



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

2008-10-07

Diarienummer: 0965/04

### Distrikt Norr, Plangruppen

Johan Wiik

Telefon: 031-368 16 93

E-post: johan.wiik@sbk.goteborg.se

## Detaljplan för Östra Kvillebäcken, södra delen inom stadsdelarna Kvillebäcken och Brämaregården i Göteborg

---

### Samrådets genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 22 april 2008 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 2008-05-14 till 2008-06-17.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret, Lundby Stadsdelshus och Älvrummet under tiden 14 maj - 17 juni 2008. Samrådsmöte hölls i Älvrummet den 27 maj 2008.

### Sammanfattning

Under plansamrådet har totalt 28 yttranden kommit in. Inkomna yttranden är övervägande positiva till föreslagen utbyggnad och synpunkter framförs främst beträffande detaljer och tekniska lösningar. Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av yttranden har överlämnats till fastighetskontoret för kännedom och ev beaktande vid planens genomförande.

### Kommunala nämnder och bolag m.m.

*Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget och bedömer att planförslaget som helhet är bra utformat. Fastighetskontoret anser att området är väl lämpat för den föreslagna omvandlingen med tanke på den goda infrastrukturen, närheten till befintlig kollektivtrafik och kommersiell service.*

*Detaljplanens ekonomiska konsekvenser är fullt acceptabla för kommunen. Kommunen kommer dock i samband med genomförandet av hela Backaplansområdet att erhålla kostnader för övergripande allmänna anläggningar, vilket kommer att belasta kommunens resurser framför allt i form av nyinvesteringar. Det är därför viktigt att det så tidigt som möjligt klarläggs vilka av dessa anläggningar som avses skattefinansieras, för att kunna bedöma storleken på det bidrag som exploatörer och fastighetsägare i denna och kommande detaljplaner ska lämna till kommunen.*

*Vidare medger detaljplanen i samrådsförslaget att förskolor kan placeras i samtliga bottenvåningar inom hela planområdet. Fastighetskontoret anser att det är viktigt inför utställningen att klara ut det exakta behovet av antalet avdelningar samt att precisera inom vilka kvarter förskolorna ska vara belägna.*

Kommentar: Plankartan medger generellt att lokaler för förskola får anordnas i samtliga bostadskvarter. Syftet är att ge utrymme för en flexibilitet inför framtida förändringar och behov. På illustrationskartan redovisas de lägen som i dagslägen är aktuella för förskolor. Slutliga lägen kommer att regleras i avtal.

**Göteborgs Energi Fjärrvärme AB** framför att teknikrummen för fjärrvärme bär placeras i anknytning till yttervägg mot gaturummet.

Kommentar: Noteras

**Göteborgs Energi Nät AB, Nätutveckling** rekommenderar starkt att stationen som är planerad till södra delen av planområdet placeras som en fristående byggnad i området. Detta med hänsyn till långvarig exponering av magnetfält, svårighet med tillgänglighet till stationen i händelse av fel samt att bl a byggström krävs under byggnations-skedet, vilket kan bli problematiskt om stationen förläggs inbyggd i lokaler för verksamheter. Den totala ytan som krävs för stationen är 5x6 meter, samt säkerhetsavstånd till brännbart material. För befintliga och nya el-anläggningar, stationer såväl som ledningar, inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar: I områdets södra del har det inte varit möjligt att hitta ett lämpligt läge för en fristående station.

**Göteborgs Energi AB, Gas & Ny Energi/Anläggning** har inget att erinra mot detaljplanen. Det befintliga gasnätet inom planområdet kommer att konverteras till ren naturgas år 2009.

Kommentar: Noteras

**Göteborgs hamn AB** har inga synpunkter på samrådsförslaget men betonar att Göteborgs hamn, de stora vägarna till och från hamnen samt Hamnbanan är av riksintresse. Det är därför viktigt att transporter på Lundbyleden inte hindras/försvåras så länge det inte finns någon bra alternativ färdväg för transporter som speciellt kommer från E20 och Rv 40, men även från E6 och E45.

Kommentar: Lundbyleden är en riksintressant väg. Riksintresset berörs dock inte av de förändringar som planeras inom planområdet och transporter till Göteborgs hamn kommer inte att försvåras till följd av planen genomförande.

**Göteborgs Vatten** anser att dag- och dräneringsvattnet skall fördröjas inom kvartersmark och vid behov avledas till allmän dagvattenledning/kombinerad avloppsledning. De anser vidare att man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Det är även viktigt att inte skapa instängda områden där vattnet kan samlas utan möjlighet att rinna av på ytan. Med hänsyn till detta bör bebyggelsen utformas så att flödesvägar skapas för ytvattenavledning av dagvatten när allmänt ledningsnät går fullt.

*Exploatören skall svara för samtliga kostnader som uppkommer i samband med plan-genomförandet, vad avser utbyggnad/omläggning av allmänna va-ledningar. Exploatör-erna befrias från erläggande av anläggningsavgifter för vatten och avlopp inom detaljplanen.*

Kommentar: Stora delar av gårdarna kommer att underbyggas med garage, vilket starkt begränsar möjligheterna att anlägga fördröjningsmagasin för dagvatten inom kvarters-mark. Möjligheterna att få in gröna inslag samt att ordna med fördröjningsmagasin bör dock beaktas vid detaljprojektering av kvarter och allmänna platser. Eventuellt kan det vara lämpligt anlägga större magasin under torgen och utmed gatan vid parken.

**Kretsloppsnämnden** anser att detaljplanen svarar väl upp till stadens och regionens mål om att förtäta Göteborgs centrala delar med fler bostäder. Kretsloppskontoret framhåller även att Östra Kvillebäcksområdet är relativt låglänt och därmed ett område som riskerar att påverkas av en havsnivåhöjning, särskilt i kombination med kraftig nederbörd. Kretsloppskontoret föreslår att risker som är förknippade med höga vatten-stånd beskrivs i detaljplanen. Dagvattenhanteringen bör planeras noga för att minska höga flödesmängder vid kraftig nederbörd.

*Vid val av byggnadsmaterial bör sådant material väljas som minimerar negativ miljö-påverkan på spill- och dagvatten. Möjligheten att lämna avfall i ett flertal fraktioner bör ordnas lättillgängligt för att underlätta för de boende, och för att uppmuntra till god resurshushållning.*

Kommentar: Vid höjdsättning av gator samt lägsta nivå för färdigt golv har hänsyn tagits till en framtida höjning av havsnivån. Avvägningarna finns redovisade i planbe-skrivningen under rubriken Översvämningsrisker/höjdsättning. Angivna höjder följer rekommendationerna i Vattenplan för Göteborg. Källsortering planeras ske inom respektive kvarter.

**Kulturnämnden** ser positivt på planens intentioner, då Backaplansområdet sedan länge har präglats av brist på planering och förnyelse. Planområdets kvarvarande bebyggelse har inte något uttalat kulturhistoriskt värde men nämnden understryker vikten av att en dokumentation görs före rivning.

Kommentar: Noteras.

**Lokalförsörjningsnämnden** anser att exploatering av området är positivt, då stora delar av området idag är slitna lagerlokaler. Det är ovisst om de närmsta skolorna, Bjurslättsskolan och Herrgårdsskolan, kan ta emot fler elever. Om förskolor ska inhy-sas i kvarterens bottenvåningar eller en trappa upp bör tillgängligheten särskilt beak-tas, samt tillfredsställande förvaring av barnvagnar anordnas.

Kommentar: Tillgänglighet och lämplig utformning av lokalerna studeras närmare i samband med detaljprojektering.

**Lokalsekretariatet** bedömer att den föreslagna utbyggnaden medför ett behov av 11-12 förskoleavdelningar, 240 skolplatser F-9 samt 20 bostäder med särskild service (BSS). Ur verksamhetsperspektiv är en friliggande förskola med 5-6 avdelningar att föredra. Lokalsekretariatet föreslår att mark i planområdets nordöstra del, inom föreslaget parkområde vid Kvillebäcken, reserveras för förskolan. Som komplement krävs 5-6 för-skoleavdelningar i kvarterens bottenvåningar, samt platser för utomhusvistelse och lek

*för dessa avdelningar. Då förskola kommer att ingå i bostadsrättsfastighet krävs 3D fastighetsbildning. Detta krävs även för bostäder med särskild service om dessa kommer att ingå i bostadsrättsfastighet.*

*Behovet av skolplatser och en ny F-9-skola, samt ett nytt äldreboende bedöms kunna lösas i nästa utbyggnadsområde/planetapp inom Fördjupad översiktsplan, FÖP, för Backaplan. Det är viktigt att verksamheter, såsom primärvård, kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet, kan rymmas inom de kommande utbyggnadsområden som ingår i FÖP för Backaplan. I samband med utbyggnaden av Östra Kvillebäcken är det av stor vikt att en utbyggnad av förskola/skola kan ske vid Lantmätaregatans förskola på Lantmätaregatan 20. En ny detaljplan bör snarast upprättas för detta.*

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har inför utställningen stämt av behov och utförande av förskolor inom området med Lokalsekretariatet. Tillgången till fria ytor är begränsad inom såväl det blivande Backplansområdet som helhet som inom planområdet. Den nya parken som planeras utmed Kvillebäckens västra sida har ett stort värde för miljön inom området. Det är angeläget att parkens yta inte minskas eller utnyttjas för bebyggelse, eftersom det får negativa konsekvenser för bland annat boendemiljön. Behovet av förskolor inom planområdet får därmed tillgodoses inom bostadskvarteren. Inom tre kvarter planeras förskolor med vardera tre avdelningar. Planen ger möjlighet att uppföra dessa inom våning 1-2. Mindre lektytor anordnas inom del av kvarterens gårdar. För större sammanhängande lektytor får närliggande parker utnyttjas såsom Kvilleparken och området väster om Fjärdingsplan. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som förtydligar att lek område för förskolor får anordnas i Kvilleparken. Detaljplanen ger möjlighet till 3D-fastighetsbildning. Ett planarbete kommer att påbörjas för utbyggnad av förskola vid Lantmätaregatan.

**Miljönämnden** *tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Trafikarbetet bör inte tillåts öka genom området och en maximal hastighet på Gustaf Daléngsgatan på 30 km/h bör säkerställas. Stadens trafikbullertillämpning skall säkerställas genom en tydligare beskrivning i planhandlingarna och fördjupade utredningar.*

*Miljöförvaltningen ser följande prioriteringar i den följande processen: Ett miljövänligt resande ska stärkas genom bilpooltillgång och cykelfrämjande åtgärder. Grönstråken ska stärkas och värnas. Ett miljöanpassat byggande ska beaktas.*

Kommentar: Gustaf Daléngsgatan har utformats för hastigheten 30 km/h. Genom olika trafikåtgärder utanför planområdet kan Gustaf Daléngsgatan på sikt avlastas från trafik och trafikmängderna på gatan bedöms därmed bli lägre i framtiden. Inom planområdet stärks tillgången till grönområden genom att friområdet vid Kvillebäcken utökas och en park anläggs. Tillgången till bil- och cykelpooler ökar möjligheterna till ett miljövänligt resande. Området planeras för bil- och cykelpool och föreslagna lägen redovisas på illustrationskartan.

Föreslagen bebyggelse har utformats med utgångspunkten att erbjuda en god boendemiljö där störningar från omgivande trafik hålls låga. Utformningen innebär att nya byggnader uppförs nära de omgivande gatorna så att rymliga och trivsamma gårdar bildas. Byggnaderna grupperas kring gårdarna och fungerar som en skärm mot trafiken. Gårdarna sluts mot bullerutsatta gator med tättslutande genomskiktliga skärmar i öppningarna mellan byggnader. I markplanen får gångpassager anordnas genom skärmarna under förutsättning att passagen utformas som en "ljudsluss". Den ekvivalenta ljudnivån på gården innanför skärmen får inte överstiga 50 dBA. På gårdarna uppnås en tyst ljudmiljö med högst 45 dBA på huvuddelen av ytan. Inom mindre partier uppnås en ljud-

dämpad ljudmiljö med högst 50 dBA. Mot Hjalmar Brantingsgatan föreslås en bebyggelseskärm med kontor som dämpar bullerstörningarna för de innanföriggande bostäderna.

Enligt kommunens ”bullerpolicy” får enstaka lägenheter accepteras när riktvärdena utomhus inte klaras (55 dBA). Med enstaka lägenheter avses, som riktlinje, fem procent av det totala antalet lägenheter inom planområdet samt av det totala antalet lägenheter inom varje byggnad. Undantag får bara ske för att skapa en bra totallösning som inte skulle klaras på annat sätt.

Av områdets totalt cirka 1600 lägenheter beräknas att cirka 20 lägenheter får ljudnivåer som överstiger 55 dBA och där det samtidigt bedöms vara svårt att nå tyst eller ljuddämpad sida, utan att vidta särskilda åtgärder. I dessa lägen bör fördjupade studier utföras vid detaljprojektering med inriktning att åstadkomma planlösningar och husutformning som möjliggör vädring av boningsrum mot sida med ljudnivåer som motsvarar ljuddämpad sida. Dessa lägenheter utgör cirka 1,5 % av områdets totala antal lägenheter. Det innebär att området som helhet med marginal klarar ”bullerpolicyns” riktvärde för ”enstaka lägenheter”. Hur de 20 lägenheterna kommer att fördelas per byggnad måste studeras vidare vid detaljprojektering av respektive kvarter. Det beror bland annat på lägenhetsstorlekar.

***Park och naturnämnden** anser att i och med en så pass hög exploatering ställs stora krav på de allmänna ytorna både vad det gäller gestaltning och skötsel. Inom kommunen har varje invånare ca 40 kvm park att förfoga över. Här kommer det talet vara betydligt lägre varför den planerade parken intill Kvillebäcken blir så viktig då den kommer att fungera som stadsdelspark. Större delen av dagen kommer parken att vara i skugga. I norra delen är parken som bredas, drygt 50 meter. I södra delen är den inte mer än 15 meter bred. För att kunna erbjuda en yta för spontanlek är den norra delen av området enda alternativet, då en tillräckligt stor yta kan skapas där. I bäckens södra del växer Knölnate, som är rödlistad, varför inga ingrepp får göras i denna del.*

*Nämnden ställer sig kritiska till det 16 våningshus som kommer att ligga i anslutning till det allmänna torget utmed Gamla Tuvevägen. Huset kommer med sin höjd att skugga norra delen av torget och risken att det blir en öde plats ökar. Ett läge längre norr ut, intill Färgfabriksgatan ses av nämnden som ett alternativ. De ekonomiska konsekvenserna bör beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet, då planförslaget innebär att Park och natur får ökade driftskostnader.*

Kommentar: Utformningen av bostadskvarteren och husens höjder har omarbetats så att mer sol skall kunna nå ner till gårdarna och det föreslagna torget. I samband med detta har torgets utformning ändrats så att en större sammanhängande torgyta bildas. 16-våningshuset har getts ett nytt läge norr om torget där det inte kommer att skugga torgytan. Med hänsyn till totalekonomin i projektet har inte exploateringsgraden kunnat minskas. Tidigare föreslagna hushöjder mot parken har därför bibehållits till förmån för att kunna minska och omfördela byggnadshöjden inne i kvarteren.

Utbredningsområdet för Knölnate sträcker sig i norr fram till Långängen. I förlängningen av Långängen föreslås en gångbro över Kvillebäcken. Söder om denna föreslås inte några anläggningar som bedöms kunna inverka negativt på växtbetingelserna för Knölnate.

***Räddningstjänsten Storgöteborg** påpekar att tillgängligheten för räddningstjänstens fordon, för i första hand livräddning, skall säkerställas. Alternativt kan byggnaderna*

*utformas på sådant sätt att utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegmateriel inte behöver användas. Tillgången till vatten för brandsläckning skall säkerställas genom att anordna brandpostnät enligt VAV P83 områdestyp A2.*

Kommentar: Synpunkterna beaktas vid detaljprojektering av området. Samtliga bostadshus förutsätts kunna nås av räddningstjänstens fordon från angränsande gator eller torg.

**Lundby stadsdelsnämnd** ställer sig positiva till föreslagen utbyggnad och betonar vikten av att trygghetsaspekter, tillgänglighet för funktionshindrade m m beaktas. Det är angeläget med välfungerande sambanden och kopplingar till angränsande områden samt viktiga målpunkter för arbete, utbildning och rekreation. Utformningen av bebyggelsen vid parken föreslås ske på sådant sätt att stora delar av parken har eftermiddags- och kvällssol. Läget för torget vid Gamla Tuvevägen ifrågasätts med hänsyn till målpunkter och solighet. Nämnden anser att området bör utformas med en stark miljöprofil. Bra förutsättningar för gång- och cykelstråk och för en ökad kollektivtrafik måste skapas, liksom skyddade uppställningsplatser för cyklar. Vikten av bra variation på hushöjder och fasader i området lyfts fram. Totalt bedöms ca 110 förskoleplatser behövas för att täcka behovet i området. Förskoleutbyggnaden bör kunna ske etappvis.

Kommentar: Det är angeläget att området har väl fungerande kopplingar till angränsande områden för såväl fotgängare, cyklister som biltrafik. De samband som ligger inom och direkt angränsande till planområdet har studerats under planarbetet. Viktiga kopplingar på längre avstånd från planområdet får studeras i annat sammanhang. Hjalmar Brantingsgatan utgör idag en markant barriär mot Kvillestaden. För att hålla möjligheten öppen att i framtiden kunna anordna med bättre förbindelse mot söder har den öppna ytan inom handels- och kontorskvarteret i förlängningen av Gamla Tuvevägen ändrats från kvartersmark till allmän plats. Utformningen av torget vid Gamla Tuvevägen har omarbetats för att öka tillgången till sol. Beträffande förskolor, se kommentar till yttrande från Fastighetsnämnden, sidan 1.

Kvilleparken kantas i väster av byggnader i åtta till tio våningar som kommer att skugga parken på eftermiddagar och kvällar. Det kriterium som brukar tillämpas för att bedöma om en uteplats eller gård har god tillgång till sol är rekommendationen att platsen skall ha minst 5 timmars solbelysning mellan kl 9 och 17 vid vår- och höstdagjämningen. Den norra delen av Kvilleparken, där avståndet till bebyggelsen är större, uppfyller denna rekommendation. Under sommaren är parken solbelyst fram till ca kl 15-16 (sommartid). Därefter vandrar skuggorna från byggnaderna över parken på så sätt att solljuset släpps fram i öppningar som bildas av gator och släpp mellan byggnader. Växlande delar av parken kommer därmed att vara solbelyst fram till ca kl 20.

**Trafiknämnden** ser det som positivt att Gustaf Daléngatans barriäreffekt minskas genom hastighetsdämpning och avsmalning. Inom området är det viktigt att framkomligheten för cyklister tillgodoses på lokalgatorna liksom att behovet av cykelparkering utformas och dimensioneras enligt "Göteborgs cykelparkeringsriktlinjer samt underlag för dimensionering". I tre punkter i lokalgatunätet kräver gatustrukturen att vändplatser anordnas. Det är i detta fall viktigt att tillräckligt med utrymme skapas för dessa. Tillgängligheten för Räddningstjänsten behöver också studeras närmare för hela gatunätet.

Regleringen av parkering på gatumark kan komma att behöva studeras vidare, liksom lägena på infarterna till parkeringsgaragen under husen. Trafiknämnden anser att till-

*gänghigheten till kollektivtrafik inom området betraktas som god och motiverar en hög exploateringsgrad.*

*Trafiknämnden förutsätter att erforderliga investeringsmedel finns för att kunna genomföra de nödvändiga åtgärder som krävs för att förverkliga detaljplanen, samt att det i samband med beslut om detaljplanen även fattas beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som Trafiknämnden skall förvalta.*

Kommentar: Cykelparkering kommer att anordnas i garage samt i viss mån på gårdar enligt förslag till cykelpolicy. Lokalgatorna inom området bör ges en enhetlig förvaltning och drift. Plankartan har därför ändrats så att hela gatuutrymmet, förutom förgårdsmark redovisas som allmän plats. Detta innebär att alla gatuparkering kommer att ske på allmän platsmark.

### **Statliga verk, myndigheter och bolag**

*Lantmäterimyndigheten anser att detaljplanen är mycket detaljerad och genomarbetad, och har lämnat följande synpunkter:*

*Det framgår inte om planen syftar till att möjliggöra 3D-fastighetsbildning. Planbestämmelse bör införas som gör det möjligt att lägga ett servitut för GC-trafik över bäcken eller ett 3D-utrymme.*

Kommentar: Av genomförandebeskrivningen framgår att planen syftar till att ge möjlighet till 3D-fastighetsbildning. Planbeskrivningen har förtydligats beträffande detta. För vissa anläggningar där mark får över- eller underbyggas har plankartan förtydligats med särskilda bestämmelser. Planbestämmelserna ger utrymme för att i framtiden bygga fler broar över Kvillebäcken för att ytterligare förbättra gångkontakten över bron. Läget för dessa preciseras inte på plankartan utan avsikten är att ge utrymme för en flexibilitet. Planbestämmelsen för vattenområdet (W) har kompletterats beträffande att bildandet av servitut eller 3D-fastighetsbildning för gc-bro medges.

*Uppdelningen av gatuutrymmet i både kvartersmark och allmän platsmark ger upphov till snåriga gränsdragningar i frågor om bl a renhållning, snöröjning, reparation av ev. sättningsskador. Hur gångbana på privat mark skall förvaltas är oklart och antingen x eller g bör införas som bestämmelse.*

Kommentar: Lokalgatorna inom området bör ges en enhetlig förvaltning och drift. Plankartan har därför ändrats så att hela gatuutrymmet, förutom förgårdsmark redovisas som allmän plats.

*Flertalet av P-platserna för boendeparkering kommer att placeras under mark. P-platser till de fastigheter som har de högsta byggnaderna kan knappast inrymmas på den egna fastigheten. Fördelning av P-platser i källare till de olika fastigheterna är ett komplext problem vid inrättande av gemensamhetsanläggningar. Om inte hela området byggs ut samtidigt och överenskommelse om fördelning träffas, är det nödvändigt med en fastighetsplan för att säkerställa antalet parkeringsplatser kopplat till varje fastighets byggrätt.*

Kommentar: Fördelning och utbyggnad av biluppställningsplatser kommer att samordnas i konsortiet av berörda byggherrar. Detta förutsätts regleras genom t ex avtal.

*Fastighetsägare har rätt, att få den mark som redovisats som u-område på sin fastighet, upplåten till förmån för ledningsägaren. Då utgår i normalfallet intrångsersättning. Det är därför viktigt att det framgår, vem som skall äga ledningarna inom resp. u-område. Det är viktigt att område redovisas med g för gemensamhetsanläggning för sopsugsan-*

*läggning, om det nu blir aktuellt med en sådan inom området. Avsnittet om fördröjningsmagasin på kvartersmark bör förtydligas.*

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras beträffande u-områden. Lämpligt läge för planerad sopsug är inte bestämd utan kommer att studeras vidare. Plankartan ger genom E-bestämmelse utrymme för att placera denna i någon byggnad som angränsar till Gustaf Daléns gatan eller i byggnad vid torget. Erforderlig gemensamhetsanläggning får bildas med stöd av planens intentioner. Beträffande fördröjningsmagasin, se kommentar till yttrande från Göteborgs Vatten, sidan 3.

**Länsstyrelsen** framför att det är viktigt att skapa säkra gång- och cykelstråk inom området, inte minst för barn och ungdomar. Det är extra viktigt att skapa säkra gång- och cykelpassager över Gustaf Daléns gatan. Vidare framförs att det är viktigt att en bra avvägning görs mellan hög exploatering och behovet av sol och luftighet för de boende. Solstudier bör utföras för området och om det visar sig att gårdarna är allt för skuggiga bör en sänkning av hushöjden eller att skapa större kvarter övervägas. För att kunna utvärdera hur Knölnate påverkas av exploateringen i närområdet bör förnyad inventering utföras inför fortsatt detaljplanearbete och uppföljande inventeringar göras årligen. Det är viktigt att man från början funderar över dimensionering av VA-systemen eftersom dessa är svåra att ändra i efterhand. Det är också viktigt att man i sammanhanget tar hänsyn till eventuella översvämningar som kan drabba området. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Gustaf Daléns gatan har utformats med hänsyn till trafiksäkerhet, vilket bland innebär att gatan är dimensionerad för 30 km/h. Utbredningen av Knölnate sträcker sig fram till den planerade gång- och cykelbron över Kvillebäcken. Bron utgör en viktig länk i gång- och cykelnätet och innebär att kontakterna mellan områdena på ömse sidor av bäcken väsentligt förbättrats. Det är möjligt att skuggning lokalt kan inverka på växtbetingelserna för Knölnate i direkt anslutning till bron. Vid en prioritering av eventuellt motstående intressen har behovet av broförbindelsen betydligt större tyngd än en marginell inverkan på Knölnatens utbredningsområde.

Utformningen av kvarteren har bearbetats och byggnadsvolymer har omfördelats för att få in mer sol på gårdar och torget. Det kriterium som brukar tillämpas för att bedöma om en uteplats eller gård har god tillgång till sol är rekommendationen att platsen skall ha minst 5 timmars solbelysning mellan kl 9 och 17 vid vår- och höstdagjämningen. Proportionerna mellan gårdarnas bredd och angränsande byggnadshöjder är sådan att gårdarna huvudsakligen ligger i skugga vid vår- och höstdagjämning. Solen står högre och högre på himmelen ju närmare midsommar tiden går. Ca två veckor efter vårdagjämningen har solens bana stigit så pass högt att kriteriet uppfylls på någon del av varje gård. Därefter ökar soligheten fram till midsommar. Slutsatsen är att soltillgången på gårdarna kan bedömas som acceptabel. Med den bearbetade utformningen så ligger det gemensamma torget vid Gamla Tuvevägen väl solbelyst.

Knölnatens utbredningsområde skuggas av föreslagen bebyggelse från kl 15 vid vår- och höstdagjämning. Befintlig bebyggelse börjar skugga området från ca kl 16.30. Kvillebäcken kantas idag på den västra sidan av en relativt tät ridå av björk. Sammantaget bedöms ljusförhållandena för Knölnaten inte påverkas i någon avgörande utsträckning. En gallring av björkarna kan övervägas för att förbättra ljusförhållandena.

**Statens Geotekniska Institut** framför att kontrollprogrammet som redovisas i den geotekniska utredningen åtminstone översiktligt bör redovisas i planbeskrivningen Tillfredsställande lokalstabilitet vid bäcken medför restriktioner för den planerade gc-



*vägens läge i såväl höjd som plan. Plankartan behöver därför kompletteras i detta avseende. Maximala laster och nivåer bör säkerställas med planbestämmelser.*

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats beträffande kontrollprogram. Plankartan har kompletterats med bestämmelser beträffande läge för gångvägen samt höjdsättning av parken.

*Vägverket ser positivt på en förtätning av blandad bebyggelse inom de centrala delarna av staden. Det är dock av stor vikt att den nya bebyggelsen får bättre kontakt med omgivande bebyggelse. Det bör noga diskuteras vilken parkeringsnorm som skall tillämpas inom området. Vägverket frågar vilka åtgärder som kan göras för att minimera bilåkandet/bilnehavet, samt om bilpooler kommer att vara ett alternativ för de boende. För att göra cykelåkning attraktivt måste säkra uppställningsplatser anordnas för såväl boende som besökande. Höga krav ställs på säkra gångpassager över Gustaf Daléngsgatan, då många skolbarn kommer att röra sig där.*

Kommentar: Gustaf Daléngsgatan har utformats för hastigheten 30 km/h. Detta tillsammans med gatans utformning i övrigt minskar gatans barriäreffekt. Hjalmar Brantingsgatan utgör idag en markant barriär mot Kvillestaden. Hur gatans barriäreffekt skall kunna minskas kräver en större studie som inte ryms inom ramen för nu aktuell detaljplan. För att hålla möjligheten öppen att i framtiden kunna anordna med bättre förbindelse mot söder har den öppna ytan inom handels- och kontorskvarteret i förlängningen av Gamla Tuvevägen ändrats från kvartersmark till allmän plats. Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. För att ge förutsättningar för att ytterligare minska bilnehavet planeras området för cykel- och bilpooler. Föreslagna lägen redovisas på illustrationskartan. Cykelparkering kommer att anordnas i garage samt i viss mån på gårdar enligt förslag till cykelpolicy.

### **Sakägare**

*Kommanditbolaget Johema genom Johans MC-service Aktiebolag önskar att den typ av verksamhet som nu bedrivs inom Brämaregården 38:6 skall få finnas kvar och kunna bedrivas även i enlighet med en eventuell ny detaljplan. Johans MC-service önskar vara kvar i området med sin verksamhet. Kommanditbolaget motsätter sig antagandet av ny detaljplan i enlighet med det nu lagda detaljplaneförslaget.*

Kommentar: Detaljplanen medger handel inom samtliga kvarter. Upprättandet av en ny detaljplan förhindrar inte att verksamheten skall kunna finnas kvar. Utformningen av området förutsätter dock att befintlig bebyggelse rivs och att befintliga verksamheter som skall vara kvar inryms i nya byggnader.

### **Övriga**

*Fastighetsägare Centrala Hisingen (FCH) anser att det är viktigt att tidigt lösa alla de problem som identifieras gällande hela Backaplansområdet, då detta område är den första etappen i omstruktureringen av Backaplan och så tydligt förändrar strukturen på Backaplan. Det är positivt att en diskussion om hur barriären Hjalmar Brantingsgatan ska kunna lösas förs, men det är viktigt att Hjalmar Brantingsgatan ses som en integrerad del i utvecklingen av Östra Kvillebäcken och Backaplan.*

*Att fylla gaturummet med tillräckligt mycket människor(och liv och rörelse) ser FCH som en av de tuffaste utmaningarna i planen – men samtidigt en av de viktigaste. FCH anser att det vore bra att bestämma sig för att utvecklingen av området sker i första hand från Hjalmar Brantingsgatan och från Långängen för att därifrån dynamiskt växa vidare. FCH anser att torgets placering inte är optimal, utan att det behöver ligga närmare olika andra knutpunkter för att bli en naturlig plats att vara på och gå igenom.*

*FCH anser att mer åtgärder krävs till fördel för cyklister, såsom fler cykelbanor i anslutning till området, minst tre möjliga övergångar över Hjalmar Brantingsvägen samt cykelparkeringar i anslutning till hemmen och de större träffpunkter som finns eller planeras. Enkelriktade gator fungerar dåligt i cykelsammanhang.*

Kommentar: Beträffande Hjalmar Brantingsgatan, se kommentar till yttrande från Vägverket sidan 9. Som ett komplement till övriga gång- och cykelstråk samt för att ge möjlighet att promenera genom området på ett mer varierat sätt förslår den fördjupade översiktsplanen för Backaplan en promenadslina genom det blivande Backplansområdet. Denna består av en sekvens av torgytor och grönstråk. Föreslaget torg är en länk i detta stråk. Utformningen av lokalgatorna utgör en avvägning mellan att göra kvarteren så stora och ljusa som möjligt samtidigt som gatorna skall utgöra en trivsamt och grönskande miljö med bland annat trädplanteringar. För att ge utrymme för detta har gatorna enkelriktats och gatubredderna minskats till förmån för planteringsytor och gångstråk.

*Handelsanställdas förbund ser mycket positivt till att man gör denna förändring i området. Handelsanställdas förbund har inget att invända i själva planeringen, men vill gärna ha ett nära samarbete med de hyresägare som kommer att äga framtida butikslokaler i området.*

Kommentar: Noteras.

*YimbyGBG ställer sig helt och hållet bakom den uttalade ambitionen i planförslaget, som är att bygga en tät, levande blandstad. Den föreslagna planen är som helhet utmärkt och lyckas på ett klokt och genomarbetat sätt uppfylla målet att bygga socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Om andan i planen bibehålls kommer Östra Kvillebäcken att bli ett tydligt föredöme vad gäller stadsbyggande. För att säkerställa att förslagets målsättning förverkligas är dock några grundläggande planjusteringar nödvändiga.*

- 1. Miniminivån för lokalexploatering bör utökas avsevärt.*
- 2. De fristående lamellerna bör ersättas med slutna kvarter och passager genom portar.*
- 3. Våningsantalet bör utökas generellt, särskilt de två höghusen bör bli avsevärt högre.*

Kommentar: Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra lokaler för handel och kontor inom samtliga kvarter. För att säkerställa att en viss minimnivå kommer till utförande har i samråd med exploitörerna ett antal lägen diskuterats fram med krav på att här skall utföras lokaler. Till utställning har plankartan kompletterats med bestämmelse om att byggnaderna utefter Gustaf Daléngsgatan skall förberedas för lokaler i bottenvåningen. Detta innebär att om berörda delar av byggnaderna i ett första skede kan uppföras med bostäder, att dessa med relativt enkla åtgärder skall kunna byggas om till lokaler. Bland annat måste våningshöjden anpassas redan från början.

Föreslagen utformning av kvarteren m m har föregåtts av intensiva studier där olika alternativa utformningar har studerats. Illustrerad utformning med delvis öppna kvarter har valts bland annat med tanke på att ge förutsättningar för goda planlösningar i kvarterens hörn. Utformningen bedöms i kombination med bebyggelsens skala ge en tydlig stadsmässighet och avgränsning mellan gatornas offentliga rum och gårdarnas halvoffentliga miljöer. Under gårdarna uppförs garage, vilket innebär att gårdarna till stor del kommer att bli upphöjda och nås via trappor och ramper som leder direkt upp från gatan. Detta bidrar till att ge en tydlig avgränsning mellan de offentliga platserna och de halvprivata gårdarna. Efter samråd har planbestämmelserna ändrats så att plankarta ger

utrymme för en större flexibilitet beträffande hur kvarteren skall utformas. Planen ger möjlighet till att uppföra såväl slutna kvarter som kvarter med passager i vissa lägen såsom redovisas på illustrationen. Den sammanlagda exploateringsgraden inom respektive kvarter påverkas dock inte av vilken utförande som väljs.

Utformningen av området innebär att boendeparkering skall ske i garage medan besöks-parkering i första hand skall ske på gatumark. Tillgången till besöksplatser gör det inte möjligt att ytterligare öka exploateringen. Stadsbild, skuggning, tillgång till rekreations- ytor i områdets närhet, behov av förskoleplatser m m har även vägts in vald exploate- ringsgrad.

**Ulf Dverre och Erik Liedner** poängterar vikten av kopplingar till kringliggande områ- den. Bland annat lyfter man fram de gång- och cykelstråk som når fram till Gustaf Daléngsgatan och föreslår förbättringar av utförande och sträckning. I FÖPen för Back- aplan framhålls grönstråket Flunsåsberget-Fjärdingsgatan. På illustrationskartan framgår inte att stråket får någon tydlig koppling till planområdet. Vidare påpekas att det endast finns gångbanor på ömse sidor om gräsplanen väster om planområdet. Idén med en promenadslinga genom Backaplansområdet ses som positiv, men om slingan är tillräckligt tydlig genom planområdet ifrågasätts. Vidare ifrågasätts om siktlinjen från Deltavägen mot Ramberget kommer att finnas. Husens höga höjd längs Kvillebäcken kommer att lämna stora delar av Kvillebäcksparken i skugga under eftermiddagen och kvällen. Den stora andelen enkelriktade gator utan särskilda cykelbanor kommer att innebära olägenheter för cyklister.

Ulf Dverre och Erik Liedner har även bilagt sitt yttrande över FÖP för Backaplan där de framhåller tydlighet åt det fria bilstråket, kopplingen till omgivande stråk, vackra stadsrum, ett framtida Plikta och Azaleadalen på Hisingen, förädling av Östra Flunsås- berget, förbindelser mellan Hisingsparken, Flunsåsberget och Keillers park samt trafik på diagonalen.

Kommentar: Inom planområdet utformas ”promenadslingan” som en sekvens av torg- rum med inslag av grönska. Utformningen av detta har bearbetats till utställningshand- lingarna. Slingan kopplas inte till grönstråket vid Fjärdingsgatan via traditionella grön- områden utan via lokalgator med alléträd. Beträffande hushöjder mot Kvilleparken samt enkelriktade gator, se kommentarer till yttranden från Park och naturnämnden sidan 5 respektive FCH sidan 10.

**Anders Gardebring** anser att förslaget är problematiskt vad det gäller kvarterens utformning. Avsaknaden av egentliga kvarter gör det svårt att upprätthålla någon form av stadsmässighet. De halvoffentliga rum som skapas agerar barriärer som gör dem oanvända då ingen känner sig välkommen där. Även stadskänslan tar skada av de halv- offentliga rummen, eftersom man för att upprätthålla ett levande gaturum med underlag för affärsverksamheter måste få människor att flöda förbi på gatan.

Anders Gardebring anser att man genom att ge möjlighet till (alltför)många passager genom området aktivt planerar för affärsverksamheters utslagning, eftersom inga tyd- liga stråk skapas där fler människor passerar.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från YimbyGBG sidan 11.

**Jesper Hallén** anser att byggnaderna i korsningen Gamla Tuvevägen/Färgfabriksgränd skall bevaras, för att bidra till en rikare miljö och knyta an till områdets historia. Han

*förespråkar även den öppna staden – många landshövdingekvarter är mycket attraktiva och omtyckta i dagens Göteborg.*

Kommentar: Utformningen av området har noggrant övervägts under planarbetet och möjligheten att bevara en eller flera byggnader har prövats. Avsikten har varit att skapa en välfungerande och attraktiv stadsmiljö samtidigt som det varit angeläget att utnyttja områdets centrala läge med god tillgång till kollektivtrafik för ett stort inslag av bostäder.Utförda avvägningar har lett fram till att inga byggnader bevaras inom området. För att erhålla en väl fungerande trafikstruktur ges Färgfabriksgatan en högre standard än idag. Det innebär att gatan bland annat breddas samt kompletteras med en separat gång- och cykelbana. Detta innebär att de byggnader som idag ligger utmed Färgfabriksgatans södra sida inte bevarades i samrådsförslaget. Efter samrådet har det brunnit i kvarteret och byggnaderna har med anledning av detta rivits.

*Viktor Heineson framför att den öppna kvartersstrukturen inte ger så mycket stadskänsla och dessutom riskerar att skapa bullriga gårdar, och förordar istället slutna kvarter som i innerstaden. Vill man skapa stadsliv behövs även fler lokaler för att locka dit folk.*

Kommentar: Se kommentar till yttrande från YimbyGBG sidan 11 beträffande kvartersstrukturen. Särskilda planbestämmelser ställer krav på att kvarteren utformas så att gårdarna får tysta ljudmiljöer.

*Matthias Henkel tycker att kvartersstrukturen ser bra ut, men anser att man bör sluta kvarteren. Höghuset bör vara högre – åtminstone 20-25 våningar.*

Kommentar: Se kommentar till yttrande från YimbyGBG sidan 11.

*Michael Zurowetz anser att det är synd att man inte tar naturgeografiska hänsyn vid stadsplanering. Ett trovärdigt grönstråk kunde ha skapats om man grävt fram den kulverterade bäck som finns under området. Vidare framförs att unika hus är bättre än hela kvarter när man ska bygga innerstad. Olika höjder och olika åldrar på husen ökar attraktionsvärdet på området. Bygg därför inte allt genast.*

Kommentar: Utformningen av enskilda byggnader prövas vid bygglov.


### **Ändringar i förslaget**


Föreslagna hushöjder samt läget för torget med utformningen av angränsande byggnader har bearbetats i syfte att få in mera sol på gårdar och torget. Planbestämmelserna har kompletterats och bearbetats i syfte att öka tydligheten samt att ge utrymme för större flexibilitet vid kommande detaljprojektering. I övrigt har mindre justeringar och ändringar utförts.


### **Bilagor**

Samrådskrets  
Länsstyrelsens yttrande över detaljplanen

bilaga 1  
bilaga 2

  
Kenneth Fondén  
Planchef

  
Johan Wiik  
Planarkitekt

  
Gunnar Håkansson  
Norconsult AB



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådslista

2008-05-05

Diarienummer 0965/04

### Distrikt Norr, Plangruppen

Johan Wiik

Telefon: 031-368 16 93

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

## Detaljplan för Östra Kvillebäcken, södra delen inom stadsdelarna Kvillebäcken och Brämaregården i Göteborg

---

### Kommunala förvaltningar osv

Fastighetsnämnden  
Göteborg Energi Fjärrvärme AB  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Göteborgs Gatu AB (kdm)  
Göteborg Vatten  
Idrotts- och föreningsnämnden  
Kretsloppsnämnden  
Kulturnämnden  
Lokalförsörjningsnämnden  
Lokalsekretariatet  
Miljönämnden  
Namnberedningen (kdm)  
Park- och naturnämnden  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsnämnden i  
Trafiknämnden

### Statliga och regionala myndigheter o s v

Business Region Göteborg AB (kdm)  
Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Luftfartsverket  
Länsordningspolisen  
Länsstyrelsen  
Telia Networks Skanova  
Vägverket, Region Väst  
Västrafik Göteborgsområdet AB (kdm)

## **Sakägare**

(Hämtas från fastighetsförteckningen)

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästföreningen Region V Sverige

## **Övriga**

Företagarföreningen Backaplansgruppen  
Handelsanställdas Förbund (kdm)  
Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsföreningen i Göteborg  
Fastighetsägare på Centrala Hisingen  
Göteborgs Köpmannaförbund



valt en bebyggelse struktur som bygger på relativt små kvarter och detta kan leda till att det dessutom blir svårare att utnyttja gårdarna på ett bra vis. Då man dessutom planerar att förlägga förskolor i bottenplan i kvartersstrukturen är det än viktigare att gårdarna är av bra kvalitet för barnens lek och rekreation. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att inför utställning genomföra solstudier för området och eventuellt sänka höjden på husen eller skapa större kvarter om det visar sig att gårdarna är alltför skuggiga.

#### *Natur*

Den fridlysta och starkt hotade vattenväxten Knölnate har sin mest livskraftiga population i Kvillebäcken. I Dp-förslaget har man valt att lägga en GC-bro i direkt anslutning till knölnatelokalen trots att man vet att arten hotas av beskuggning. Vidare beskriver man att de höga husen i planförslaget kommer att skugga vattenområdet eftermiddag och kväll. Det finns idag en del skuggande träd längs med Kvillebäcken och man menar i planhandlingen att skuggeffekten av husen kompenseras av att man röjer bort en del träd i kanten av Kvillebäcken.

För att kunna utvärdera hur knölnaten påverkas av exploatering i närområdet bör förnyad inventering utföras inför fortsatt detaljplanearbete och uppföljande inventeringar göras årligen. Det är också viktigt att man drar nytta av de erfarenheter som man får då fd porslinsfabrikstomten nu exploateras.

#### *Vatten*

Det är viktigt att man från början funderar över dimensionering av VA-systemen eftersom dessa är svåra att ändra i efterhand. Det är också viktigt att man i sammanhanget tar hänsyn till eventuella översvämningar som kan drabba området.

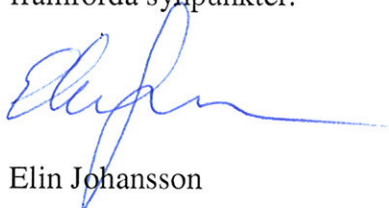
#### *Förorenad mark*

I samband med att man sanerar marken i området från föroreningar måste skydd av vattenområdet ingå som en del i kontrollprogrammet.



### **Beredning**

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Elin Johansson

### Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2008-06-09

### Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista

