



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2018-04-11
Diarienummer: 0589/14
Aktbeteckning: 2-5467

Sirpa Ruuskanen Johansson
Telefon: 031-368 17 87
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Långedragsvägen/Göta Älvsgatan inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg, standard planförfarande

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 6 februari 2018 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 21 februari 2018 – 7 mars 2018.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden för förvaltningar och kommunala bolag berör i huvudsak förtydliganden gällande avfall, VA, påverkan på vatten och markmiljö.

Länsstyrelsen bedömer att planen kan accepteras och kommer inte att prövas av Länsstyrelsen om den antas, samt menar att de synpunkter som tidigare framförts i ärendet, i allt väsentligt har beaktats.

Från närboenden finns farhågor om störningar vid planens genomförande samt synpunkter avseende ökat parkeringsbehov och trafikstörningar. Gällande det senare finns kvarstående erinringar.

Kontoret har gjort avvägning mellan samhällsnyttan och behov av fler bostäder mot enskilda intresset och bedömt att med gjorda ändringar har synpunkterna så långt som möjligt kunnat beaktas.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag med flera

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker granskningshandlingen.

2. Trafiknämnden

Anser att för att vid bygglov kunna godkänna de i handlingarna illustrerade 22 parkeringsplatserna, behöver samtliga platser klara siktkrav samt vara enkla att köra in på/ut ifrån.

Den nya byggnationen kan eventuellt innebära mindre åtgärder på allmän plats, såsom justering av gångbana och flytt av belysningsstolpar. Inget trafikförslag kommer att tas fram och eventuella åtgärder på allmän plats hanteras istället vid bygglovsskedet.

Trafiknämnden konstaterar att inga investeringskostnader liksom tillkommande kostnader för drift och underhåll krävs för trafikkontoret, men att eventuella åtgärder på allmän plats bedöms uppgå till maximalt 50.000 kr och bekostas av exploatören.

Kommentar:

Synpunkter har vidarebefordrats till exploatören och fastighetskontoret för beaktande i genomförandeskedet. Planbeskrivningen har förtydligats gällande eventuella kostnader för allmän plats.

3. Nämnden för kretslopp och vatten

Avfall

Kretslopp och vatten är positiva till att planbeskrivningen anger att det ska finnas fastighetsnära insamling av rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar, men anser att några förtydliganden behöver göras i handlingarna;

- Under rubriken Avfall i planbeskrivningen lägg till en mening om att utformningen av detaljplanen innebär att avfallshantering måste placeras i miljörum inne i byggnaden ut mot Göta Älvsgränd.

- Under rubriken Avfall i planbeskrivningen ändra ordet återvinningsplats till återvinningsstation.

I genomförandet av detaljplanen ska miljörum och tömningspunkt för slambil placeras så att hämtningsfordon kan angöra trafiksäkert intill. Dragvägen för kärl ska vara så kort som möjligt och får inte överskrida 25 meter från avfallsutrymmets mitt till bakre delen på sopbilen.

Avståndet mellan fettavskiljare och tömningsbil får max vara 20 meter. Ytor för källsortering ska också avsättas inne i lägenheter och lokaler.

Till bygglov ska exploatören redovisa en fungerande avfallshantering för rest-, mat- och grovavfall, farligt avfall samt förpackningar och tidningar för bostäder i detaljplanen. Utrymmen för verksamheternas avfall ska också finnas med i bygglovsansökan. För verksamheter som serverar eller lagar mat krävs installation av fettavskiljare och placering av denna ska då redovisas.

VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske via befintliga serviser till Långedragsvägen eller Göta Älvsgatan. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god men en uppdimensionering av aktuell dricksvattenservis är nödvändig och visare på två anslutningsalternativ. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83).

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar.

Nämnden anser vidare att några förtydliganden behöver göras i handlingarna;

- Följande text ska läggas till på plankartan: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."

- Ändra mening "22 meter över havet är vad som krävs för att inte behöva göra tryckhöjning" under rubriken "Vatten och avlopp" till "Om byggnadens högsta tappställe ligger över nivån +22 meter över stadens nollplan krävs intern tryckstegring vilket ordnas och bekostas av exploitören".

Dagvatten- och skyfallshantering

I projektering ska man ta hänsyn till att den ökade byggrätten innebär att mer dagvatten måste fördröjas jämfört med vad som anges i dagvattenutredningen. Fördröjning ska vara 10 mm per m² hårdgjord yta. Kretslopp och vatten bedömer att förändringen inte är så stor så att man behöver göra om dagvattenutredning utan detta kan hanteras senare i projektet.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Skyfalls- och dagvattenfrågan behandlas i framtaget dagvatten-PM och Kretslopp och vatten ser att de viktigaste punkterna förts in i planbeskrivningen.

Nämnden anser vidare att några förtydliganden behöver göras i handlingarna;

- Påverkan på vatten sida 27. Ändra till "Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att exploateringen inte kommer att påverka statusen på recipienten Göta älv negativt. Kretslopp och vatten har gjort beräkningar med avseende på föroreningar i dagvattnet vilka visar att föroreningshalterna ligger under riktvärdena både före och efter exploatering. Detta med undantag för kadmium som ligger knappt över riktvärdesgränsen efter exploateringen vilket ses som försumbart."

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka denna till exempel sprängning, spontning, pålning och borrhning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggningen eller i dess installationer.

Ekonomi

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till ca 200 – 240.000 kr beroende på anslutningsalternativ enligt VA-taxa för år 2017. Kostnaderna för Kretslopp och vatten har uppskattats till ca 110 tkr. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan god.

Kommentar:

Planhandlingar har förtydligats utifrån anförda synpunkter. Synpunkter i övrigt gällande avfall, VA, dagvatten och skyfall, berganläggning resp ekonomi har vidarebefordrats till exploatören och fastighetskontoret för beaktande i genomförandeskedet.

4. Miljö- och klimatanmänden

Anser att det behöver framgå av planbeskrivningen att känslig markanvändning (KM) gäller under nyuppförda flerfamiljshus med bostäder på markplan.

Krav på saneringsarbete innan startbesked bör inte ställas, utan kan ske i samråd med miljöförvaltningen. Bestämmelsen i plankarta angående markföroreningar ”Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markförorening”, bör omformuleras då det är svårt att förstå innebörden av den. Förslag till formulering ”Riskreducerande åtgärder i områdets ska ske så att mätbara åtgärds mål uppnås och ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten”.

Kommentar:

Gällande känslig markanvändning har detta förtydligats i planbeskrivningen.

Angående planbestämmelsen anser kontoret att denna är tillräckligt tydlig. Bestämmelsen är avstämd mot PBL och förankrad hos Länsstyrelsen.

5. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen är positiva till planförslaget, då det möjliggör fler bostäder och service i en redan bebyggd del av staden. Nämnden har inga ytterligare synpunkter utan kvarstår vid de synpunkter som framfördes i samrådet – att bevara större träd i naturområdet i planens västra del och att garantera en utevistelseyta på taket i och med avsaknaden av friyta inom den övriga delen av fastigheten.

Kommentar:

Gällande att garantera utevistelseyta på taket med exempelvis en planbestämmelse för friyta, bedömer som tidigare stadsbyggnadskontoret att en sådan inte är möjlig, men synpunkten vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandeskedet, liksom hantering av träd.

6. Göteborg Energi AB, fjärrvärme

Har inga synpunkter på rubricerad handling.

7. Göteborg Energi Nät AB

Bedömer att tillkommande bostäder och lokaler kan försörjas från befintligt elnät med vissa förstärkningar i närområdet. Det är viktigt att ändringen av serviserna görs i god tid och att föransökan skickas till Göteborg Energi Nät AB.

Det är mycket viktigt att man i det kommande planarbete tar hänsyn till Göteborg Energi Nät AB:s behov av utrymme för elledningsstråk för både befintliga och tillkommande elledningar.

Kommentar:

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandeskedet.

8. Göteborg Energi Gothnet AB

Har inga synpunkter på rubricerad handling.

9. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Räddningstjänsten noterar att då planerad byggnad väntas uppföras med maximalt sex våningsplan bör det säkerställas att brandpostnätet i planområdet uppfyller riktlinjerna i VAV P83 avseende vattenflöde.

Man ser också att utrymning nu planeras utan räddningstjänstens stegutrustning via Tr2-trapphus. Förutsatt att utrymning inte planeras med räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar:

Med hänvisning till kretslopp och vatten noterar kontoret att frågan gällande brandpostnätet är säkerställt. Synpunkt gällande utrymning vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandeskedet.

Statliga och regionala myndigheter med flera

10. Länsstyrelsen

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

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har, i allt väsentligt beaktats. Det kan dock därutöver påpekas att från samrådsredogörelsen noterar Länsstyrelsen att krav för ytterligare geotekniskutredning kommer att ställas i bygglovsskedet. Detta med tanke på att de två alternativa marklastnings möjligheter som rekommenderas i den medföljda geotekniska utredningen. Vilket kommer att kräva olika stabilitets åtgärder. En upplysning om denna geotekniska utredning finns på plankartan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

11. Fastighetsägare, Älvsborg 276:1, Långedragsvägen 136

Har farhågor för ökning av bilar i området. Redan i nuläget är trafikintensiteten hög på Göta Älvsgratan ned till korsningen med Torgny Segerstedsgatan samt att vägen vid Långedragsvägen 136 används som parkering med extra mycket bilar vid helger, högtider sommarmånader. Redan idag räcker parkeringsplatserna inte till. Bilar ställs på trottoarer och andra olämpliga ställen, vilket hindrar gående och cyklister. Vad händer med trafiken med en utökning av centrum samt minst 20 bostäder, vilket man menar betyder med allra största sannolikhet minst 20 bilar, troligen fler samt besökande till boende och centrum.

Hur tänker man lösa trafiksituationen med belastning av bilar samt parkering i området?

Kommentar:

Trafiksituationen har bedömts av trafikkontoret i planarbetet där det ställts krav på att exploatören ska visa på lösning med minst 22 parkeringsplatser inom fastighet. Krav på lösning av parkering kommer också att bevakas i bygglovsskedet. Bedömningen är också att planens påverkan på trafiksituationen är marginell.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Boende på Göta Älvsgatan 3

Är positiv till visat gestaltungsförslag, men känner stor oro för sprickbildning och sättningar i sin fastighet i samband med byggnation, med hänvisning till att grunden vilar på lera som är vibrationskänslig. Man önskar därför att sitt hus besiktigas innan byggstart och förses med vibrationssensor.

Under byggnationen finns också oro för att framkomligheten blir mycket begränsad.

Kommentar:

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandeskedet. Åtgärder vid byggnation regleras också i Boverkets byggregler(BBR) samt hanteras i kontrollplan i samband med bygglov och genomförande.

13. Boende på Göta Älvsgatan 5

Menar att Göta Älvsgatan vissa tider är hårt belastad med långa köer mot korsningen Göta Älvsgatan- Torgny Segerstedtskatan. Fyrvägskorsningen har även korsande spårtrafik (Linje 11 samt på sommar även linje 9) och korsande gångstråk. Räddningstjänsten är även placerad på gamla KA 4 -ans område som även uppehåller viss militär verksamhet. Den föreslagna byggnaden med 20 familjer och minst 20 bilar anses ställa till det rejält.

I ett bygglov bör hänsyn tas till ovanstående och exploatören bör ta ett kostnadsansvar för ombyggnad av nuvarande korsning med rondell och gångtunnel. Det bör även poängteras, att detta stora byggprojekt med sprängningar och pålning lär påverka den närmaste bebyggelsen utefter Göta Älvsgatans östra sida, både den halvrunda byggnaden i det centrum och ett antal tvåfamiljshus. Dessa står på betongplattor vilande på lera. När den nya spillvattenledningen (800 mm betongrör) drogs genom området skedde detta ej utan problem. Trycktekniken fungerade ej till fullo utan schaktning fick tillgripas. Vid detta tillfälle gjordes både förbesiktning som efterbesiktning av fastigheterna. På grund av pålning, sprängningar och tunga och många transporter till och från byggarbetsplatsen är det rimligt, att liknande besiktningar görs även i detta fall.

Kommentar:

Synpunkterna gällande störningar vid byggnation vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandeskedet. Åtgärder vid byggnation regleras också i Boverkets byggregler(BBR) samt hanteras i kontrollplan i samband med bygglov och genomförande.

Trafiksituationen har bedömts av trafikkontoret i planarbetet där det ställts krav på att exploatören ska visa på lösning med minst 22 parkeringsplatser inom fastighet. Krav på lösning av parkering kommer också att bevakas i bygglovsskedet. Bedömningen är också att planens påverkan på trafiksituationen är marginell.

14. Boende på Poppelgatan 6

Är positiv till visat gestaltungsförslag, men menar då det redan idag skakar och gungar betänkligt i husen (står på lera) längs med Göta Älvgratan och Poppelgatan vid tung trafik, vill man ha någon slags mätare installerad i huset samt en besiktning innan jobben går igång.

Kommentar:

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandeskedet. Åtgärder vid byggnation regleras också i Boverkets byggregler (BBR) samt hanteras i kontrollplan i samband med bygglov och genomförande.

Revideringar

Mindre förtydliganden har gjorts av planhandlingarna.

Revideringen innebär att;

- Planbeskrivningen har förtydligats gällande avfall, VA, påverkan på vatten och markmiljö.
- Planbeskrivningen har också förtydligats gällande eventuella kostnader för gatukostnader allmän plats samt kostnader för Kretslopp och vatten.
- Plankartan har förtydligats med upplysning gällande krav på nivå av VA-anslutning samt förtydligande av bestämmelse gällande centrumverksamhet.

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

Mari Tastare
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Bilaga 1 - Lista över samrådsrets

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden
Kretslopp och Vatten
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Kulturnämnden
Stadsdelsnämnden i Västra Göteborg
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Nät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Räddningstjänsten Storgöteborg

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Länsordningspolisen
Vattenfall Eldistribution AB
PostNord Produktion VO Göteborg
Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

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

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Fortum
Göteborg kyrkonämnd
Handikappföreningen Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Svensk Handel

Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Granskningsyttrande
2018-03-06

Diarienummer
402-6737-2018

Sida
1(1)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder vid Långedragsvägen/Göta Älvsgratan inom stadsdelen Älvsborg, Göteborg Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2018-02-06 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller

Synpunkter på granskningshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har, i allt väsentligt beaktats. Det kan dock därutöver påpekas att från samrådsredogörelsen noterar Länsstyrelsen att krav för ytterligare geotekniskutredning kommer att ställas i bygglovsskedet. Detta med tanke på att de två alternativa marklastnings möjligheter som rekommenderas i den medföljda geotekniska utredningen. Vilket kommer att kräva olika stabilitets åtgärder. En upplysning om denna geotekniska utredning finns på plankartan.

Ärendet har handlagts och beslutats av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även företrädare från avdelningar för vatten och miljöskydd/Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/ Miljöskyddsavdelningen och Vattenavdelningen

Postadress:
403 40 Göteborg

Besöksadress:
Södra Hamngatan 3

Telefon/Fax:
010-224 40 00 (vxl)
010-224 40 18(fax)

Webbadress:
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland

E-post:
vastragotaland@lansstyrelsen.se