



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2009-08-25
Diarienummer: 0923/05 (FIIa 5031)

Distrikt Söder, Plangruppen

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

Detaljplan för idrottshall m.m. vid Sjöbackevägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådsredogörelse

Byggnadsnämnden beslöt den 22 april 2008 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 8 april 2009 – 28 april 2009.

Sammanfattning

Sammanlagt har 16 yttrande inkommit.

Yttranden utan erinran har inkommit från fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningen i Askim, länsordningspolisen, Svenska Kraftnät och Vattenfall Eldistribution.

I vissa yttranden framförs påpekanden och önskemål att beaktas vid genomförandet.

De kommunala och statliga instanserna har i stort tillstyrkt detaljplaneförslaget. Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att planen inte ska medge användning som bostäder. Planområdet är beläget på för långt avstånd från god kollektivtrafik och service. Göteborgs stadsmuseum påpekar att en arkeologisk förundersökning av fornlämning As 290 som är lagskyddad krävs i syfte att avgränsa denna och bestämma dess värde.

Inkomna invändningar från de närboende och hyresgästen i konferensanläggningen berör i huvudsak handläggningen av ärendet genom enkelt planförfarande, placeringen av idrottshallen, parkeringsproblematiken, den ökande trafiken samt bestämmelsen om bostäder i kombination med bestämmelse om kontor/ konferens och hotellverksamhet. Konferens- och hotellverksamhet ses som störande verksamhet som inte går att kombinera med bostäder och som ej faller under användningen kontor.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen befarar inte riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att

skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte kan iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Kontoret har bedömt att detaljplanen ger en större flexibilitet för framtida bruk med bestämmelse om bostäder, vid större bostadsbestånd i området bör dock kollektivtrafiksystemet och service ses över. Arkeologisk förundersökning visar platsen tolkas som en boplats med preliminär datering till stenålder, brons/järnålder och bör fortsatt undersökas. Avtal om bullerplank som minskar störningarna av trafiken för bostäderna norr om planområdet ska tecknas.

Ärendet övergår från enkelt planförfarande till normalt. Kontoret har gjort en ny bedömning då anläggningarnas stora upptagningsområde framkommit. Att flera sakägare är emot planförslaget stärker bedömningen.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, exploatör och fastighetsägare för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret tillstyrker planförslaget.

2. Göteborg Vatten meddelar att dricks-, dag- respektive spillvattenanslutning kan ske till befintlig servis för hotell/konferenscenter. Ny förbindelsepunkt för dricks-, dag-, och spillvattenanslutning föreslås upprättas strax nedanför befintlig parkering för idrottshallen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; VAV publikation P83.

Avloppsnät inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Då ledningskapaciteten för dagvatten är begränsad i Sjöbackevägen ska dag- och dräneringsvattnet i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Plankartan ska kompletteras med bestämmelse om lägsta höjd färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara +0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Samma restriktioner gäller även för andra ytor som inte tål att ställas under vatten.

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

Göteborg Vatten har också framfört synpunkter som ska beaktas i genomförandet.

Tillkommande anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till ca 180 kkr enligt va-taxa för år 2009.

Kommentar: Delar av de tekniska förutsättningarna har skrivits in i planbeskrivningen. Plankarta har kompletterats med bestämmelse om höjd färdigt golv. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med anläggningsavgifter. Yttrandet har delgets fastighetskontoret och exploitörerna.

3. Göteborgs stadsmuseum har varit involverat i ett tidigt skede angående den aktuella detaljplanen. En arkeologisk utredning utförd 2008-10-15 av Göteborgs stadsmuseum inom detaljplaneområdet resulterade i att en fornlämning, As 290 upptäcktes, vilken tolkas som en boplats. Fornlämningen är skyddad enligt kulturminneslagen. En arkeologisk förundersökning krävs i syfte att avgränsa fornlämningen och för att bestämma dess värde. Länsstyrelses tillstånd krävs för arkeologisk undersökning.

Kommentar: Våren 2009 har en arkeologisk förundersökning genomförts. Fornlämning RAÄ 290 undersöktes. Platsen tolkas som en boplats med preliminär datering till stenålder, brons/järnålder. Undersökningen förespråkar en vidare undersökning, dvs. en slutundersökning, som ska vara utförd innan detaljplanen antas. Tillstånd har sökts hos Länsstyrelsen. Planbeskrivning kompletteras.

4. Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att planen inte ska medge användning som bostäder. Planområdet är beläget på för långt avstånd från god kollektivtrafik och service.

Kommentar: Kontoret bedömer att området är väl lämpat för bostäder. Förskolor och skolor finns i närområdet. Området är väl betjänt med rekreationsområden samt ligger nära havet. Avstånd till busshållplats är ca 400 – 500 meter. Vid större bostadsbestånd i området bör kollektivtrafiksystemet ses över. En bestämmelse om bostäder ger en större flexibilitet för detaljplanen för framtida bruk.

5. Park- och naturförvaltningen har med delegation från park- och naturnämnden beslutat att översända förvaltningens tjänsteutlåtande till byggnadsnämnden 20 april 2009. Planförslaget innebär att förvaltningen endast får marginellt ökade driftkostnader för den mark (allmän plats/natur) som överförs till park- och naturnämnden.

6. Räddningstjänsten Storgöteborg förutsätter att brandvattenförsörjningen anordnas enligt tillämpbara delar i VAV P83 och VAV P76. För att tydliggöra hur brandvattenfrågan hanteras bör det i handlingarna redovisas: - Områdestyp enligt tabell 2.3 i VAV P83. - Om brandvattenförsörjning baseras på att bränder ska släckas med vattenförsörjning direkt från brandpost (konventionellt system) eller med vatten från tankfordon i kombination med glest brandpostnät (alternativt system). - Befintliga brandposter i området/närområdet, samt om man anser att dessa behöver kompletteras.

I övrigt måste körvägar och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon beaktas.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats. Brandvattenförsörjningen m.m. får studeras vid kommande projektering av kommunaltekniska anläggningar.

7. Stadsdelsförvaltningen i Askim tillstyrker föreliggande koncept för detaljplan.

8. Trafikkontoret påpekar att det i genomförandebeskrivningen bör nämnas att även den föreslagna gång- och cykelöverfarten vid infarten till området ingår i kostnaden för genomförande.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Polismyndigheten i Västra Götaland har ingen erinran.

10. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Länsstyrelsen lämnar synpunkten att trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av förhöjd cykelöverfart i korsningen Södra Särövägen och Sjöbackevägen samt en 2-meters gångbana längs Sjöbackevägen prioriteras. För bostäderna ska bullernivåer från Södra Särövägen understiga Boverkets riktlinjer.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Trafiksäkerhetshöjande åtgärder är avsedda att utföras i samband med att gatan går över i kommunal ägo. Stadsbyggnadskontoret har gjort en bullerberäkning av ekvivalentnivåerna för området. Beräkningarna visar att bullernivåerna hamnar mellan 47 – 52 dBA på konferensanläggnings/hotellets/bostädernas fasader mot Södra Särövägen, vilket är under riktlinjerna för bostadsbebyggelse, som anger 55 dBA. Beräkningar baseras på en fordonsmängd av 4000 fordon per dygn på Södra Särövägen.

11. Svenska Kraftnät har inga erinringar.

Sakägare

12. Fortum Distribution AB påpekar att det inom planområdet finns befintliga högspänning- och lågspänningsjordkablar, 10 – 0.4 kV, hänsyn måste tas till dessa kablar vid utbyggnad enligt denna detaljplan. Den som begär ändringarna på dessa ledningar får stå för de kostnader som uppkommer.

Beroende på det ökade elbehovet på grund av denna detaljplan, kan befintlig transformatorstation, behöva bytas. En utvidgning av E-området med ca 10 meter söderut kan då vara aktuellt.

Kommentar: E-området har utökats. Yttrandet har delgetts exploitörerna för beaktande i genomförandet.

13. Fastica 23 AB, Fastighets AB Hulan, anmärker angående föreslagen parkeringslösning att det är viktigt att såväl sporthallens som konferensanläggningens parkeringsbehov, *utöver angiven parkeringsnorm*, löses inom respektive fastighetsområde. Detta med anledning av att besökare till evenemang vid sporthallen använt konferensanläggningens parkering. Parkeringsytan strax söder om infarten kan pga. planerad tillbyggnad komma att utökas och därför är det ett krav att bredden på planteringsytan minskas från 10 m till 2 m. Ett framtida problem belyses; då lokalgatan fräntas Hulan 393:1 omöjliggörs bötfällning av felparkerade bilar som hindrar infarten till fastigheten.

Kommentar: Gällande parkeringsnorm anger underlag för planeringen och bygglovhanteringen. För specialfall som evenemang och dylikt bör detta kunna lösas med överenskommelser tex. med skolan och mellan fastighetsägarna i området. En tydlig skyltning och övervakning av konferensanläggningens parkeringsplatser kan underlätta att dessa ej används av andra. Övervakning av lokalgatan som övergår i

kommunal regi sköts av bolag anlitade av kommunen. Plankartan har justerats vad avser planteringsytan. Synpunkterna har delgetts fastighetsägarna och trafikkontoret.

14. Bostadsföreningen Sjöbacken i Billdal anser inte att man kan tillämpa ett enkelt planförfarande med tanke på att idrottshallen inte syftar till att enbart tillgodose närboendes behov. De påpekar att sedan skolan tog över befintlig sporthall har trafiken och störningarna i området ökat. De anser inte att placering av ny idrottshall ska klämmas in mellan bostäder och konferensanläggning, utan en lämpligare placering vore ihop med liknande anläggningar och mer centralt i området. Vad avser utformningen av idrottshallen vill de att byggnadshöjd och total höjd måste sänkas så mycket det går samt att det västra skeppet bör förskjutas söderut för att göra gaveln mindre dominant mot bostäderna. De påvisar även problemen med ökad trafik samt parkering, där det förekommer att parkeringarna är fullbelagda och att bilar parkeras på trottoarer och utefter hela Sjöbackevägen.

Kommentar: Detaljplaneförslaget är utarbetat utifrån kommande funktionsbehov och lämplig utformning med hänsyn till omgivningen. Idrottshallen är placerad så att byggnaden kommer så långt från befintliga bostäder som möjligt för att minska olägenheterna för dessa. Byggnads/totalhöjden är den minsta möjliga för att inrymma en multisporthall. Avseende parkeringsproblemen se kommentar under punkt 13. Avtal om bullerplank som minskar störningarna från trafiken för bostäderna norr om planområdet ska tecknas. Genomförandebeskrivning har kompletterats. Synpunkterna har delgetts fastighetsägarna och trafikkontoret.

15. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra då de inte har några anläggningar i området.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

16. SodexoAB anser inte att detaljplanen är av sådan begränsad betydelse eller saknar intresse för allmänheten som avses i bestämmelserna i PBL 5 kap 28§. Vidare anser de att förslaget inte beaktat bestämmelserna i översiktsplanen om att inte blanda bostäder med störande verksamhet. Vad avser användning av kvartersmark påpekas att bestämmelse för hotell och konferensverksamhet saknas i förslaget samt att det är oklart hur stor nyttjandegrad som får användas för hotell och konferensverksamhet. Bestämmelse om bostäder bör tas bort eftersom hotell- och konferensverksamheten är att betrakta som störande verksamhet. Miljökonsekvensbeskrivning saknas som beaktar blandning av bostäder och hotell och konferensverksamhet. Planbeskrivningen ska kompletteras med förfalldatum tidsbegränsat bygglov för den del av hotellet som är av tillfällig karaktär och avses rivas. Planbestämmelserna är ej förenliga med PBL:s intentioner då de medger att man antingen kan bygga bostäder eller kontor inom K,B området. Särskilt olämpligt är det att blanda bostäder och störande verksamhet. Vad avser idrottshallen bör denna utformas så att den kan utnyttjas för s.k. events m.m. med anknäpning till hotell och konferensverksamheten.

Kommentar: Förslaget är utformat helt enligt översiktsplanen som för planområdet anger: bebyggelseområden med grön- och rekreationsytor. Inom sådana områden inryms bostäder i den täta innerstaden och villaområden i mer perifera delar. Dessutom inryms kontor, mindre verksamhetsområden, handel m.m. Vidare ingår också lokalgator, allmänna platser, gång- och cykelstråk m.m. dvs. sådana typer av funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö och som är möjliga att blanda i en stad utan att störningar uppstår. Enligt Boverkets allmänna råd angående användningsbestämmelse K kontor räknas till begreppet såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering.

Planförslaget innebär att utformning och innehåll prövas i bygglovskedet och där kan tas ställning till om det är möjligt att kombinera t.ex. konferens och bostäder under rådande omständigheter. Bestämmelser om flera användningar ger flexibla detaljplaner över tid. Synpunkterna har delgetts fastighetsägarna m.fl. för beaktande och kännedom.

Ändringar och kompletteringar

Följande ändringar/tillägg har gjorts i förhållande till samrådshandlingen:

- På plankartan har E-område, tekniska anläggningar, utökats.
- På plankartan har n-område, plantering, justeras.
- Planbeskrivningen har kompletterats med tekniska förutsättningar för vatten och avlopp, besked angående fornlämning och förutsättningar för Räddningstjänsten.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med anläggningsavgifter för vatten och avlopp och kostnader för den föreslagna gång- och cykelöverfarten.
- Avtal om bullerplank i anslutning till planområdet i norr ska tecknas.

Magnus Sigfusson
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Planingenjör



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Datum: 2009-06-15
Diarienummer: 0923/ 05

Distrikt Söder, Plangruppen

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

Detaljplan för Idrottshall m.m. vid Sjöbackevägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Samrådslista

0 = har ej lämnat skriftliga synpunkter

X = har lämnat skriftliga synpunkter

Listan omfattar samtliga yttranden i ärendet

(Program) Samråd Utställning

Kommunala nämnder och bolag m.m.

Fastighetsnämnden	X
Nämnden för Göteborg Vatten	X
Idrotts- och föreningsnämnden	0
Kretsloppsnämnden	0
Kulturnämnden	X
Miljönämnden	X
Park- och naturnämnden	X
Räddningstjänsten Storgöteborg	X
Stadsdelsnämnden i Askim	X
Trafiknämnden	X

Statliga och regionala myndigheter m.m.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg	0
Länsordningspolisen	X
Länsstyrelsen	X
Svenska Kraftnät	X
Skanova Nätplanering D3N	0
Fortum Distribution AB	X

Sakägare

(Hämtas från fastighetsförteckning)

Fastica 23 AB, Kagsted förvaltning	X
Brf Sjöbacken	X
Vattenfall Eldistribution	X

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige	0
Sodexo AB	X

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan	0
Naturskyddsföreningen i Göteborg,	0
Askims Hembygdsförening	0

För kännedom

Västrafik Göteborgsområdet AB	0
-------------------------------	---



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Peter Nordström
bitr länsarkitekt
031-605284
070-7172519
peter.nordstrom@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2009-04-30

Diarienummer
402-31265-2009
Dossienummer
F2283

Sida
1(1)

Stadsbyggnadskontoret
Distrikt Söder
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till detaljplan för Idrottshall m.m. vid Sjöbackevägen, stadsdelen Askim i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2009-04-08 för samråd enligt 5 kap 28§ plan- och bygglagen (PBL)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Synpunkter i övrigt

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av förhöjd cykelöverfart i korsningen Södra Särövägen och Sjöbackevägen samt en 2-meters gångbana längs Sjöbackevägen bör prioriteras.

För bostäderna ska bullernivåerna från Södra Särövägen understiga Boverkets riktlinjer.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.


Peter Nordström

Kopia till:

Vägverket Region Väst, länskontoret i Göteborg.
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Känedom
		2009-05-04	Kopia
Sma	Eko		Silva R
Info	Pers	0923/05	