till 3,5 meter.
- Ett justerat trafikförslag har tagits fram.

Arvid Törnqvist
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.***

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret tillgänglighet
Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi Gothnet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatnämnden/förvaltningen
Namnberedningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltningen i Centrum
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Yttrande
2017-05-08

Diarienummer
402-11602-2017

Sida
1(2)

Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-03-21 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen ser positivt på detaljplanen som innebär att 25-30 bostäder kan uppföras i ett kollektivtrafiknära läge. Länsstyrelsen har inga prövningsgrundande invändningar mot planen, utan lämnar endast synpunkter i form av förtydliganden vad gäller Länsstyrelsens bedömning samt råd i den fortsatta planeringen till kommunen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen och råd enligt PBL och MB

Riksintresse för kulturmiljövård

Den föreslagna byggnaden ligger i utkanten av område av riksintresse för kulturmiljö. Byggnaden ligger dock avskild genom vägsträckningen från lamellhusen som utgör grunden för riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att byggnaden genom sin utformning och skala inte påverkar upplevelsen av riksintresset negativt.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En översiktlig markmiljöutredning har gjorts inom planområdet som visar på föroreningar. Det framgår i utredningen vad som behöver göras

framöver. Länsstyrelsen har inga invändningar på undersökningen och Länsstyrelsen förutsätter att kommande utökade provtagningar och saneringar sker i samråd med miljöförvaltningen i Göteborgs stad.

Buller

Området är bullerutsatt från vägtrafik. Norconsult har gjort en bullerutredning 2016-07-01 som visar att bullerförordningens riktvärden klaras.

Luftföroreningar

Länsstyrelsen har tagit del av andra luftutredningar i samma område tidigare och konstaterar en positiv lufthaltsutveckling i området och att miljökvalitetsnormerna klaras i de andra utredningarna. Länsstyrelsen delar bedömningen att normerna klaras även här. Således är en separat luftutredning för denna plan inte är nödvändigt.

Översvämningsproblematik

Nedfarten till garage under byggnaden ska beakta risken för skyfall. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att placering av eventuell utrustning för kommunalteknisk försörjning i garage bör beakta densamma.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har planhandläggare Paula Franco de Castro föredragit och beslutat. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, miljöskydds-, samhälls-, och vattenavdelningen medverkat.

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson
Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Patrik Jansson

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2020-03-30
Diarienummer: 0604/12
Aktbeteckning: 2-5451

Sirpa Ruuskanen Johansson
Telefon: 031-368 17 87
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 5 april 2017 – 10 maj 2017 och för granskning under tiden 15 januari 2020 – 5 februari 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden från remissinstanser berör i huvudsak synpunkt att den smala remsa allmän plats Park mellan ny kvartersmark och befintligt bostadshus bör planläggas som kvartersmark, att tillkommande bebyggelse på platsen bör hålla en lägre höjd med hänsyn till Krokslätt villabebyggelse, samt önskemål om förtydliganden kring bullerfrågan.

Inkomna yttranden från sakägare och andra boende i närområdet berör främst synpunkter kring att föreslagen bebyggelse är för hög och skapar olägenhet i form av insyn och skuggning till intilliggande bebyggelse, att den befintliga gräsytan minskas, önskemål från en fastighetsägare att få behålla sin angöring från Eklandagatan över befintlig gräsyta, samt synpunkter på trafiksituationen i området. 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. Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter som lämnades vid samrådet är bemötta i en godtagbar utsträckning.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende insyn och avvägningar mellan olika intressen samt har mindre justeringar gjorts på enstaka andra texter i planbeskrivningen utifrån de synpunkter som kom in under granskningen av planen.

Kontoret har bedömt att exploateringen inte har en betydande påverkan på de befintliga bostäderna, varpå det allmänna intresset av att skapa fler bostäder och bättre lämpade verksamhetslokaler i staden väger tyngre än det enskilda intresset beträffande eventuella mindre olägenheter för boende.

Kvarstående erinringar finns från boende i området kring höjd på ny bebyggelse, insynspåverkan och trafiksituationen på Bergsprängaregatan, samt från Kulturnämnden avseende anpassning till kulturmiljön på platsen och Park- och naturnämnden avseende den smala park-remsan vid befintligt bostadshus.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker planförslaget.

2. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Göteborg Energi Nät AB har inget att tillägga tidigare svar.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar har inga synpunkter på översänd handling.

Göteborg Energi Gasnät AB har driftsatta gasledningar i Eklandagatan, Bergsprängaregatan och Stenhuggaregatan som måste beaktas.

Göteborg Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen. Ingen kanalisation finns inom planområdet.

3. Kretslopp- och vattennämnden

Planbeskrivningen behöver kompletteras avseende att avfallsutrymme behöver placeras mot Bergsprängaregatan samt att förbindelsepunkt för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns i Bergsprängaregatan, där planområdet tidigare är anslutet och bedöms fortsatt kunna vara.

Det trafikförslag som presenteras medför att avfallsutrymmen inte kommer gå att placera mot Eklandagatan, i alla fall inte om huset kommer att tas i bruk under tiden som det är en busshållplats på Eklandagatan.

Kretslopp och vatten vill även påpeka vikten av att exploitören tidigt tänker igenom grovavfallshanteringen, då det finns begränsade sätt att ordna den på.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras enligt önskemål. Yttrandet delges exploatören för beaktande vid genomförandet.

4. Kulturnämnden

Vidhåller tidigare framförda synpunkter att tillkommande bebyggelse på platsen bör hålla en lägre höjd med hänsyn till Krokslätts villabebyggelse. Har inget ytterligare att tilläga.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret vidhåller sin synpunkt från samrådsredogörelsen.

5. Miljö- och klimatanämnden

Anser att planen saknar en beskrivning av hur lägenheter i den västra änden av byggnaden ska klara bullerriktvärdena. I övrigt tillstyrker Miljöförvaltningen fortsatt planarbete.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur bullerriktvärdena klaras.

6. Park- och naturnämnden

Anser att den smala remsa allmän plats Park mellan ny kvartersstad och befintligt bostadshus bör planläggas som kvartersmark. Är i övrigt positiv till att planen möjliggör för allmän yta för vila och paus längs Eklandagatan.

Kommentar:

Den remsa av parkmark som sträcker sig längs med planområdets södra sida avser att vidhålla befintliga fastigheters möjlighet att nå till allmän platsmark åt norr.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Befintligt vägnät bedöms ge förutsättningar för räddningstjänstens fordon att ställa upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överstiger 50 meter

8. Stadsdelsnämnden Centrum

Generellt kvarstår de synpunkter som stadsdelsnämnden framförde i samrådsfasen avseende bland annat tydligare beskrivning av de sociala perspektiven och barnkonsekvensperspektivet, ökat tryck och slitage på lek och friytor i området, vikten av att boende har tillgång till halvprivata utomhusmiljöer för vistelse och småbarnslek, samt behov av större lägenheter och mellanboendeformer. Även vikten av att minska barriäreffekterna av Eklandagatan och säkra övergångar lyftes. I granskningsskedet vill förvaltningen särskilt lyfta följande synpunkter som komplement till tidigare yttrande.

För trafiksäkerheten är det viktigt att de permanenta trafiklösningarna, med separerade stråk för gång- och cykeltrafik, etableras så snabbt som möjligt.

Planen bör hantera parkens utsatthet för buller, samt ytan som illustreras för lek som också är inom område med höga bullernivåer.

Det är viktigt att komplementbyggnader placeras strategiskt och på begränsad yta för att upplåta så mycket friyta som möjligt för boende men även för att kunna skapa så bullerskyddande och attraktiva vistelsemiljöer som möjligt.

Beskrivningen av de sociala konsekvenserna och barnperspektivet har utvecklats till granskningshandlingarna. Dock kan beskrivningen av vilka åtgärder som genomförts som konsekvens av inventeringen utvecklas.

I planbeskrivningen nämns Buråsskolan som den geografiskt närmsta planområdet, skolan är dock nedlagd och idag huserar Internationella Engelska Skolans högstadiesamfund i lokalerna.

Kommentar:

Detaljplanen för Gibraltarvallen sändes ut på granskning februari 2020. Stadens ambition är att omvandla trafiklösningen förbi område med parkeringsfickor och separerade ytor för gång- och cykeltrafik så snart som möjligt.

Det bedöms inte möjligt att utföra åtgärder för att förbättra bullersituationen på parkområdet då det skulle krävas skärmar för det, vilket inte ses som en bra lösning i den här typen av miljöer. Syftet med parken är främst inte stadigvarande vistelse, utan mer som en grön yta möjlig för vila och paus. Placering av lekyta inom kvartersmark regleras inte i planen, men Stadsbyggnadskontoret meddelar exploatören vikten av att skapa så goda bullermiljöer som möjligt på bostadsgården, framförallt för ytor för barn.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av att parkytan i väster uppkommit som ett resultat av den inventering och workshop som gjorts.

Planbeskrivningen justeras avseende texten om närliggande skolor.

Yttrandet delges exploatören för beaktande vid genomförandet.

9. Trafikkontoret

Ställer sig positiva till utbyggnad av planförslaget men påtalar vikten av sikt vid anslutning till gator, att det ska finnas tillgänglig parkering för rörelsehindrad inom 25 meter från entré och att dörrar ej får placeras så de öppnas ut över gångbanan. Etapp 2 av trafikförslaget ska byggas ut när detaljplan för Gibraltarvallen genomförs och hållplatsen kan tas bort.

Kommentar:

Yttrandet delges exploatören för beaktande vid genomförandet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivningen anger att ledningsrätt ska upplåtas för ledningar och nätstationer inom kvartersmark. Ledningsrätt kan inte skapas på kvartersmark om det inte finns u-områden eller liknande i detaljplanen.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras avseende ledningsrätt.

11. Länsstyrelsen

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. Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter som lämnades vid samrådet är bemötta i en godtagbar utsträckning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

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.

12. Svanströms fastigheter AB

Fastighetsägaren ställer sig positiva till planförslaget och de framtagna granskningshandlingarna. Ser positivt på möjligheten att tillföra området fler bostäder och verksamheter på fastigheten.

13. Fastighetsägare, Krokslätt 101:2, Stenhuggaregatan 4

Anser inte att deras och deras grannars enskilda intressen beaktats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen kommer tydligt inkräkta på riksintresset Övre Johanneberg, och saknar också helt hänsyn till villabebyggelsen i söder. Föreslagen utformning med ett femvåningshus med balkonger rakt mot villabebyggelsen endast ett fåtal meter från tomtgräns utgör en mycket stor inskränkning i användbarheten på samtliga villor belägna direkt söder och öster om detaljplaneområdet. Utsikten och luftigheten som nu präglar området försvinner helt genom föreslagen utformning. Befintliga byggnader inom Övre Johanneberg kännetecknas av lamellbyggnader placerade djupt in på djupa tomter, ett mönster som den föreslagna bebyggelsen inte anpassas till.

Anser att det av illustrationsritning och tillgängliga bilder i planbeskrivningen visas tydligt att det inte sker någon nedtrappning mot angränsande bebyggelse i söder trots att det beskrivs som att detta sker.

Den nya bebyggelsen föreslås så pass nära tomtgräns att det kommer begränsa möjligheterna att utöka bebyggelsen söder om planområdet. Yttranden begär att hänsyn tas till samtliga fastighetsägares möjlighet att nyttja sina tomter för att bidra till en positiv samhällsutveckling.

Anser inte att komplementbyggnader ska få inkräkta på övriga tomters byggrätt genom att de får placeras närmare än 5 meter från tomtgräns. Anser vidare att den ökade nockhöjden för komplementbyggnader ytterligare inskränker deras byggrätt.

Anser att bebyggelsen försämrar skol- och dagisvägar samt ökar trafiken i det redan hårt belastade området, vilket försämrar för barn i området. Det är dessutom

en stor brist på skolor och förskolor i området med långa köer, vilket inte framkommer i plandokumentationen.

Den nya bebyggelsen ger stor förändring i området där siktlinjerna och utsikter försvinner helt och en helt ny insyn tillkommer. Vill inte att balkonger ska få byggas mot söder då de skulle utgöra en betydande olägenhet för samtliga boende söder om planområdet. Anser inte att området är lämpligt för föreslagen bebyggelse.

Framför att en av de få allmänna plana gräsyterna i Johanneberg försvinner till förmån för ett privat intresse. Gräsytan används idag som parkyta, lekplats, fotbollsplan mm.

Anser inte att det finns något tungt vägande allmänt intresse att få till stånd den tilltänkta byggnationen, utan endast en fråga om privat intresse.

Anser att området i första hand ska bebyggas med en ny byggnad med samma dimensioner som befintlig byggnad, och i andra hand att planen begränsas till 3 våningsplan i söder.

Kommentar:

En avvägning har gjorts mellan de allmänna och de enskilda intressena inom planarbetet. Sammanvägt bedöms tillskottet av bebyggelsen och ett mer effektivt markutnyttjande väga högre än det enskilda intresset beträffande mindre olägenheter för boende.

En nedtrappning av bebyggelsen mot söder sker i den östra delen av byggrätten, där det regleras att byggnadshöjden får vara högst +65 meter över nollplanet. Inom övrig byggrätt regleras endastnockhöjden, vilket gör att byggnadshöjden kan vara högre än delen mot söder.

Befintliga bostadsbyggnader på fastigheterna Krokslätt 101:8, 101:9 och 101:12 ligger idag i gränsen eller strax över gränsen för de byggrätter som medges i gällande detaljplan, varpå det i planen bedöms möjligt att uppföra den nya bebyggelsen utan att påverka befintliga byggnader. Huvudbyggnaden på Krokslätt 101:2 uppgår idag till 140 kvadratmeter, vilket är maximalt för vad som medges i gällande detaljplan. Avstånd från byggnaden på Krokslätt 101:2 till gräns mot grannfastighet får inte understiga 6 meter, vilket gör att även om byggnaden skulle flyttas så klaras ett minsta avstånd om 8 meter mellan byggnader som är kravet enligt brandskyddsbestämmelser. Redan idag finns en komplementbyggnad i fastighetsgräns mot planområdet, vilken inte påverkas av planförslaget utan kan vara kvar. Planförslaget bedöms inte påverka byggrätten för fastigheten Krokslätt 101:2.

Ett trafikförslag har tagits fram tillsammans med planen. Trafikförslaget bedöms totalt sett förbättra trafiksäkerheten i området genom att gång- och cykelöverfarterna över både Stenhuggaregatan och Bergsprängaregatan blir upphöjda. Planområdet har god tillgång på kollektivtrafik varpå goda möjligheter finns till ett kollektivt resande. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka trafikbelastningen nämnvärt i området.

Det pågår planering för fler skolor och förskolor i området, varpå det bedöms möjligt med detta tillskott i bostadsbeståndet.

Insynen har studerats ytterligare och beskrivs tydligare i planbeskrivningen. Den ökade insynen som uppkommer som följd av den nya exploateringen bedöms som acceptabel i ett så här pass centralt och tätbebyggt område.

Befintlig gräsyta kommer genom planförslaget att bli mindre, men kommer samtidigt att i den delen som blir kvar säkerställas genom att den planläggs som parkmark istället för trafikområde som idag.

14. Fastighetsägare, Krokslätt 101:9, Eklandagatan 78

Anser i första hand att det för hela det aktuella planförslaget ska göras en förnyad prövning och genomlysning av de konsekvenser som den aktuella byggnationen kommer medföra i området, och i andra hand att det aktuella planförslaget i vart fall justeras så att de betydande olägenheterna som byggnationen medför för bakomliggande fastigheter begränsas. Dessutom yrkas att under alla omständigheter att fastigheten Krokslätt 101:9 får behålla sin naturliga och alltsedan fastighetens bildande angöring och adress till Eklandagatan 78.

Planförslaget ger upphov till betydande olägenheter för den bakom- och intilliggande fastigheten Krokslätt 101:9. De betydande olägenheterna består dels i synnerligen besvärande insyn i stora delar av fastighetsägarens bostad, dels även en påtagligt försämrad utemiljö på tomten liksom en skymd sikt. Ett avstånd mellan flerfamiljshuset och bostadsbyggnaden på Krokslätt 101:9 om cirka 7 meter och dessutom balkonger och uteplatser mot söder drabbas de bakomliggande villafastigheterna av en påträngande insyn. Den planerade bebyggelsen kommer att från aktuell fastighet upplevas som en fem våningar hög mur. Den valda placeringen i det närmaste ända ut i tomtgräns är, förutom den avvikande höga byggnadshöjden, den direkta orsaken till de uppkomna betydande olägenheterna.

Vid utformningen av planförslaget har inte tagits tillräcklig hänsyn till de motstående enskilda intressen som föreligger, utan endast till byggherrens ekonomiska intresse av ett maximalt utnyttjande av tomtmarken. Planen anses inte ha tagits fram för att säkerställa ett allmänt intresse av bostadsförsörjningen i staden då den resulterar ett tillskott om 20-25 bostadslägenheter vilket anses som försumbart både i förhållande till det totala befintliga bostadsbeståndet som till det stora antalet nya bostäder som planeras i området.

Planen står i strid med flera bevarandekriterier i kommunens riktlinjer, översiktsplan m.m. samt avviker kraftigt från bebyggelsemiljön i Krokslätt villastad. Den planerade huskroppen kommer att utgöra ett dominerande och avvikande inslag i den i övrigt harmoniserande bebyggelsemiljön. Den visuella påverkan som riksintresset för Övre Johanneberg drabbas av är betydande. Det föreslagna 5-våningshuset kommer utgöra ett alltför dominerande inslag i bebyggelsemiljön och en alltför kraftig avvikelse från de bebyggelseantikvariska hänsyn som gäller för Krokslätt villastad. Ett nytt flerfamiljshus om maximalt tre våningar hade harmonierat med såväl bebyggelsemiljön som med de riktlinjer som satts upp för tillkommande bebyggelse i området.

Planförslaget anses strida mot gällande översiktsplan som anger att den aktuella marken bara delvis ska användas för bebyggelse då allmänt tillgängliga grön- och rekreationsytor också ska säkerställas.

Planförslaget privatiserar hela den aktuella tomtmarken och byggnaden maximeras och dras ut mot tomtgränsen. I väster lämnas en mindre yta som punktprickas, där ytan får användas för altaner och uppförande av komplementbyggnader. Genom planförslaget privatiseras hela marken på fastigheten 101:13.

Yttranden anser att planförslaget innebär att flera rättigheter på fastigheten Krokslätt 101:9 ”konfiskeras”, eftersom bostadshuset sedan uppförandet på 1930 haft sin angöring från Eklandagatan, och alltsedan dess haft rätt för till- och utfart över fastigheten 101:13. Denna rättighet utsläcks genom planförslagets privatisering och ianspråktagande av denna del av det allmänna grönområdet.

Genom placeringen av byggnaden i direkt anslutning till tomtgränsen mot Krokslätt 101:9, omöjliggörs framkomligheten för räddningsfordon och det kommer inte heller gå att hämta sopor från fastigheten. Inte heller finns möjlighet att nå bostaden för i och urlastning eller för rörelsehindrade, då det är fråga om en stor nivåskillnad upp till bostadshuset liksom att möjlig väg är förbyggd med en gästhusbyggnad. Det är olämpligt att fastigheten ska tvingas till en annan angöring och annan adress (Stenhuggaregatan). Den ”tarm” som finns i planförslaget som möjlig gångväg till fastigheten från Eklandagatan är alltför knapp och möjliggör inte exempelvis sjuktransport eller uttryckning till fastigheten.

Kommentar:

Insynen har studerats ytterligare och beskrivs tydligare i planbeskrivningen. Den ökade insynen som uppkommer som följd av den nya exploateringen bedöms som acceptabel i ett så här pass centralt och tätbebyggt område.

Avståndet mellan den planerade bebyggelsen och bostadsbyggnaden på fastigheten Krokslätt 101:9 överstiger 8 meter, vilket är tillräckligt ur brandsäkerhet. Avståndet mellan föreslagen byggrätt för bostadsändamål och fastighetsgräns är som kortast 4 meter. Enligt gällande detaljplan för fastigheterna söder om planförslaget finns en zon mot norr där bebyggelse inte får uppföras

Kontoret har bedömt att exploateringen inte har en betydande påverkan på de befintliga bostäderna, varpå det allmänna intresset av att skapa fler bostäder i staden väger tyngre än det enskilda intresset beträffande eventuella mindre olägenheter för boende. Även ett tillskott om 20-25 lägenheter bedöms som viktigt i stadens mål om skapande av fler bostäder. Avvägningen mellan de enskilda och allmänna intressena har förtydligats i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet ligger inom bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, vilket innebär att området möjliggör för bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm, där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Var respektive markanvändning ska finnas anges inte, varpå planens förslag om bostäder och verksamheter kan anses vara förenligt med översiktsplanen, trots att en mindre del av en gräsyta tas i anspråk. Befintlig gräsyta kommer genom planförslaget att bli mindre, men kommer samtidigt att i den delen som blir kvar säkerställas genom att den planläggs som parkmark istället för trafikområde som idag. Även idag är fastigheten Krokslätt 101:13 i privat ägo och används av befintlig verksamhet. Den del av planområdet som idag består av en öppen gräsyta tillhör fastigheten Krokslätt 708:682.

Den påverkan som sker på riksintresset för Övre Johanneberg anses inte så pass stor att den hindrar den föreslagna bebyggelsen.

Fastigheten har ingen formell rätt för angöring från Eklandagatan, dock omöjliggör planen inte fortsatt tillgång till fastigheten från norr.

Kommunen har inte skyldighet att ordna tillgängliga angöringar till privatägda bostäder. Som boende med funktionsnedsättning går det att ansöka om bostadsanpassningsbidrag hos kommunen för bland annat att kunna ta sig till sin bostad. Ifall någon som inte bor i hushållet har funktionsnedsättning får fastighetsägaren själv vid behov bekosta den anpassning som krävs för tillgängligheten till bostaden.

Räddningstjänsten anger i sitt granskningsyttrande att befintligt vägnät bedöms ge förutsättningar för räddningstjänstens fordon att ställa upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överstiger 50 meter. Avståndet mellan Stenhuggaregatan och den delen av bostaden som riktas mot Eklandagatan understiger 50 meter med god marginal, varpå Räddningstjänsten har full tillgänglighet till fastigheten.

15. Fastighetsägare Krokslätt 98:6, Eklandagatan 74

Vidhåller att nuvarande utformning av förslaget kommer att innebära betydande inskränkningar avseende insyn och skuggning mot befintlig villabebyggelse som ligger i direkt anslutning till föreslagen byggnation. Övriga lamellbyggnader som refereras till i projektet längs med Eklandagatan ligger på betydligt längre avstånd från villabebyggelsen varför en sådan jämförelse torde vara irrelevant. Hänsyn bör tas till enskildas intressen i frågan och höjden bör regleras.

Kommentar:

Kontoret har bedömt att exploateringen inte har en betydande påverkan på de befintliga bostäderna, varpå det allmänna intresset av att skapa fler bostäder i staden väger tyngre än det enskilda intresset beträffande eventuella mindre olägenheter för boende. Avvägningen mellan de enskilda och allmänna intressena har förtydligats i planbeskrivningen.

Övriga

16. Boende på Bergsprängaregatan 8A

Anser att bebyggelsen är för hög jämfört med kringliggande villabebyggelse och att det är vilseledande att hävda att bebyggelsen ska harmoniera med omgivningen. Är kritisk till att området förtätas då det redan idag finns mycket bostäder

Anser inte heller att det är lönsamt med verksamheter i området.

Trafiksituationen längs Bergsprängaregatan bedöms som osäker då den disponibla körbanan är smal som följd av gatuparkering, samt att hastigheterna på gatan är hög då många inte respekterar hastighetsgränserna. 25 nya lägenheter skulle medföra ytterligare påfrestningar på gatan. Hävdar att antalet bilar per lägenhet är för lågt räknat och att fler bilar kan väntas. Anser inte att det är rimligt att hänvisa till att det längs gator med låga trafikmängder inte kan ske möten mellan fordon längs hela sträckan, utan att möten får ske vid korsningspunkter och utfarter.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse bedöms ha anpassats till den kringliggande bebyggelsen. Att harmoniera behöver inte per automatik innebära att byggnaderna ska vara av samma höjd, färg eller fasadmateriell som omkringliggande bebyggelse, utan snarare att byggnaden ska passa ihop/samverka bra i omgivningen. Vad som passar i ett område avgörs från fall till fall utifrån områdets förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna utformningen tar tillräckligt hänsyn till både villabebyggelsen i söder och den högre bebyggelsen i Johanneberg.

Exploatören har bedömt det lönsamt med verksamhetslokaler i området. Verksamhetslokaler behöver inte enbart vara handel, utan kan även inrymma exempelvis vårdcentral, kontor eller liknande.

Antalet parkeringsplatser för bil respektive cykel överensstämmer med stadens riktvärden som är antagna av stadens politiker.

Trafikkontoret ansvarar för att funktionen och säkerheten på stadens gator är acceptabel. De har studerat området och har därefter meddelat att trafiksituationen längs Bergsprängaregatan är acceptabel och att vid denna typ av gator hänvisas möten till korsningar och utfarter. 4 m bred körbar yta är en halvmeter mer än lägsta standard och vad räddningstjänsten kräver. Trafikanter ska anpassa sitt körsätt och samspela för att använda de mötesplatser som finns. Det är ej tillåtet att köra på trottoaren. Detta är en vanlig gatuutformning i bostadsområdet och de låga trafikmängderna innebär inget framkomlighetsproblem. Längs Bergsprängaregatan finns det villor som har utfart från sina garage och biluppställningar. Då dessa inte får parkeras för, finns dessa ytor som tillgängliga för möten utöver de två korsningar som finns längs gatan. Det anses inte troligt att bosatta i den nya exploateringen kommer använda Bergsprängaregatan i någon större omfattning utöver cirka 20 meter i norr, då det är mer effektivt att köra Eklandagatan till fastigheten. Skulle det visa sig vara stora problem i framtiden med avseende på framkomlighet eller säkerhet finns det möjlighet att då se över regleringen av gatan. I dagsläget ser Trafikkontoret inte att dessa relativt små flöden kommer innebära problem.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planbeskrivningen har förtydligats avseende insyn, övervägande mellan olika intressen. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Bilagor

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

Samrådslista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Nirmala Blom-Adapa

Arkitekt

010-224 47 89

Nirmala.blom-adapa@

lansstyrelsen.se

Yttrande
2020-02-12

Diarienummer
402-1895-2020

Sida
1(1)

Göteborgs stad

sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer: 0604/12

Yttrande över granskning av detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt, Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade december 2019 för granskning 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:

- Riksidress 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 om granskningsförslaget:

Länsstyrelsen bedömer att de synpunkterna som lämnades vid samrådet är bemötta i en godtagbar utsträckning.

Detta beslut har arkitekt Nirmala Blom-Adapa/ Tvärgrupp Göteborg varit föredragande och beslutande.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.