



Göteborgs Stad

Miljö

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2009-11-05
Diarienummer 00848/09

Plan- och trafikavdelningen

Pernilla Rydeving
Telefon 031-368 3880, Fax 031-3683710
E-post: pernilla.rydeving@miljo.goteborg.se

Yttrande över samrådsremiss från byggnadsnämnden

Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Byggnadsnämnden har översänt remissen till miljönämnden för yttrande senast den 10 november, förlängd remisstid har beviljats t o m nämndens sammanträde den 25 november 2009.

Förslag till beslut

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att området kring Skeppsbron kommer att bebyggas. Förslaget syftar till att förena staden med vattnet efter att Götatunneln tagits i bruk. Det kvarter som rivits tidigare kommer att bebyggas med nya kvarter med i huvudsak 7-8 våningar. Kajen kommer att flyttas ut och bebyggas med mindre byggnader. I Göta Älv byggs pirar och hamnar samt ett flytande bad möjliggörs. Spårväg anläggs genom området i Stora Badhusgatan och längst i norr föreslås en terminalbyggnad för en ny kollektivtrafikknutpunkt.

En komplettering med bostäder, verksamheter, utomhusbad och knutpunkt m.m. i aktuellt förslag har många goda förutsättningar ur ett hållbarhetsperspektiv. Hela projektet har stora ambitioner med avseende på att bygga för en hållbar stadsutveckling.

Inför den kommande planeringen vill vi särskilt framhålla nedanstående:

- Av tre alternativ för triangeltomten avsedd för hotell förordar förvaltningen alternativ A eller B.
- Förvaltningen ser gärna att Merkurhuset och "Kinesiska muren" bevaras i någon utsträckning.
- En helhetsbedömning av den sammanvägda ljudmiljön i området måste göras.
- Inga bostäder får ha ekvivalentnivåer över 65 dBA vid någon fasad.
- Samtliga bostäder ska ha sovplats mot luddämpad sida då ekvivalentnivåerna ligger mellan 60 och 65 dBA.

- Inomhusnivåerna måste klaras, då ekvivalentnivåerna ligger mellan 60 och 65 dBA vid fasad ska ljudklass B uppnås inomhus.
- Rosenlundsverket är i drift dygnet runt, riktlinjerna för externt industribuller ska uppfyllas särskilt nu när antalet bostäder i området kommer att öka.
- Förvaltningen ifrågasätter lämpligheten av att området ska ha genomfartsmöjlighet när Götatunneln behöver stängas, med tanke på den omfattande tunga trafiken i Götatunneln.
- Behovet av grönytor är stort, viktigt att planerna på en mindre park framför Merkurhuset genomförs, liksom idéerna i kvalitetsprogrammet.

Ärendet

Detaljplanen innebär att området kring Skeppsbron kommer att bebyggas. Förslaget syftar till att förena staden med vattnet efter att Götatunneln tagits i bruk. Det kvarter som rivits tidigare kommer att bebyggas med nya kvarter med i huvudsak 7-8 våningar. Kajen kommer att flyttas ut 20-40 meter och bebyggs med mindre byggnader. I Göta Älv byggs pirar och hamnar samt att ett flytande bad möjliggörs.

De befintliga byggnaderna Merkurhuset och "Kinesiska muren" redovisas i samråds-skedet med de möjliga alternativen gällande ett bevarande eller rivning.

Spårväg anläggs genom området i Stora Badhusgatan, från Järntorget till Lilla Torget. Längst i norr föreslås en terminalbyggnad för en ny kollektivtrafikknutpunkt, där byte kan ske mellan spårvagn, buss och färja. Trafikkontoret har tagit fram en järnvägsplan för den nya spårvägen som samtidigt är ute på samråd.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås i huvudsak innehålla bostäder med handel och andra verksamheter i bottenvåningarna. Viss del av bebyggelsen kan användas för kontor eller hotell och parkering kommer i huvudsak att ordnas under mark. Nyttillskott av bostäder beräknas till 320-480 lägenheter och 24-40 000 m² hotell, handel och kontor.

Förslaget innebär dessutom att en tillbyggnad av Rosenlundsverket möjliggörs, en påbyggnad av Hotel Rivertons höghusdel med två våningar samt en påbyggnad av Skeppsbrohuset med en våning.

Förvaltningens synpunkter

En komplettering med bostäder, verksamheter, utomhusbad och knutpunkt m.m. i aktuellt förslag har många goda förutsättningar ur ett hållbarhetsperspektiv. Hela projektet har stora ambitioner med avseende på att bygga för en hållbar stadsutveckling. Kvalitetsprogrammet är ett bra underlag för kommande projektering och genomförande. Ett gott samarbete med exploitörer och med kommunen som en markägare så finns det goda förutsättningar för att lyckas. Att genomföra parallella teknikuppdrag för att t ex optimera energieffektivitet är ett utmärkt förslag.

Alternativ

Tre alternativ presenteras för den så kallade triangeltomten som möjliggör hotell. Förvaltningen förordar inte något av alternativ A eller B framför det andra, men anser inte att alternativ C ska genomföras. Alternativ C innebär att större yta för angöring måste tas i anspråk på bekostnad av intilliggande bostadskvarter. Det är inte lämpligt att minska ytan för bostadskvarterets gård.

Fyra alternativ presenteras när det gäller bevarande eller rivning av Merkurhuset och "Kinesiska muren". I planhandlingen framgår även att en blandad stadsbebyggelse eftersträvas med långtgående ambitioner om ett hållbart stadsbyggande. När man ska

skapa blandstad eller bebyggelse med blandade funktioner brukar en framgångsfaktor vara att det ska finnas en blandning av gammalt och nytt också. Dels för att det ska finnas lokaler i olika prisklasser som skapar en mångfald av näringsidkare och dels för att karaktären på området uppfattas mer attraktiv och intressant. Att få till en blandning är av intresse för en hållbar stadsutveckling genom att människor kan leva och verka i sitt närområde och därmed minska sitt behov av transporter. Förvaltningen hänvisar till ovanstående resonemang och förordar därför något av alternativen som innefattar ett bevarande i någon utsträckning.

Bebyggelse

Förvaltningen är mycket positiv till den flexibilitet som medges i planen, vilket innebär att där bostäder inte är möjligt kan centrumändamål tillämpas. En stor fördel är att utnyttja plan två i huskropparna för t ex kontor som en buffert för ovanliggande bostäder eftersom verksamheter i bottenplanen kan vara störande ljudmässigt. I de fall bostäder planeras direkt ovanpå verksamhetslokaler bör man redan från början tänka på ordentlig ljudisolering och åtgärder för att förhindra att stomljud sprider sig vidare till bostäderna.

Ytterligare förutsättningar som kan gynna blandstad eller bebyggelse med blandade funktioner är att dela kvarteren i flera fastigheter för att få mer variation. Även tredimensionell fastighetsbildning kan gynna blandningen då en fastighetsägare kan äga en hel bottenvåning i ett kvarter och förvalta verksamhetslokalerna istället för bostadsrättsföreningar eller hyresvärdar. En förvaltare av verksamhetslokalerna i ett kvarter kan t ex lättare optimera energianvändningen, avfallshantering osv.

Hela området har stads- och hamnkaraktär och saknar gröna ytor. I ett område som detta kan kraven på grönytetillgång vara svårt att tillgodose. Därför är det extra viktigt att ta vara på alla möjligheter som finns. I planen finns det möjlighet att förlägga en parkmiljö framför Merkurhuset. Vi bedömer att det är mycket angeläget att planerna genomförs eftersom det vore en tillgång för området. Flera idéer att tillskapa gröna inslag finns i kvalitetsprogrammet. Det handlar om att växtbekläda husväggar och garagedrifter samt ordna med odlingsmöjligheter på husterrasser. Det är inte bara tilltalande för människorna med gröna inslag det gynnar även lokalklimatet i städer och renar luften.

Buller

I och runt Skeppsbroområdet alstras ljud från många källor, vägtrafik, spårtrafik, hamnverksamhet och industri. Separata riktvärden finns för de olika ljudkällorna men en helhetsbedömning av den sammanvägda ljudmiljön måste göras.

Enligt den kommunala tillämpningen av bullerriktvärdena för trafik är planområdet beläget så att avsteg från bullerriktvärdena kan göras. Det vill säga en komplettering av befintlig bebyggelse i centralare delar med bebyggelse av stadskaraktär. I Göteborg definieras avstegsområdet ”stadens centralare delar” som ca fyra km från city.

Inga bostäder får ha ekvivalentnivåer över 65 dBA vid någon fasad. I de fall ekvivalentnivåerna ligger mellan 60 och 65 dBA ska lägenheterna vara genomgående och det ska vara möjligt för samtliga boende i bostaden att ordna sovplats mot luddämpad sida. Förvaltningen anser därmed att föreslagen planbestämmelse ska ändras. Av planhandlingen framgår att det ska finnas en storleksvariation bland lägenheterna. Med nuvarande planbestämmelse, dvs endast hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida, innebär det att små lägenheter ändå kan få sovrum mot bullerstörd sida. Miljöförvaltningen tar emot många klagomål som rör buller från buss- och spårvagnstrafik från boende, även boende i nybyggda hus där man kan förvänta sig att inomhusvärdena på 30 dBA ekvivalent respektive 45 dBA maxnivå nattetid borde klaras. Att klara inomhusnivåerna får anses som ett minimikrav och i de fall ekvivalentnivåerna ligger mellan 60

och 65 dBA vid fasad ska ljudklass B uppnås inomhus i enlighet med tillämpningen av bullerriktvärdena.

Rosenlundsverket är i drift dygnet runt vilket innebär att riktvärdena för natt blir dimensionerande. Under sommarhalvåret då endast fläktar är igång ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på mindre än 45 dBA i området. Vid normaldrift med två pannor igång, dvs ”den mest vanliga situationen” ligger ekvivalentnivåerna på mellan 45 och 50 dBA längs Stora Badhusgatan där bostäder planeras. Riktvärdet för externt industribuller är 40 dBA nattetid. Rosenlundsverket ska få sina bullervillkor fastställda av Miljödomstolen efter prövotidens utgång våren 2010. Miljönämnden yttrade sig under miljöprövningen våren 2006 angående bullerkraven. Då utgick nämnden från den befintliga situationen och vägde inte in de tillskott av bostäder som nu tillkommer. Nämnden ansåg att ”Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller skall snarast uppfyllas då inga pannor är i drift” och ”Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller skall inom två år klaras vid den mest vanliga situationen”. Verkets ljudnivå kommer sannolikt att kamoufleras av väg- och spårvagnsbuller dagtid men nattetid då de övriga ljudkällorna avtagit kommer det sannolikt att dominera. Förvaltningen vidhåller att riktlinjerna för externt industribuller ska uppfyllas särskilt nu när antalet bostäder i området kommer att öka.

Till utställningsskedet måste även eventuell ljudpåverkan från Cityvarvet klarläggas.

Lokaliseringens lämplighet

Enligt bättre plats för arbete kräver Rosenlundsverket ett skyddsavstånd på 300 meter till bostäder. Förvaltningen bedömer att bostäder kan möjliggöras med avseende på luftmiljö och buller under förutsättning att bullerriktvärdena enligt ovan klaras. När det gäller säkerhetsaspekten är det andra tillsynsmyndigheters ansvar att bedöma lämpligheten.

Trafik och parkering

Prioritering av gående, cyklister och kollektivtrafik inom området är positiv. Alla gator utom nedanstående kommer att utformas som gångfartsgator. Biltrafik kommer i huvudsak att gå via Stora Badhusgatan, Surbrunnsgatan och kvarvarande del av Skeppsbron utanför Rosenlundsverket. Sträckan ska fungera som genomfartsmöjlighet när Götatunneln behöver stängas. Götatunneln trafikeras av en hel del tung trafik som vid dessa tillfällen ska passera Skeppsbron. Med den förestående omvandlingen av området ifrågasätter förvaltningen lämpligheten av genomfartsmöjlighet för dessa transporter.

Dagens cykelstråk längs med kajen är en populär ”motorväg” för cyklister. Det är viktigt att utforma cykelstråket så att konflikter minimeras. En cykelparkering planeras för ca 100 cyklar vid bytespunkten. Förvaltningen anser att möjlighet att öka storleken på cykelparkeringen ska finnas om behov uppstår längre fram.

Göteborg den 17 november 2009

Christina Börjesson
Direktör

Ann-Marie Ramnerö
Avdelningschef

Bilaga Informationsbroschyr om planområdet