



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2017-08-29

Diarienummer: 0516/14

Aktbeteckning: 2-5401

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och förskola vid Mercuriusgatan inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg, en del av BoStad 2021

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 mars 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 5 april till 26 april 2017.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket vid Rymdtorget, Bergsjön. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak frågor knutna till hälsa och säkerhet såsom eventuell markförorenning på förskoletomten samt behov av att undanröja risker knutna till blockutfall. Länsstyrelsen poängterar områdets bullerproblematik och framför, som rådgivande synpunkt, att kommunen helst ska prioritera att alla lägenheter ges sovrum mot tyst sida. Vidare lyfts detaljplanens konsekvenser på omkringliggande vägnät inom Partille kommun, önskan om justerad byggrätt för förskolan samt en annan sträckning av föreslagen gångväg till Rymdtorget.

I övrigt uppmärksammar remissinstanserna åtgärder knutna till kommande/pågående genomförande av detaljplanen såsom fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser kring drift och underhållsåtgärder. En hyresgäst har inkommit med synpunkter på att bibehålla naturmarken i området.

Kvarstående erinringar från samrådet berör naturmarkens ianspråktagande för bostadsbebyggelse och att det blir mer trångbott i Bergsjön.

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. Fastighetskontoret

Tillstyrker det upprättade planförslaget.

Kommentar:

Noteras

2. Göteborgs Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Anser att plankartans två E-områden för transformatorstationer är tillräckliga. Därtill framförs att läget ska vara permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran, som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc. Vidare måste det finnas utrymme för ledningsstråk 2-4 meter brett. Med hänvisning till trafikkontorets regler kring maskingrävning i närheten av träd kräver GENAB att träd ska planteras med hänsyn till planerade och/eller befintliga ledningars planteringar.

Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen. Befintlig nätstation inom området rase-ras och ersätts med två nya, kostnader för detta tas ut genom anslutningsavgifter.

Vi förutsätter att ledningsrätt upplåtes för nätstationer samt för ledningar inom kvar- tersmark. Ingen intrångsersättning skall utgå.

Vi önskar delta vid detaljplanens slutarbete samt vid slutmöte eller liknande samt få antagandehandling tillskickad oss när den finns tillgänglig.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. I fortsatt projektering av allmän plats och kvartersmark behöver hänsyn tas till lämnade synpunkter. Projekteringsgruppen genom kommunens represen- tanter och byggherrarna inom BoStad2021 delges ovan lämnade information i respek- tive projektorganisation.

Det är upp till Göteborgs energi att ansöka om ledningsrätter för nätstationerna. Led- ningsrätt stöds genom detaljplanens anvisade E-område.

3. Göteborgs Stads Parkerings AB.

Har inga synpunkter på förslaget utöver de generella ståndpunkterna.

Parkeringsbolagets generella ståndpunkter när det gäller parkering:

Parkering kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna.

- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- Beakta tillgängligheten såväl till, från som inom ett område/stadsdel vid beräk- ning av behov av parkeringsplatser.
- Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.

- Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken och optimera nyttjandet.
- Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra och en del av stadsmiljön.

Kommentar:

Informationen om Parkeringsbolagets generella ståndpunkter har förmedlats till byggherrarna i området. I planförslaget finns parkeringar både i parkeringsgarage samt som markparkering för att tillgodose olika önskemål. Markparkeringarna utgörs både av boendeparkering och besöksparkering och ligger på kvartersmark respektive allmän plats och bidrar till vistelse längs gatan olika tider på dygnet. Gång och cykelvägar i området är knutna till närliggande kollektivtrafikmöjligheter.

4. Kretslopp och Vatten

Den övergripande bedömningen är att det inte finns behov av ändringar i planhandlingarna.

Avfall

Placeringen av förskolans avfallshantering i miljörum vid fastighetsgräns med angöring från Tellusgatan innebär att dragvägen för avfallskärnen blir ca 35 meter. I detta fall godkänner Kretslopp och vatten ett undantag från 25-metersregeln eftersom en bättre placering för avfallshantering eller angöring inte har kunnat hittats samt att avståndet mellan förskola och angöring för sopbil blir betydligt kortare än det är idag.

Till bygglovsansökan, då en detaljerad avfallslösning ska presenteras, rekommenderar Kretslopp och vatten att exploatören beaktar de kommentarer som framkom under samrådet samt följer de riktlinjer som finns i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida. Praktiska tips och goda exempel på hur avfall kan förebyggas hittas också på stadens hemsida i skriften *Förebygg avfall i flerbostadshus*.

VA

En uppdaterad systemhandling presenteras nedan. En brandpost placeras i vändplatsen. Servitutsrätt för VA-ledningar över annans mark kommer krävas mellan fastigheterna för punkthusen. Privat ledningsdragning är illustrerad med streckad linje och ska endast ses som systemlösning och inte som projekteringsunderlag. Kretslopp och vatten accepterar inte gemensamhetsanläggningar för dricksvatten inom verksamhetsområdet. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 150 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Kretslopp och vatten vill göra uppmärksamt att med presenterad lösning hamnar sex stycken brunnar inom naturmark.



Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar inom planområdet har beräknats till 6,1 Mnkr. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till 5,3 Mnkr enligt VA-taxa för år 2017. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av program/detaljplanen blir enligt ovan 87 %.

Kommentar:

Kretslopp och vattens yttrande har översänts för information till byggherrarna respektive Lokalförvaltningen som ansvarar för förskolans bygglov.

Park- och naturförvaltningen har per mejl fått information om att föreslagen VA-lösning innebär att det hamnar sex stycken brunnar inom naturmark. Planbeskrivningen har kompletterats gällande behov av servitutsrätt mellan punkthusens fastigheter då Kretslopp och vatten inte tillåter gemensamhetsanläggning för dricksvatten inom verksamhetsområdet.

Fastighetskontoret har fått information om uppskattade kostnader till exploateringsbudgeten.

5. Lokalförvaltningen

Anser att markytan på förslaget till plankartan markerat med (+) i östlig och västlig riktning närmast den stora kullen ska minskas till förmån för byggrättens utbredning. Detta på grund av naturens beskaffenhet med tomtens lutning mot söder, kullen centralt på tomten och berggrundens utbredning. Lokalförvaltningen önskar även att största sammanlagda byggnadsarea ovan mark ökas med 350 kvm.

Ärendet bedöms ligga under vidaredelegering och handhas av avdelningschefen.

Kommentar:

Begäran om 350 kvm utökad byggrätt har Stadsbyggnadskontoret inte bedömt som lämpligt. I samråd med lokalförvaltningen och under fortsatt framtagande av bygglovhandlingar för förskolan har istället en utökad byggrätt på 100 kvm godtagits samt marginella justeringar av området för komplementbyggnader inom förskoletomten för att tillgodose huvudbyggnadens placering. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förskolans placering ”runt kullen” och gestaltning i form av en byggnad i två plan med ateljéer på andra våningen är väl anpassad till platsen men förutsätter något större kommunikationsytor som motiverar en utökning av BYA inför antagandet. Största sammanlagda byggnadsarea blir 1200 kvm, dvs en utökning med 100 kvm, mindre än 10%. Antal kvm/barn minskas från 46 kvm till 45 kvm vilket bedöms fortsatt lämpligt.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete då alla tidigare synpunkter är omhändertagna förutom synpunkten kring markmiljö. Miljöförvaltningen vidhåller att en översiktlig markmiljöundersökning behöver göras för förskoleområdet. I undersökningen ska även PCB inkluderas eftersom kringliggande hus har varit fogade med PCB. Utredning saknas fortfarande och därför kvarstår synpunkten.

Kommentar:

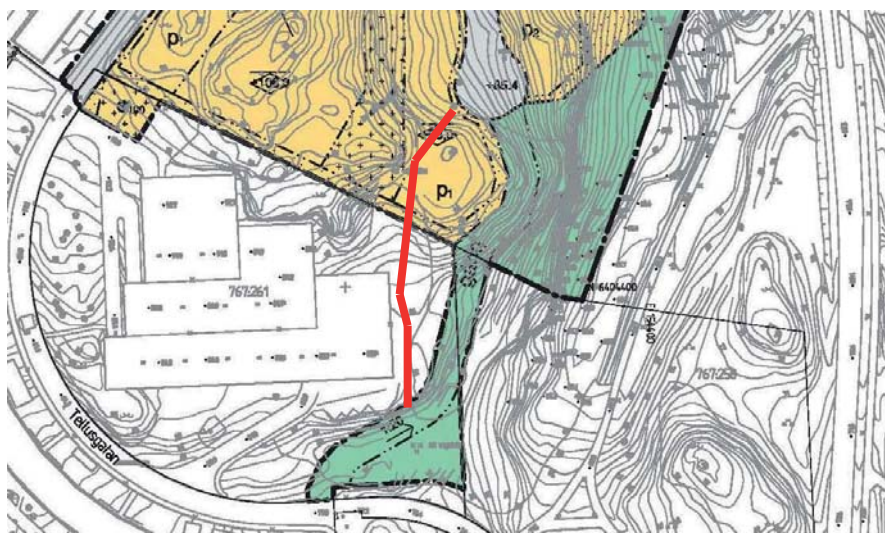
En markmiljöundersökning är beställd och undersökning pågår. Plankartan har därför tillförts administrativ planbestämmelse a₂= Startbesked för byggnation får inte ges förrän marken uppnår känslig markanvändning (KM). Härigenom säkerställs att marken är/kommer att bli lämplig för ändamålet oberoende resultatet från kommande markmiljöundersökning.

7. Park- och naturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen ser positivt på planförslaget men framför kommentarer på planförslaget som berör sträckning av föreslagen gångväg till Rymdtorget och mötet mellan tillkommande bebyggelse och naturmark. Nämndens tidigare synpunkter angående frivilliga kompensationsåtgärder och utökad prickmark har blivit tillgodosedda såsom planen är utformad i granskningskedet. Kompensationsåtgärder ska vidtas med syfte att tillgängliggöra fornlämningsområdet i norra delen av planområdet. Det ska även ske kompensationsåtgärder med syfte att stärka habitatet för den rödlistade spillkråkan. Prickmarken kring de planerade punkthusen i norra delen av planområdet har utökats.

Gångväg till Rymdtorget

Inför projekteringen av gångbanan mot Rymdtorget har föreslagen sträckning studerats mer ingående och det har konstaterats att det kommer krävas kraftiga ingrepp i berget för att klara tillgängligheten, en maximal lutning om 1:20. Park- och naturnämnden har identifierat en befintlig stig väster om denna sträckning och vill titta på möjligheterna att anlägga gångvägen där istället. Om gångvägen kan anläggas där utan större ingrepp i berget bedöms detta vara ett bättre alternativ än placeringen i planförslaget. Den befintliga stigen går delvis utanför planområdet. Stigen löper i närheten av det befintliga parkeringsgaraget sydväst om planområdet. Det är viktigt att beakta trygghetsaspekten och studera hur gångbanan möter parkeringsgaraget.



Röd linje visar ungefärlig sträckning av befintlig stig genom naturområdet.

Mötet mellan tillkommande bebyggelse och naturmark

Förvaltningen ser positivt på att zonen med prickmark har utökats mellan naturmarken och de föreslagna punkthusen i norr, då det ger bättre möjligheter till att skapa ett bra möte mellan naturmarken och bebyggelsen. Planområdet är kuperat och i det fortsatta genomförandet av planen bör slantning ner mot naturmarken undvikas om möjligt. Alternativt att slänterna får en medveten gestaltning och förses med vegetation.

Vid kommande gestaltning av parkeringshusen är det viktigt att studera hur baksidorna möter naturmarken i öster, för att undvika att skapa en ogästvänlig och otrygg baksida mot naturmarken. Fasad som vetter mot natur bör förses med vegetation eller aktiveras på annat sätt.

Utformning av detaljplanens TORG-område

I det kommande arbetet med torgytan är det viktigt att göra ett avvägande av lämplig verksamhet och utformning av torgytan. Platsen är i behov av någon verksamhet med samlande verkan för att den ska kunna fungera som en allmän plats.

Konsekvensbedömningar

Barnperspektivet

Förslaget innebär att Tellusgatan öppnas upp för genomfartstrafik, och att friytor för lek och naturupplevelse i anslutning till befintlig bebyggelse försvinner.

Mångfaldsperspektivet

Förslaget möjliggör förbättrad tillgänglighet till Rymdorget och kollektivtrafik. Bättre tillgänglighet uppnås även genom att byggnader uppförs med hiss. Blandade upplåtelseformer ger ett bostadsutbud som kan svara mot behoven hos en bredare målgrupp.

Övriga perspektiv

Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån jämställdhetsperspektivet, miljöperspektivet eller omvärldsperspektivet.

Ekonomi

Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftkostnader för en ny tillgänglighetsanpassad gångväg från planområdet till Rymdorget. Föreslagen sträckning i aktuellt planförslag skulle innebära sprängningar och kraftiga ingrepp i naturmarken. Park- och naturförvaltningen bedömer att en alternativ placering av gångvägen bör utredas. Där-

för har investerings- och driftkostnader för den tillkommande gångvägen till Rymdtorget inte inkluderats i tabellen nedan. Befintlig gångväg mellan Mercuriusgatan och Bergsjövägen får delvis ny sträckning vilket innebär ökade driftkostnader. I planförslaget ingår även en torgyta om ca 825 m² som kommer att förvaltas av park- och naturnämnden. Torgets utformning behöver utredas vidare för att kunna bedöma investerings- och driftkostnaderna för ytan. Beräkningen nedan utgår ifrån att torget utgörs av till hälften hårdgjorda ytor och till hälften olika typer av vegetationsytor. Kostnader för utbyggnad av gångvägar och torg samt för kompensationsåtgärder ska ingå i exploateringskostnaden för planen. De ekonomiska konsekvenserna bör beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet. Vid genomförande av planen ska en ny kalkyl tas fram.

	Investeringskostnad	Driftkostnad/år
Park- och naturförvaltningen	3,8 mkr	40 tkr
Kompensationsåtgärder spillkråka samt tillgänglighet till naturområde	300 tkr	6 tkr

Kommentar:

Gångväg till Rymdtorget

Utgångspunkten har varit att få till en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg från planområdet till Rymdtorget. Park och naturförvaltningens nya idé om sträckning är inte möjlig då planområdet i så fall behöver utökas, vilket då förutsätter ett förnyat granskningsförfarande. En sådan tidsförskjutning är inte möjlig då detaljplanen ingår i BoStad2021. Att lösa föreslagen sträckning utan stöd i detaljplan är inte möjligt varken fastighetsrättsligt, genom avtalsservitut, eller genom marklov då sträckningen berör privatägd kvartersmark. Med denna bakgrund har heller inte de faktiska förhållandena undersökts. Därför kan inte heller svar ges på om det i praktiken är möjligt att få till en tillgänglighetsanpassad sträckning i enlighet med Park- och naturförvaltningen idé eller ej. Park- och naturförvaltningen har medverkat i diskussionerna och slutligt ställningstagande att gångvägen kvarstår som tidigare.

Från början diskuterades möjligheten att omarbota nuvarande gångväg ner till Bergsjövägen för att skapa tillgänglighet men det konstaterades att det var svårt på grund av nivåskillnaderna och att det skulle påverka artskyddet för spillkråkan i högre grad. För att stärka Rymdtorget som en viktigare målpunkt landade granskningsförslaget i att utpeka ett ca 10 meter brett utrymme inom NATUR-marken från lokalgatans vändplan i riktning söderut mot Rymdtorget. I fortsatt detaljprojektering har ytterligare avvägningar gjorts gällande terränganpassning så att det nu planeras för en 2 meter bred gångväg.

I ett bostadsområde där bilinnehavet tidigare varit lågt (en av anledningarna till att p-huset revs) är det särskilt viktigt att erbjuda möjligheter att nå service vid Rymdtorget som gång- och cykeltrafikant. Gångbanan kommer i praktiken att kunna utnyttjas även för cyklister. Ett intrång i naturmarken är oundvikligt och planeringsmässigt har det varit hög prioritet att kunna erbjuda framtida boende i exploaterings ca 300 lägenheter denna möjlighet. Även själva exploateringen för bostadsbebyggelsen innebär stora förändringar av nuvarande naturförutsättningar.

Mötet mellan tillkommande bebyggelse och naturmark

Stadsbyggnadskontoret instämmer i park- och naturförvaltningens synpunkter och framför kontinuerligt dessa aspekter vid framarbetningen av bygglovritningarna som sker parallellt av Byggherrarna i pågående BoStad2021.

Utformning av detaljplanens TORG-område

I planerad medborgardialog och fortsatt arbete kring utformningen av platsen får innehållet i den tillåtna byggrätt som medges inom ytan klargöras.

Konsekvensbedömningar

Noteras.

8. Räddningstjänsten

Anser att tidigare framförda synpunkter blivit bemötta på ett tillfredsställande sätt. Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

9. Stadsdelsförvaltningen Östra Göteborg

Anser att lämnade synpunkter under samrådet har omhändertagits i nöjaktig grad och tillstyrker på delegation detaljplanen.

Övervägandet utgår från att byggrätten på den nya torgytan har tagits bort och planens tillåtande av centrumändamål i de nya bostadshusens entréplan inte är tvingande utan endast ska ses som en framtida möjlighet. Detta stödjer stadens inriktning att Rymdtorget, som områdets centrum, ska stärkas. Gällande stadsdelsnämndens betänkligheter på förslaget om placering av en ny större förskola inne på befintlig bostadsgård så har stadsbyggnadskontoret påpekat att placeringen får bedömas som fördelaktig ur ett barnperspektiv då närmiljön är bilfri och att förhållandena för leveranser och avfallshantering kommer att förbättras i jämförelse med dagens situation. Förskolebussen får även en särskild plats tilldelad under vissa tider på för- och eftermiddagar inom kantstensparkeringen längs Tellusgatan.

Kommentar:

Noteras.

10. Trafikkontoret

Har medverkat i planarbetet och lämnat synpunkter underhand och ställer sig positiva till utbyggnad enligt planförslaget.

Anser att all parkering av bilar och cyklar, för tillkommande bebyggelse skall tillgodoses inom planområdet i enlighet med gällande p-tal. Endast korttidsparkering tillåts utmed vissa sträckor av gatan. Trafikkontoret vill förtydliga att boende på dessa fastigheter inte är behöriga till Göteborgs stads boendeparkeringssystem.

Anser vidare att angiven tillgänglig gångförbindelse i planen, från området ner till Rymdtorget, ska säkerställas.

Förskolans placering inne på gården möjliggör ingen vändplats för leveranser och sophantering. Trafikkontoret ställer sig tveksamma till backvändningen vid leveranser och sophämtning vid förskolan.

Anser att siktförhållanden vid befintligt miljöhus vid utfart från befintligt parkeringshus ska beaktas vid projekteringen då det krävs att delar av huset rivs.

Ekonomiska konsekvenser

Trafikkontoret förtydligar att planens genomförande finansieras av exploateringen genom Fastighetskontoret och innebär därmed inga investeringskostnader för Trafikkontoret. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats har bedömts till ca 13 mkr och kostnaden för drift och underhåll av tillkommande ytor med ca 165 kkr per år.

Kommentar:

Synpunkterna om parkeringstal, korttidsparkering och boendeparkeringsystem noteras och förmedlas till byggherrarna.

Gångförbindelsen ner till Rymdtorget är säkerställd i detaljplanen och under detaljprojektering och kommer att färdigställas som en del i detaljplanens genomförande.

Projekteringen av ytor till förskolans framtida leveranser och sophertering pågår. Lösningen som nu håller på att arbetas fram innehåller backrörelser för leveransfordon till förskolan. Sopbil stannar utefter gatan i en parkeringsficka. Trafikkontoret har ett särskilt ansvar i pågående projekteringsfas att bevaka optimal trafiksäkerhetsmässig utformningen.

Fastighetskontoret säkerställer i avtal med Familjebostäder att nödvändiga siktförhållanden skapas genom att hela/delar av miljöhuset rivs.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäteriet

Anser att medföljande karta över fastighetsrättsliga konsekvenser är bra men lite svår-
läst och skulle kunna bli tydligare om användningsgränserna togs med, så man ser hur
figurerna ser ut.

I förteckningen på sid 43 saknas Bergsjön 767:261 som ska avstå mark till allmän
plats, NATUR.

Planområdet bör utökas till att omfatta även södra området användning DP. Små plan-
rester bör ”rensas bort”.

Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Kartan över de fastighetsrättsliga åtgärderna har förtydligats i planbeskrivningen.

Förteckningen uppdateras med Bergsjön 767:261.

Gränsdragningen som innebär att en planrest skapas har sin bakgrund i att gränsdrag-
ningen har anpassats efter föreslagen ny planområdesgräns för pågående detaljplan, *Nytt
Kulturhus vid Rymdtorget Dnr:0627/13*. Denna detaljplan lyfts för beslut om gransk-
ning i maj 2017 och planeras för ett godkännande i september vilket innebär att anta-
gandet i KF sker tidsmässigt nära varandra. Det vore olämpligt att konflikt mellan ge-
nomförandetider uppstår därför anpassas båda planerna i relation till varandra. Inga
planrester kommer finnas kvar.

12. Länsstyrelsen

Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhål-
landen att planen inte kan accepteras i sin nuvarande utformning och kan därför komma
att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Detaljplanen behöver kompletteras för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma att marken
är lämplig för det som föreslås byggas eftersom alla förutsättningar för att bygga det
som föreslås i planen ska vara klarlagda på ett juridiskt acceptabelt sätt inför ett anta-
gande. Därför behöver eventuell förekomst av förörenad mark inom del av planområdet
och vilka bergtekniska åtgärder som förordas för att säkra delar av planområdet från
blockutfall vara klarlagda.

Förerenade områden

Miljönämnden har i sitt samrådsyttrande bedömt att en översiktlig markundersökning behöver göras för området där det föreslås byggas en förskola. Länsstyrelsen anser att denna undersökning ska genomföras och resultatet redovisas i detaljplanhandlingar innan planen kan antas. Om undersökning visar att det finns risk att riktvärden för känslig markanvändning inte uppnås inom förskoleområdet ska det då säkerställas med en planbestämmelse att sanering ska genomföras till känslig markanvändning (KM).

Bergtekniska åtgärder

Statens geotekniska institut (SGI) anser att granskningshandlingar har på ett tillfredsställande sätt redovisat gränserna för leras utbredning kopplat till markens lutningar. Det beskrivs även att all byggnation inom planområdet kommer att grundläggas på fast mark/ berg.

Planbeskrivning redovisar dock att risk för blockutfall föreligger inom ett par delområden. Vidare beskrivs det att platsspecifika utredningar krävs. SGI påpekade i samråds-skedet vikten av att bergtekniska åtgärder som redovisas i bergtekniska utlåtandet säkerställs i detaljplanen för att säkerställa markens lämplighet på ett godtagbart sätt. SGI liksom Länsstyrelsen ställer sig frågande till hur kommunen bedömer att säkerställa dessa åtgärder utan att införa en planbestämmelse som reglerar detta i detaljplanen? (SGIs yttrande dt 2017-04-25 med ref. 5.2-1610-0620 är bifogad). Därför anser Länsstyrelsen att innan detaljplanen kan antas behöver kommunen redovisa på vilket sätt dessa åtgärder blir säkrad innan planen kan genomföras.

Råd enligt plan- och bygglagen och MB

Buller

Granskningshandlingar redovisar ett förslag till planlösningar för att uppfylla trafikbullerförordningens värden för punkthusen. Länsstyrelsen noterar att i förslaget är ett sovrum samt ett fönster i planerat vardagsrum vänt mot en sida där ljudnivån underskrider 55 dBA. Länsstyrelsen vill helst se att kommunen prioriterar en lösning som erbjuder alla lägenheter med sovrummen på en tyst sida som inte riskerar överskrida 55dBA. Detta för att möjliggöra vädring mot tysta sidan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Naturvård

Länsstyrelsen har i ett separat beslut den 17 november 2016 (Dnr 522- 26507-2016) meddelat att Länsstyrelsen ur artskyddssynpunkt, avseende spillkråka, inte har något att erinra mot att detaljplanen genomförs i enlighet med anmälan.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Markmiljö

En markmiljöundersökning är beställd och kommer påbörjas inom kort. Plankartan har därför tillförts administrativ planbestämmelse a₂= Startbesked för byggnation får inte ges förrän marken uppnår känslig markanvändning (KM). Härigenom säkerställs att marken är/kommer att bli lämplig för ändamålet oberoende resultatet från kommande markmiljöundersökning.

Bergtekniska åtgärder

Planbeskrivningen har kompletterats med bergtekniska åtgärder och plankartan har inom berörd kvartersmark (delområde 3 och 1) kompletterats med en planbestämmelse *b= Vid schaktning och sprängning ska block tas ner genom skrotning eller motsvarande likvärdig lösning* samt en administrativ bestämmelse *a₁= Startbesked för byggnation får endast ges under förutsättning att bergrensning/säkring av block inom område b utförs.*

De delar av planområdet där lösa block och eventuellt sprickberg förekommer huvudsakligen på allmän plats där den nya gångförbindelsen mot Rymdtorget söderut skall anläggas. Det vill säga i de delar av området som översiktligt pekats ut i den bergtekniska utredningen (delområde 1). Även delområde 2 kan påverkas beroende på naturstignens sträckning vid fornlämningen. Delområde 3 berör kvartersmark för bostads- och centrumändamål i detaljplanen. För kvartersmarken är byggherren ansvarig för att åtgärder genomförs. För allmän plats är kommunen genom kommunalt huvudmannaskap ansvarig för att lämpliga åtgärder genomförs.

I den bergtekniska utredningen står skrivet att den lämpligaste metoden för att säkra berget är helt beroende på hur höjdsättningen av markområdet och placeringen av blivande byggnader blir. Åtgärder för delområde 1 som omnämns är skrotning, bortsprängning, skrotning i kombination med bultning, rensning i kombination med täckning/motfyllning med sprängsten. Samma förslag på åtgärder nämns för delområde 3. Utredningen har inte på något sätt pekat ut något område i detaljplanen där föreslagna åtgärderna inte alls skulle vara genomförbara.

Detaljprojektering för gångvägen pågår utifrån slutsatsen i bergteknisk utredning. Pågående projektering antyder att relativt omfattande bergschakt måste göras för att uppnå tillgänglighetskravet på 5% lutning. Rensning och säkring av bergskärningar görs därför lämpligen i samband med anläggandet av denna, då de områden som behöver åtgärdas, först då med säkerhet kan identifieras. Dessa utförandefrågor hanteras normalt vid bygg- och marklov. Även för delområde 3 och delområde 1 som planeras för bostäder kommer det att krävas omfattande bergschakt för att klara tillgängligheten samt att exakt val av åtgärder görs vid utförandet.

13. SGI

Anser att frågan om stabiliteten för området är tillräckligt utredd då lerans utbredning i området, i ett kompletterande utlåtande från fastighetskontoret, har tydliggjort gränserna för lerans utbredning kopplat till marklutningar i området och därmed beaktat tidigare synpunkt i samrådet. All byggnation inom området kommer enligt geotekniskt utlåtande grundläggas på fast botten/berg.

SGI anser dock att de bergtekniska åtgärderna inte säkerställts i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt och ställer sig frågande till att åtgärderna, utan att vara införda på plankartan eller redovisade i planbeskrivningen är säkerställda i planen.

Kommentar:

Gällande säkerställande av de bergtekniska åtgärderna se kommentar till länsstyrelsens yttrande 12. I övrigt noteras synpunkterna.

14. Trafikverket

Trafikverket har i samrådsskedet efterfrågat hur mycket biltrafik från planområdet som kunde tillkomma på det statliga vägnätet. Efter stadens svar gör Trafikverket dock bedömningen att detaljplanens påverkan på det statliga vägnätet (väg 190 – korsningen

Gråbovägen/Bergsjövägen) är begränsad eftersom kollektivtrafikförsörjningen är god och det finns alternativa vägar till troliga målpunkter såsom centrala Göteborg.

Trafikverket har inget att erinra att detaljplanen förs till antagande.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Inga sakägare har inkommit med synpunkter under granskningen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

15. Boende på Mercuriusgatan 5

Stödjer inte utbyggnadsplanerna utan tycker att skog och natur ska sparas. Anser att det kommer att bli mer trångbott och fler bilar i området. Önskar hellre få tillbaka parkeringsdäcket som revs för ett par år sedan eftersom parkeringsplatser och garage behövs. Framhåller att det fanns möjlighet att lära känna ”grannar när man grejade med bilen”.

Kommentar:

Behovet av bostäder i Göteborg är stort. Detaljplanen ingår i BoStad2021 (en del av jubileumssatsningen), Göteborgs svar på att möta bostadsefterfrågan. Planområdet utgörs till största del av kommunal mark, och ligger inom ett prioriterat utbyggnadsområde i stråket från Gamlestadens torg till Bergsjön. Enligt översiktsplanen och utbyggnadsstrategin finns stora möjligheter till ny bebyggelse. Rymdtorget och dess omgivning utpekade i programmet för Bergsjön som ett kraftsamlingsområde med ett flertal butiker med potential för mer aktivitet där kollektivtrafiken är god. Nuvarande bostadsbrist ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande och storstadsregionerna har ett särskilt ansvar. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en byggnation på bekostnad av nuvarande skog och natur är möjlig då det även efter ianspråktagen mark finns kvar bostadsnära parker. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden och med stöd i uttalade mål att möta bostadsbristen bedöms konsekvenser såsom ianspråktagen mark på denna plats få stå tillbaka för det allmänna intresset att tillgodose fler bostäder.

Befintligt parkeringsgarage revs på grund av att beläggningen var låg samt att garaget uppfattades som otryggt. Parkering till tillkommande bostäder kommer att ske både i parkeringsgarage under bostadsbebyggelsen och som markparkering utefter gatorna dit även besöksparkering hänvisas. Nya mötesplatser för grannar befintliga och tillkommande skapas bland annat på den yta som i detaljplanen betecknas TORG.

Övriga

16. Partille kommun

Partille kommun ser positivt på en utveckling i det aktuella området då det stärker kommundelarnas gemensamma utveckling och de sociala sambanden. Partille kommun anser dock att planförslaget behöver kompletteras med en redogörelse över den eventuella påverkan på trafiksystemet i centrala Partille, Utbyvägen, Kung Göstas väg. Dessa kommunala gator utgör den huvudsakliga förbindelsen mot E20 och Göteborg C och är idag kraftigt överbelastade av genomfartstrafik. Tillkommande bebyggelse i området kommer att medföra ytterligare trafikbelastning på vägnätet. Partille kommuns utgångs-

punkt är att trafiken till och från området ska hanteras inom Göteborgs stads lokalvägnät.

Mellbyleden och topografin utgör en tydlig gräns mellan Göteborg och Partille nära det aktuella programområdet. Kopplingar över Mellbyleden kan stärka rörelser mellan Bergsjön och Partille/Mellby, något som Partille kommun ser mycket positivt på.

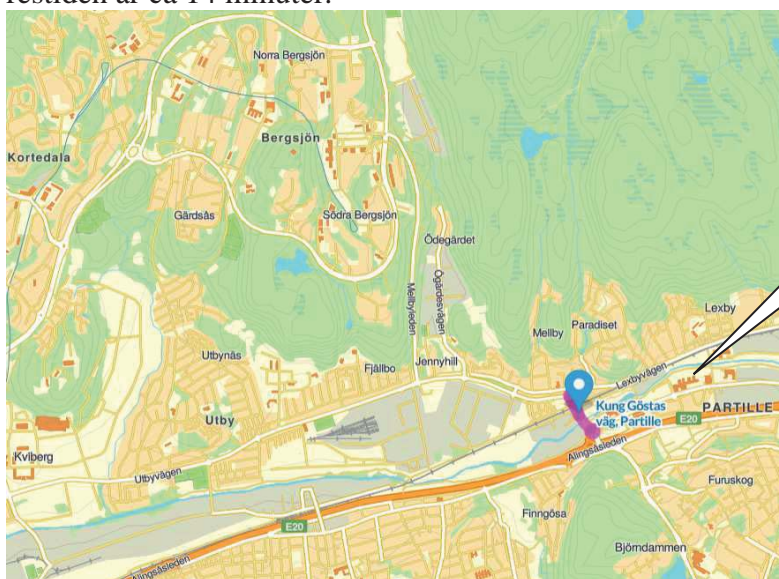
Utöver ovanstående har Partille kommun inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Det övergripande trafiksystemet är oberoende administrativa gränser såsom kommungränser. Hur människor rör sig är delvis möjligt att påverka genom attraktiva vägval med god framkomlighet. Däremot går det aldrig att helt förutse hur trafikanterna väljer färdväg i praktiken.

Trafikverket har i sitt yttrande under granskningskedet gjort bedömningen att detaljplanens påverkan på det statliga vägnätet (väg 190 – korsningen Gråbovägen/Bergsjövägen) är begränsad eftersom kollektivtrafikförsörjningen är god och det finns alternativa vägar till troliga målpunkter såsom centrala Göteborg. Se Trafikverkets yttrande nr 14.

Det underlag för trafikmängder som framtagits för detaljplanen (Ramböll 2016-04-14) har antagit att tillkommande trafik för planområdet går 20 % åt norr, 30 % åt väster och 50 % åt söder, dvs av tillkommande trafik så är det hälften som det finns risk för hamnar på Partille kommuns vägar. För prognos 2035 redovisas att tillkommande andel trafikrörelser blir ca 450 grundat på ca 300 lägenheter då trafikunderlaget utgår från 1,5 rörelse per lägenhet. Hälften av tillkommande trafikrörelser, dvs ca 225 trafikrörelser skulle då åka åt söder och belasta vägnätet i Partille kommun. Göteborgs stad genom trafikkontoret bedömer inte att belastningen på Partille kommuns vägnät blir i en storleksordning som faller avgörandet för att inte kunna genomföra denna exploatering. Däremot kommer målpunkten, Allum köpcentrum i Partille kommun även för tillkommande bebyggelse vara ett alternativ vid vardagliga inköp. Kollektivtrafiken är dock mycket god i och med närheten till Rymdtorget och med en etablerad bussförbindelse till Allum köpcentrum, buss 74 som går var 30:e minut mellan Rymdtorget till Partille Centrum och restiden är ca 14 minuter.



Utdrag fr Hitta.se

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att små justeringar har skett i användningsgränser och egenskapsgränser för att anpassa planförslaget efter genomförd detaljprojektering av lokalgator/ytor för allmän plats och gångbanor liksom för planerad bebyggelse. **TORG**-ytan har behövt minskats med ca 15 kvm i norra gränsen mot kvarteretsmarken då en gångbana därmed kan tillgodose tillgängligheten runt bostadsbebyggelsen. Ändringen påverkar inte den öppna platsen som i praktiken kommer att uppfattas som allmän, däremot tydliggörs ansvarsförhållandena. På detta vis kan även överblickbarhet och trygghet öka då förändringen medger möjlighet till balkong i söderläge för alla våningsplan mot **TORG**-ytan. En uppdelning av planbestämmelsen p_2 har även skett i p_2 och p_3 för att förtydliga plankartan utan att innebörden har förändrats.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om bergtekniska åtgärder och plankartan har tillförts planbestämmelse $b = \text{Vid schaktning och sprängning ska block tas ner genom skrotning eller motsvarande likvärdig lösning}$ samt en administrativ bestämmelse $a_1 = \text{Startbesked för byggnation får endast ges under förutsättning att bergrensning/säkring av block inom område b utförts}$.

En administrativ planbestämmelse har tillförts ytan för förskola $a_2 = \text{Startbesked för byggnation får inte ges förrän marken uppnår känslig markanvändning (KM)}$. Byggrätten har utökats med 100 kvm BYA och gränserna gentemot område för komplementbyggnad justerats av hänsyn till framarbetad bygglovskiss på förskola. Nockhöjden har sänkts från +105 möh till +104 möh då bygglovunderlag preciserat höjderna ytterligare.

Berörda fastighetsägare och byggherrar har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Bitr projektledare BoStad21

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd.
Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Östra Göteborg
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
Skanova Nätplanering
Statens geotekniska institut
Swedavia AB
Trafikverket, Region Väst
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Västrafik Göteborgsområdet AB

Grannkommun

Partille kommun

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Förvaltnings AB Framtiden
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Svensk Handel
Swedegas



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2017-04-26

Diarienummer
402-11577-2017

Sida
1(3)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder och Förskola vid Merkuriusgatan inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-03-21 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Inför antagande av en detaljplan ska alla förutsättningar för att bygga det som föreslås i planen vara klarlagda på ett juridiskt acceptabelt sätt. Eftersom det har framkommit att en utredning för att klarlägga eventuell förorenad mark behövs inom delar av planområdet ska resultatet redovisas och eventuella åtgärder regleras i detaljplanen. Liksom även bergtekniskt åtgärder som har förordats för att säkra delar av planområdet från blockutfall.

Därför bedömer Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras i sin nuvarande utformning och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detaljplanen behöver kompletteras enligt nedan för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma att marken är lämpligt för det som föreslås byggas:

Förorenade områden

Miljönämnden har i sitt samrådsyttrande bedömt att en översiktlig markundersökning behöver göras för området där det föreslås bygga en förskola. Länsstyrelsen anser att denna undersökning ska genomföras och resultatet redovisas i detaljplanhandlingar innan planen kan antas. Om undersökning visar att det finns risk att riktvärden för känslig markanvändning inte uppnås inom förskoleområdet ska det då säkerställas med en planbestämmelse att sanering ska genomföras till känslig markanvändning (KM).

Bergtekniska åtgärder

Statens geotekniska institut (SGI) anser att granskningshandlingar har på ett tillfredsställande sätt redovisat gränserna för leras utbredning kopplat till markenslutningar. Det även beskrivs att all byggnation inom planområdet kommer att grundläggas på fast mark/ berg. Dock redovisas i planbeskrivning att risk för blockutfall föreligger inom ett par delområden. Vidare beskrivs det att platsspecifika utredningar krävs. SGI påpekade i samrådsskedet vikten av att bergtekniska åtgärder som redovisas i bergtekniska utlåtandet säkerställs i detaljplanen för att säkerställa markens lämplighet på ett godtagbart sätt. SGI liksom Länsstyrelsen ställer sig frågande till hur kommunen bedömer att säkerställa dessa åtgärder utan att införa en planbestämmelse som reglerar detta i detaljplanen? (SGIs yttrande dt 2017-04-25 med ref. 5.2-1610-0620 är bifogad)

Därför anser Länsstyrelsen att innan detaljplanen kan antas behöver kommunen redovisa på vilket sätt dessa åtgärder blir säkrad innan planen kan genomföras.

Synpunkter på granskningshandlingen

Råd enligt plan- och bygglagen och MB

Buller

Granskningshandlingar redovisar ett förslag till planlösningar för att uppfylla trafikbullerförordningens värden för punkthusen. Länsstyrelsen noterar att i förslaget är ett sovrum samt ett fönster i planerat vardagsrum vänt mot en sida där ljudnivån underskrider 55 dBA. Länsstyrelsen vill helst se att kommunen prioriterar en lösning som erbjuder alla lägenheter med sovrummen på en tyst sida som inte riskerar överskrida 55dBA. Detta för att möjliggöra vädring mot tysta sidan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Naturvård

Länsstyrelsen har i ett separat beslut den 17 november 2016 (Dnr 522-26507-2016) meddelat att Länsstyrelsen ur artskyddssynpunkt, avseende spillkråka, inte har något att erinra mot att detaljplanen genomförs i enlighet med anmälan.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Andreas K Karlberg efter föredragning av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även företrädare från miljöskydds- och naturavdelningar /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Andreas K Karlberg

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI daterat 2017-04-25

Kopia (utan bilaga) till:

sgi@swedgeo.se

trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen/

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen

Miljöskyddsavdelningen