



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Utställningsutlåtande

2009-09-15

Darienummer: 0965/04

(F IIa 4992)

### 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 Brämregården i Göteborg

---

### Utställningens genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 14 oktober att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret, Lundby Stadsdelshus och Älvrummet under tiden 22 oktober till 18 november 2008.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samrådsrets.

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak liknande frågeställningar som togs upp under samrådet. Synpunkterna gäller främst placering av förskolor samt hur deras behov av ytor för lek har hanterats. Synpunkter framförs även beträffande byggnadshöjder samt utformning i enskilda delar av området.

Stadsbyggnadskontoret anser att utformningen utgör en väl avvägd helhet som kommer att ge förutsättningar för en trivsamt stadsdel. Mindre justeringar har utförts på plankarta för att ge överensstämmelse mellan illustration och plankarta. I samband med detta har möjlighet att bygga garage under torg utökats vid ett kvarter utmed Gamla Tuvevägen. Bestämmelse om 3D-fastighetsbildning har kompletterats och förtydligats i samråd med lantmäterimyndigheten. I övrigt har några mindre redaktionella kompletteringar och justeringar av planbestämmelserna utförts.

### Kommunala nämnder och bolag

**Göteborg Energi Nät AB** framför att nätstationen i områdets södra del bör utföras som en fristående byggnad. En inbyggd station medför problematik som långvarig exponering av magnetfält, svårighet med tillgänglighet till stationen i händelse av fel mm. För befintliga och nya el-anläggningar, stationer såväl som ledningar, inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar: Lämpligt läge för stationen har prövats ingående under planarbetet. Gestaltningen av området innebär att bebyggelsen utformas som en kvarterstad med omsorgsfullt utformade gator och platser. De tillgänglighetskrav mm som krävs kring en

fristående nätstation har inneburit att det inte gått att finna någon mer lämplig placering för en fristående byggnad i områdets södra del. Trots de olägenheter som en inbyggd station innebär har detta bedömts vara den mest optimala lösningen. Redovisad planutformning bibehålls därför.

**Göteborg Energi GothNet AB** påpekar att det finns befintliga optokablar i området samt att man vill få information om när el- och fjärrvärme/kyla förläggs.

Kommentar: Omläggningen av gator innebär att vissa befintliga optokablar måste flyttas. Behovet av eventuell omläggning av övriga kablar får studeras närmare i samband med detaljprojektering av gator och tekniska anläggningar.

**Lokalförstöjningsnämnden** framför att text och illustration behöver kompletteras med information om hur och när man avser att lösa lokaler för förskola och skola för hela det förnyade Backaplansområdet. En planerad permanent, större anläggning i någon del av området kan innebära att tillfälliga, mindre lokallösningar kan fungera i andra delar av området. Behovet av förskoleplatser i området bör lösas med en permanent, större förskola med förskolegård tillsammans med föreslagna tillfälliga, mindre lokallösningar. Eftersom det finns få lektytor för barn i området så blir en förskolegård en tillgång för alla områdets barn. Nämnden pekar på att slitaget på marktytor, enstaka lekredskap samt växtlighet kommer att bli mycket stor på förskolegårdarna. Alternativet med en kompletterande lekplats inom parken minskar inte på slitaget. Höjden på omgivande byggnader innebär att förskolegårdarna större delen av dagen och året kommer att ligga i skugga. På gårdarna kommer upp till 50 barn i grupp att leka och eftersom barngrupper som leker inte är tysta så är risken stor att boende som har fönster mot gården blir störda.

Kommentar: Inom planområdet är andelen parkmark liten i förhållande till många andra bostadsområden. Parkmarken utmed Kvillebäcken har därför ett stort värde i boendemiljön och det har inte bedöms som möjligt att förlägga en fristående förskola till parken. Av andra skäl har det inte heller varit möjligt att förlägga en fristående förskola till något av bostadskvarteren. Den lösning som varit möjlig att få till stånd är att bygga lokaler för förskolor i några av kvarterens bottenvåningar.

**Lokalsekretariatet** framför att ett område av minst 2500 m<sup>2</sup> skall avgränsas visuellt och rumsligt i Kvilleparken för att tillgodose behovet av förskolornas plats för lek. En förutsättning för att tillstyrka detaljplanen är att ett detaljplanearbete kan starta omgående för en utbyggnad alternativt en nybyggnad av förskolan vid Lantmätaregatan invid Fjärdingsplan och att den nya förskolan inom planområdet väster om Gustaf Dahléngsgatan kan nyttja ett område som rumsligt avgränsas vid Fjärdingsplan för lek. Vidare framförs att det är nödvändigt att trafikmiljöerna gestaltas så att de blir tydliga och säkra. Särskilt bör studeras hur gångpassager kan göras säkra för barn. Lokalsekretariatet påtalade i samrådsskedet ett behov av 20 bostäder med särskild service. I handlingarna finns inte redovisat hur detta behov skall lösas inom planområdet. Om bostäder med särskild service samt förskola kommer att ingå i bostadsrättsfastighet krävs 3D fastighetsbildning.

Kommentar: Kvilleparken kommer att ha ett stort värde som rekreationsyta för de boende i området. Från denna aspekt är det angeläget att så stor yta av parken som möjligt hålls allmänt tillgänglig. Samtidigt är det en förutsättning vid utformning av området att föreslagna förskolor kan nyttja del av parken för lek, med hänsyn till att det inte är möjligt att avsätta tillräckligt stora ytor för lek på gårdarna. Plankartan har med hänsyn till detta förtydligats och anger att sammanlagt högst 2700 m<sup>2</sup> får anordnas som

lekområde för förskola. Dessa ytor skall vara allmänt tillgängliga när förskolan inte har verksamhet.

Detaljutförning av gatumiljöer kommer att studeras närmare i samband med projektering. Vilken typ av bostäder, t ex bostäder med särskild service, som skall byggas är en genomförandefråga som inte hanteras i detaljplanen. Detaljplanen är utformad så att 3D-fastighetsbildning är möjlig.

**Miljönämnden** framför att det är olyckligt att möjligheterna att uppfylla samtliga minimikrav som ställs i stadens trafikbullertillämpning delvis kommer att hänskjutas till detaljprojekteringen. Den framtida antagna planen ska i stället klart visa att samtliga förutsättningar finns för att uppfylla ljudkraven. De undantag på maximalt 5 % som finns bör redovisas så det klart framgår vilka lägenheter detta gäller. Nämnden anser att den komplementbyggnad som är planerad i parken ska utgå. En trygg och tillgänglig park är väsentlig för hela Backaplansområdet då tillgången på grönytor är mycket begränsad. Parkleksområdet får utformas och anpassas till detta. Placering av förskolor i bottenvåningar av flerfamiljshus bör ske med hänsyn tagen till såväl barn som framtida boende. Ljudisolering mellan bostäder/verksamhet och förskola behöver beaktas. Tillräckliga lektytor måste finnas inom gårdarna.

Kommentar: Ytterligare precisering av hur ljudkraven skall uppfyllas är inte möjligt att redovisa i detaljplanen. För detta krävs en projektering av de enskilda husen och att den slutliga lägenhetssammansättningen definieras. Detaljplanen har utformats med utgångspunkten att få en så väl fungerande helhet som möjligt inom området. En mängd faktorer har vägts samman för att få en balans mellan gestaltning, exploateringsgrad och byggnadshöjder etc. Sammantaget bedöms området som helhet med bred marginal underskrida trafikbullertillämpningens rekommendationer på undantag med max 5 %. För att parkleken skall fungera för förskoleverksamheten måste det finnas möjlighet att t ex förvara lekredskap etc i direkt anslutning till lekplatsen. Rätten att uppföra en mindre förrådsbyggnad bibehålls med hänsyn till detta. Se vidare kommentar till yttrande från Lokalsekretariatet ovan.

**Park- och naturnämnden** framför att den parkyta som skapas i samband med upprättande av planen motsvarar 6,6 m<sup>2</sup> per bostad, vilket är en liten andel parkmark jämfört med övriga områden i Göteborg. Det är viktigt att parkstråket längs Kvillebäcken blir tillgängligt för alla invånare i såväl Östra Kvillebäcken som i angränsande områden. De få parktytor som finns inom området måste vara tillgängliga för alla under hela dygnet. Nämnden avstyrker att lekområdet för förskola får anordnas i parkens norra del. Vad gäller natur- och artinventeringar finns i bäckens södra del arten Knölnate varför inga ingrepp får göras här.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Lokalsekretariatet sidan 2 beträffande parken. Utmed södra delen av Kvillebäcken planeras en gång- och cykelbro. I övrigt medför detaljplanen inga anläggningar som fysiskt kan inverka på bäckmiljön.

**Stadsdelsnämnden i Lundby** framhåller att bra samband med angränsande området är angeläget och understryker bl a att behovet av åtgärder längs Hjalmar Brantingsgatan och Vågmästareplatsen för att förbättra sambandet med Kvillestaden och för att skapa förutsättningar för bra gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik. Nämnden framför att parkens attraktionsvärde har ett mycket starkt samband med hur solbelyst den är under den tid på året och dygnet som invånarna kan använda området. Därför är det viktigt att utformningen av bebyggelsen sker på ett sådant sätt att stora delar av parken har efter-

middags- och kvällssol. Om detta inte kan lösas inom nuvarande detaljplan måste detta istället beaktas i den fortsatta planeringen av Backaplan med områdena öster om Kvillebäcken. Vidare framförs att de föreslagna lokaliseringarna av förskolor inte fyller förskolans krav på en god pedagogisk miljö. Nämnden föreslår därför att andra lokaliseringar av förskola för området studeras. För att tillgodose hela områdets behov av förskoleplatser bör detaljplanearbete kring Lantmätaregatsans förskola även innefatta viss del av den intilliggande Fjärdingsplan.

Kommentar: Med hänsyn till totalekonomin i projektet har inte exploateringsgraden kunnat minskas. I samrådsskedet föreslagna hushöjder mot parken har därför bibehållits även till utställningen till förmån för att kunna minska och omfördela byggnadshöjden inne i kvarteren. Möjlighet att tillskapa parkytor med bättre solbelysning eftermiddagar och kvällar får studeras vidare vid planering av angränsande områden inom Backaplansområdet. Inom planområdet finns det endast möjlighet att placera förskolor i kvarterens två nedersta våningar. Ett planarbete kommer att påbörjas för utbyggnad av förskola vid Lantmätaregatan. Planområdets avgränsning studeras närmare i planarbetet.

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

*Länsstyrelsen* tillstyrker planförslaget och framför att det är bra att planera för en omdaning av området som leder till att nya bostäder skapas i ett centralt läge med väl utbyggd kollektivtrafik. Länsstyrelsen efterlyste i samrådet en förnyad inventering gällande Knölnatens påverkan vid nyetableringar i området. Det är viktigt att man drar nytta av de erfarenheter som man får då fd porslinsfabrikstomten nu exploateras. Det framgår inte av planhandlingen om sådana inventeringar gjorts eller planeras, detta påpekande kvarstår således. Vidare framförs att lokalt omhändertagande av dagvatten bör eftersträvas för hela området. Så stora grönytor som möjligt bör istället eftersträvas för infiltration av dagvatten. Planerad gång- och cykelbro/broar kan vara en anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken. I samband med sanering av föroreningar måste skydd av vattenområdet ingå som en viktig del i kontrollprogrammet. Bland annat måste omhändertagande/mellanupplag av schaktmassor säkerställas så att spridning av förorenat material ej sker.

Kommentar: Förnyad inventering av Knölnaten kan eventuellt bli aktuell och kommer att diskuteras med Park- och Naturförvaltningen. Möjligheten att anordna fördröjningsmagasin under mark inom delar av planområdet kommer att studeras i kommande detaljprojektering, t ex vid det planerade torget utmed Gamla Tuvevägen. Lokalt omhändertagande av dagvatten har dock inte bedömts vara möjlighet med hänsyn områdets utformning, geoteknik mm.

Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga.

### **Sakägare**

*Kjell Godsäter m fl, Brämaregården 41:1* ser positivt på förslaget men ifrågasätter höjden på de byggnader som gränsar till fastigheten. Ägarnas fastighet, som ligger i hörnet Långängen och Fjärdingsgatan, är ett hus på tre våningar och får till grannar hus i 5 till åtta våningar. Byggnadshöjden innebär att de småskaliga fastigheterna vid Fjärdingsgatan hamnar i skuggan av den tilltänkta bebyggelsen. Detta innebär att kvarteren tappar sin charm och luftighet. En byggnadshöjd på högst tre våningar förordas väster om Gustaf Daléngsgatan.

Kommentar: Göteborgs stad prioriterar att bygga nya bostäder i centrala lägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket bland annat kommer till uttryck i översiktspla-

nen. Med hänsyn till detta samt för att få en god ekonomi i projektet har det varit en målsättning att planförslaget innehåller en viss exploateringsgrad. Denna har fördelats på byggnader med olika byggnadshöjder inom området. Avsikten har bland annat varit att skapa en varierad bebyggelse, där lägen för de lägre byggnaderna har valts främst med tanke på solförhållanden. En minskning av byggnadshöjden mot Fjärdingsgatan är inte möjlig att göra utan att detta får stora negativa konsekvenser för övriga kvarter, där byggnadshöjden skulle behöva höjas i motsvarande grad. Föreslagen utformning har anpassats till skalan i angränsande bebyggelse väster om Fjärdingsgatan så tillvida att byggnadshöjden trappas ner från Gustaf Daléngsgatan mot Fjärdingsgatan. Kvarteren har utformats som en "hästsko" där öppningen vetter mot Fjärdingsgatan, vilket bidrar till att ge en större känsla av luft och rymd i förhållande till helt slutna kvarter.

**HB Sommarlasset 5, Brämaregården 38:5** anser att ännu större hänsyn bör tas till det rådande geografiska (topografiska) utseendet av kvarteren inom planområdet. Den täta bebyggelsen med innerstadskaraktär skulle då komma i bättre harmoni med befintlig bebyggelse i kringliggande områden. Utöver de fyra gator, som föreslås ligga kvar i ursprungligt läge, bör det även övervägas, om inte dessutom fler inom planområdet nu befintliga gator skulle kunna ligga kvar i sina ursprungliga lägen. Lokaler bör kunna tillåtas i större omfattning och även i andra plan än bottenplanen. På så vis skulle området ge trygghet för främst mindre företag och deras tillväxt och existens. I yttrandet föreslås att Odalgatan bevaras i sitt nuvarande läge. På så sätt skulle möjlighet finnas att tillskapa en större och mer generös byggrät inkluderande möjligheten att bedriva verksamheter som handel och kontor på fastigheten Brämaregården 38:5. Fastighetsägaren värnar att kunna förfoga över sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt.

Kommentar: Planarbetet inleddes med parallella uppdrag till tre arkitektkontor i syfte att få belyst hur en ny stadsdel med goda kvaliteter skall kunna utformas. Stadsbyggnadskontoret har därefter arbetat fram nu liggande förslag där man sökt ta till vara de bästa tankarna från respektive förslag. Med hänsyn till de synpunkter som kommit in under detaljplanesamrådet har förslaget ytterligare bearbetats. Planförslaget innebär att området omvandlas från en stadsdel med huvudsakligen enklare verksamheter och viss handel till en stadsdel med stor andel bostäder med inslag av handel och kontor i bottenvåningarna. Detta ger andra förutsättningar och ställer andra krav på utformningen. Som framgår av planhandlingarna samt kommentarer till yttranden i samrådsredogörelse och i detta utställningsutlåtande har en rad olika faktorer vägts samman i syfte att erhålla en så god boendemiljö och trivsam stadsdel som möjligt med givna förutsättningar. En förutsättning för att uppnå detta är att befintlig bebyggelse rivs för att ge utrymme för den nya stadsdelen. Vid dessa prioriteringar har det inte varit möjligt att bibehålla Odalsgatan utan att detta får negativa konsekvenser för utformningen i övrigt. Föreslagen utformning har inte bedömts ge väsentliga negativa konsekvenser för fastigheten i och med att planförslaget ger utrymme för en betydande byggrätt inom fastigheten.

## Övriga

**Fastighetsägare på Centrala Hisingen (fch)** förordar att kvarteren skall uppföras slutna samt efterlyser ett mer samlat, aktivt och gemensamt grepp på hur kopplingarna till omgivande stadsdelar kan förbättras. FCH ställer sig tveksamma till om det fungerar praktiskt lekplatser för förskolan som skall vara allmänt tillgängliga kvällstid. Mötesplatser för större barn och ungdomar saknas. Vidare framför att det är viktigt att cyklisterna kan ta sig enkelt till och från området, både ut mot Älvstranden och in mot Central-

station. Så är det inte idag. En ytterligare diskussion om hur cykelbanor placeras efterlyses alternativt bör villkoren för cyklister förändras, t ex att ge möjlighet att cykla åt båda håll på en enkelriktad väg.

Kommentar: Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra såväl slutna kvarter som kvarter med passager i vissa lägen såsom redovisas på illustrationen. Beträffande parken, se kommentar till yttranden från Lokalsekretariatet sidan 2. Hur sambanden med omkringliggande områden kan förbättras studeras vidare i kommande planering.

**Mattias Gerås** framför att en riktig kvarterstruktur värd namnet bör säkerställas och ifrågasätter möjligheten att uppföra kvarter med fria passager.

Kommentar: Föreslagen utformning av kvarteren mm 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.

**Ulf Dverre och Erik Liedner** anser att utställningshandlingarna visar ett genomarbetat förslag som ger området ett tillskott och en föräning om hur en mer stadsmässig bebyggelse kan gestalt sig vid förnyelsen av Backaplansområdet. I yttrandet betonas vikten av goda kopplingar till omgivande stadsdelar och grönområden. I dagsläget finns brister grönstråkens gångvägar vid anslutningen mot Gustaf Daléngsgatan. För att åtgärda detta krävs brister på båda sidor om plangränsen. I Färgfabriksgatans förlängning mot väster bör cykeltrafik tillåtas. Vidare föreslås att dubbelriktad cykeltrafik bör tillåtas på Långängens hela sträckning. På så vis skulle Långängen fungera som en alternativ cykelväg med mer lokal karaktär och lugnare trafikrytm, som komplement till snabbare och längre resor på Hjalmar Brantingsgatans nya stomcykelväg.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Detaljutformning av gator och cykelstråk mm kommer att studeras vidare i samband med detaljprojektering.

**YimbyGBG** ställer sig mycket positiva till de förändringar som genomförts i planförslaget, men anser att lokalnormen fortfarande är för låg. Vidare ställer man sig frågande till att så få kvartershål får möjlighet att fyllas igen. Vid Gustaf Daléngsgatan är högst en våning tillåten i kvartershålen, vilket man finner märkligt. YimbyGbg vidhåller att våningshöjden i området generellt bör höjas. Ett högt exploateringsstal är en förutsättning för den typ av stadsliv som planen säger sig vilja skapa.

Kommentar: En utformning med helt slutna kvarter har sina fördelar men måste ställas mot andra aspekter och kvaliteter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att vald utformning har stora förutsättningar att kunna ge en god och trivsamt boendemiljö. Vid utformningen av kvarteren väster om Gustaf Daléngsgatan har prioriterats att få in "luft" solljus på gatan. En ytterligare höjning av exploateringsgraden är inte möjlig med hänsyn till en rad faktorer, bland annat möjligheten att anordna förskoleplatser, parkering, tillgång till grönområden inom planområdet, ljusförhållanden mm.

### **Revidering av förslaget**

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att mindre justeringar har utförts på plankarta för att ge överensstämmelse mellan illustration och plankarta. I samband med detta har möjlighet att bygga garage under torg utökats vid ett kvarter utmed Gamla Tuvevägen. Inom några kvarter har redovisningen av byggrätten (exploateringstal) preciserats i syfte att definiera hur denna skall fördelas mellan olika delar av kvarteret. Bestämmelse om 3D-fastighetsbildning har kompletterats och förtydligats i samråd med lantmäterimyndigheten. I övrigt har några mindre redaktionella kompletteringar och justeringar av planbestämmelserna utförts. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Kenneth Fondén  
Planchef

Johan Wiik  
Planarkitekt

Gunnar Håkansson  
Norconsult AB