

HSB BRF KALLKÄLLAN

Medlem i HSB

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

ANMÄRKNINGAR PÅ DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID MJÖLKTORGET

Diarienummer: 0688/09

Styrelsen för HSB Brf Kalkällan lämnar härmed följande anmärkningar på förslag till detaljplan för Mjölktorget.

HSB Brf Kalkällan är ägare till bostadshusen och tomträttsinnehavare av fastigheterna Kallebäck 7:1, 7:2, 7:3, 7:6, 9:1, 9:2, 9:3.

Sammanfattning av styrelsens anmärkningar

Styrelsen är även i detta skede av detaljplanearbetet positiv till att det kommer till stånd en förnyelse av bebyggelsen och miljön vid Mjölktorget, vilket behövs för att Kallebäck ska bli ett trevligare och mer attraktivt område att bo och leva i. Det är också till fördel för de boende i föreningen om kollektivtrafiken kan utvecklas med ökad turtäthet.

Styrelsen motsätter sig förslaget med den förtätning av området som föreslås genom att det skall tillåtas att uppföra 14 våningar höga byggnader. Dessa byggnader kommer att medföra försämrade utsikt mot Kallebäcksparken, ökad insyn i lägenheterna, försämrade solinstrålning och därmed ökad skuggning, främst för boende i föreningens fastighet Kallebäck 7:6. En förändring av gårdsytan föreslås men kommer bara att ske i begränsad omfattning då frågan om antalet bilplatser inte är slutligen löst i förslaget.

Styrelsen har mycket allvarliga anmärkningar på det presenterade detaljplaneförslaget och kräver därför en omarbetning av förslaget med lägre byggnader med en högsta byggnadshöjd upp till 3-5 våningar.

Planens syfte och förutsättningar

Styrelsen för HSB Brf Kalkällan välkomnar planförslaget att riva befintlig tvåvåningsbyggnad och på så sätt förnya miljön vid Mjölktorget. Det innebär att den nu trista miljön kan få nytt liv och att upplevelsen av att det är en bakgård kan försvinna. Däremot accepterar inte styrelsen förslaget om att tillåta uppförande av flerbostadshus upp till 14 våningars höjd. De omgivande lamellhusen, med undantag för Ostkupan, har en höjd på 9 våningar. Högre hus finns endast på Kallebäcksvägen och längst upp på Smörgatan. Att bryta den





omkringliggande bebyggelsen med att tillåta 14 våningars punkthus på mycket kort avstånd från föreningens fastighet Kallebäck 7:6 är att totalt nonchalera boendemiljön för boende i huset.

Att det i bottenvåningen skapas möjligheter för verksamhet är positivt, men om det skall etableras en förskola, vilket skapar en levande miljö i positiv mening, bör dock trafiksituationen beaktas med föräldrar som skall lämna och hämta barn. Gräddgatan är idag en smal återvändsgata.

Styrelsen anser att det är bra för Kallebäck med fler boende, vilket skapar bättre förutsättningar för kollektivtrafik, service och verksamheter.

På sidan 8 i planbeskrivning står att Kallebäck 7:6, beläget direkt norr om planområdet, berörs i mindre omfattning. Styrelsen framför med skärpa att det inte rör sig om någon mindre omfattning när det bebyggs med en 5 våningar högre byggnad på nära avstånd. Att beskriva det så kan endast betecknas som en ren skrivbords- och ritningsprodukt, som inte tar hänsyn till de boende.

Som ovan nämnts så består omgivande byggnation av lamellhus som är 4-5 våningar lägre än de föreslagna husen och styrelsen kan inte se att det finns någon anledning, förutom rent ekonomiska för exploatören, att bygga så höga hus för att få in maximalt antal lägenheter. Ostkupan utgör förvisso ett landmärke, som det står i planen, men hur vackert är det landmärket? Inte anser de boende i området det i alla fall.

I planhandlingen framförs också att Kallebäck pekats ut som ett område med mindre god friytetillgång. Det kan då inte finnas anledning till att förtäta ytterligare med höga byggnader. Visserligen finns behov av ytterligare bostäder och det kan tillgodoses med lägre byggnader vid Mjölktorget. Dessutom skall, enligt vad styrelsen erfarit, Arlas område planeras för ett stort antal bostäder, vilket kan göras utan att det finns lika näraliggande bostadsfastigheter som berörs, så som vid Mjölktorget.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Styrelsen motsätter sig uppförandet av två flerbostadshus i upp till 14 våningar. Självklart är det kanske rent tekniskt möjligt att med angivna höjder uppföra byggnader som är upp till 14 våningar men klart olämpligt och direkt förkastligt.

Styrelsen noterar att det nu kommit med en skrivning i planen att angränsande fasad inom Kallebäck 7:6 kommer att hanteras i det genomförandeavtal som tecknas mellan fastighetskontoret och exploatören. Styrelsen anser att exploatören helt skall stå för kostnaden av iordningställande av fasaden samt eventuella grund- och dräneringsarbeten avseende 7:6 förorsakade av rivningen.



Enligt riktlinjerna för parkering saknas 16 bilplatser, vilka antingen skall skapas genom parkering på gårdsytan eller genom en förhoppning om att det skall kunna göras avsteg från riktlinjerna via utökad bilpool och samutnyttjande av parkeringsplatser längs Mejerigatan. Att skapa 16 bilplatser på gårdsytan uppfyller inte den positiva beskrivning av området mot Ostkupan som planen redovisar i andra delar. Förhoppningen om utökad bilpool eller samutnyttjande av bilplatser verkar inte seriöst utan styrelsen anser att parkeringsutredningen måste kompletteras så att de riktlinjer som gäller uppfylls.

Kontakten mellan Gräddgatan och parken förbättras i så motto att man kan se parken rakt upp men samtidigt kommer de övriga delarna av parken att skymmas av de mycket höga byggnaderna, som vida överstiger trädhöjderna på slänten upp mot Smörgatans punkthus.

Från styrelsens sida är det skrämmande hur styrelsens synpunkter på hur solförhållandena förändras för boende i Kallebäck 7:6 bemöts i samrådsredogörelsen.

”Solljusstudien har bedömts vara relevant och visar enligt praxis skuggläge vid vår- och höstdagjämning, för en samlad bedömning av förhållandena avseende bebyggelsehöjd och solljus/skuggning se planbeskrivningen.”

Det är säkert praxis att redovisa solljuset vid vår- och höstdagjämning i planbeskrivningar, men för de boende så finns det både en mörkare och en ljusare tid på året. Om man studerar solljusstudien så ser man att i stort sett allt nuvarande solljus på fastigheten försvinner mellan 08 – 11, därefter vandrar en glugg med solljus mellan 11 – 13 för att sedan skuggas av Ostkupan. Planen beskriver denna förlust av solljus som viss påverkan men att skuggningen inte utgör en betydande negativ påverkan på befintlig bebyggelse. Denna skuggning av Kallebäck 7:6 utgör enligt styrelsens bedömning en mycket betydande negativ påverkan på befintlig bebyggelse och en mycket stor försämring av boendemiljön för de boende i fastigheten.

Det skall påpekas att många av våningarna i 7:6 har solljus en stor del av dagen under den mörka årstiden tills Ostkupans skuggning tar över. Under de ljusaste månaderna har stora delar av fastigheten idag solljus hela dagen fram till omkring klockan 18 och endast de lägre våningarna samt lägenheterna i västligaste delarna av huset berörs av Ostkupans skuggning. De föreslagna husen kommer öka skuggningen i betydande omfattning.

Den föreslagna byggnationen kommer också att öka insynen i lägenheterna främst i fastighetens östliga del.



Överväganden och konsekvenser

Under denna rubrik framförs i planen på nytt bedömningar om sol- och skuggförhållanden, parkeringsbehoven, tvåvåningsbyggnadens fysiska barriär mot parken samt att parkeringarna på gården skall försvinna för att göra den attraktivare. Styrelsen har i de föregående avsnitten lämnat anmärkningar på dessa planbeskrivningar.

På sidan 34 beskrivs den nya bebyggelsens synlighet från omgivningen men styrelsen kan inte instämma i att husen tar stöd i omgivande bebyggelse och topografi.

Avslutning

I övrigt hänvisar styrelsen för HSB Brf Kalkällan till det yttrande som lämnades under samrådsskedet.

Eija Persson
Ordförande

Manne Simonsson
Styrelseledamot