

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-03-23

Diarienummer: 0908/20

Aktbeteckning: 2-5603

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan för inredning av vindar vid Påskbergsgatan, Jakobdalsgatan och Jättegrytsgatan inom stadsdelen Bö i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 22 december 2021 – 26 januari 2022

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samråds-krets. Utöver det har flygblad med information om planförslaget satts upp i området.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Samtliga kommunala förvaltningar tillstyrker förslaget till ändring av del av detaljplan.

Lantmäteriet har framför synpunkter på att förslaget bör förtydligas gällande de tomtindelningar som upphävs och det sker förtydligande gällande våningsantalet i plankarta och planbeskrivning.

Länsstyrelsen har bedömt att luftutredningen behöver kompletteras med en beskrivning av hur miljö kvalitetsnormen för PM10 klaras för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Kontoret har förtydligat förslaget i enlighet med lantmäteriets synpunkter. En kompletterande luftutredning gällande partiklar och PM10 har tagits fram.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetsägare 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 m.fl.

1. Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget och ser positivt till att ändringen av detaljplanen medför bestämmelser som säkerställer en väl anpassad utformning av byggnadernas taklandskap och ett bibehållande av dess befintliga karaktärsdrag.

Kommentar:

Noteras.

3. Socialförvaltningen centrum

Socialförvaltningen Centrum avstår från att yttra sig vid samråd för detaljplan om inredning av vind vid Jakobsdal (dnr. 0908/20). Förvaltningen bedömer att planen är av begränsad storlek och ändringarna har liten påverkan på befolkningen i stort, samt att vi inte har något mer att framföra sedan tidigare inspel vid planbesked.

4. Göteborg energi

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av ovan nämnda remiss.

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Det är viktigt att korrekt anvisning (ledningsanvisning) av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i vårt utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningsslagen baserat på utkvitterade underlag från oss.

För anvisning av befintliga ledningar i marken samt projekteringsunderlag, samordning, samhällsplanering hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Genab har inga invändningar.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar, Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi fjärrkyla och gas har inget att erinra gällande ny detaljplans utformning.

Göteborg Energi fjärrvärme har inget att erinra gällande ny detaljplans utformning. Fastigheterna är idag anslutna till befintligt fjärrvärmenät och i och med att nya lägenheter byggs så kan det behöva göras kapacitetshöjande åtgärder på fjärrvärmenätet detta får studeras vidare i senare skede genom att exploitören / fastighetsägaren tar en kontakt med Göteborgs Energi.

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Vi är intresserade av att delta i kommande detaljplanering.

5. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att våra synpunkter nedan beaktas.

Synpunkter

Buller

Miljöförvaltningen noterar att vad gäller buller ser det ut som att riktvärdena vid fasad för vindslägenheter kan klaras, då de få bostäder där ekvivalent 60 dBA vid fasad överskrids går det att ordna mindre lägenheter (<35 kvm) eller genomgående lägenheter med tillgång till ljustäpnad sida.

Det finns förslag på balkonger i gestaltningsidén. Om balkonger ska anordnas där riktvärdena för uteplats inte uppfylls, ska det finnas tillgång till en gemensam uteplats på innergården.

Luft

Den utredning som tagits fram är enligt miljöförvaltningen tillräcklig för att planen ska vara godkänd avseende luftmiljö.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

6. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

Luftutredning som har tagits fram som planeringsunderlag visar att år 2026 MKN för NO₂ beräknas att klaras inom planområdet. Däremot inkluderar inte Luftutredningen beräkningar av partiklar (PM₁₀). Trafikprognos för 2035 visar en trafikökning som indikerar att partikelhalten kan öka i området. Därför anser Länsstyrelsen att luftutredning måste kompletteras med en kort beskrivning med uppskattning om MKN för PM₁₀ klaras.

Kulturmiljö

De berörda storgårdskvarteren är belägna på ett höjdparti och det medför att fasader och taklandskap är framträdande i stadsbilden. Bra att detaljplanen har en kulturmiljöutredning vars rekommendationer har tagits vid utformning av varsamhetsbestämmelser. Emellertid noterar Länsstyrelsen att planen medger ändringar även för de mest värdefulla takfallen trots att i kulturmiljöutredning anges att takfallen på dess byggnader bör bevaras.

Länsstyrelsens synpunkter i detalj finns nedanför i yttrandet under respektive rubriker.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer för luft måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Planförslaget redovisar att miljökvalitetsnormer beräknad för år 2026 klaras för NO₂ men detta behöver kompletteras med en redovisning av beräkning för partiklar PM₁₀ för att klar lägga om MKN för luft uppfylls. Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft (MB 5 kap, luft)

Luftutredning som har tagits fram med anledning att planområdet ligger i närheten av Kungsbackaleden (E6:an), visar att (MKN) för kvävedioxid (NO₂) överskrids. Beräkningar för år 2026 visar dock att MKN för NO₂ tangeras längs Påskbergsgatan, som ligger mellan E6:an och planområdet. Vilket tyder på att luftkvaliteten i närområdet är på ohälsosamma nivåer. Men i planförslaget görs bedömning att MKN för NO₂ klaras till år 2026. Länsstyrelsen har inte något att erinra mot denna bedömning gällande NO₂. Däremot noterar Länsstyrelsen att

Luftutredningen saknar en redovisning av beräkningar av partiklar (PM10). MKN för PM10 klaras generellt på mätstationerna i Göteborg, men en ökad mängd trafik skulle kunna försämra situationen. Länsstyrelsen vill helst se att luftutredning, precis som bullerutredning, utgår från 2035 års prognostiserad trafikmängd med 131 000 ÅMVD varav 17 % tung trafik på E6:an förbi planområdet. Vilket kan orsaka att partikelhalterna i området kan öka i framtiden. Därför behöver luftutredning kompletteras med en beräkning av framtida halter av PM10 i området.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL. (normalt före 1 januari 2015) Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Allmänna intressen

Utifrån buller och vibrations störningar har planförslaget redovisat förutsättningar i en godtagbar utsträckning för att kunna bedöma att kommande bostäder kan accepteras.

Även gällande områdets närhet till farligt gods led har planförslaget belyst i tillräcklig utsträckning att området inte ligger inom riskzonen.

Vatten och avlopp

Kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad. Därför anser Länsstyrelsen att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

Kulturmiljö

Kulturmiljöutredning som har tagits fram redogör de särskilda kulturmiljövärden och kvaliteterna att beakta samt även beskriver känslighet respektive tålighet vad gäller ändringar av berörda byggnader. På grund av de byggnadernas höjdläge beskrivs hur känsliga takfall på dessa byggnader är för ändringar. Samtliga takfall mot Jakobsdalsgatan är exponerade i stadsbilden och därmed blir särskilt känsliga för förändringar. I utredning redogörs också för vilka tak är bevarandevärda och/eller är mycket exponerade i stadsbilden. De byggnader som lyfts fram som särskilt känsliga för förändringar är Bö 33:7, Bö 33:2 och Bö 33:6. Länsstyrelsen noterar att dessa byggnader omfattas av de generella bestämmelserna i plankartan som medger att dess takfall kan förses med takkupor. Då planen medger ändringar även för de mest värdefulla takfallen vill Länsstyrelsen uppmärksamma att det kan föranleda en att bevarandevärda kulturhistoriska värden kan gå förlorade.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen vid ett möte den 2021-03-05.

Kommentar:

Luft

En kompletterande luftutredning gällande partiklar har tagits fram mellan samråd och granskning. Syftet med utredningen har varit att genomföra spridningsberäkningar av PM10 för området för år 2035 med syfte att visa på situationen med planerad utbyggnad. Slutsatserna av utredningen är att närmast den bullerskärm som kröner bergskärningen ovanför Kungsbackaleden är de beräknade halterna av PM10 höga, i något fall tangerar de miljökvalitetsnormen. I detaljplaneområdet, som ligger ca 80 meter från motorvägen och bullerskärmen, är halterna lägre och inga överskridanden av miljökvalitetsnormen har beräknats. Miljökvalitetsmålet för årsmedelvärdet och dygnsmedelvärdet klaras på innergårdarna, men längs gatorna i planområdets södra ände samt nordvästra hörn tangeras eller överskrids det.

Luftkvaliteten i området påverkas kraftigt av trafiken på Kungsbackaleden. Halterna av luftföroreningar är lägre i marknivå vid planområdet än vid motorvägen, eftersom de avtar med höjden. Bullerplanket samt fasaderna exponerade mot bullerplanket skärmar spridningen från motorvägen till detaljplaneområdet.

Vatten och avlopp

Stadsbyggnadskontoret har stämt av frågan om Ryaverkets kapacitet med Kretslopp och vatten. Deras bedömning är att den exploatering som planen möjliggör klaras inom tillståndet för Ryaverkets avloppsreningsverk. Kretslopp och vatten har år 2020 inhämtat ett yttrande från GRYAB gällande Ryaverkets kapacitet. Där framför GRYAB följande:

Den 29 januari 2020 fattade Miljöprövningsdelegationen, vid Länsstyrelsen i Västra Götalands län, beslut om ett nytt miljötillstånd för Gryaabs verksamhet vid Ryaverket. Beslutet vann laga kraft i mars 2020. Tillståndet sträcker sig fram till och med den 31 december 2036.

I tillståndet ingår en begränsning av hur mycket avloppsvatten som får behandlas vid Ryaverket. Begränsningen utgörs dels av tätbebyggelsens storlek, dels av hur många personekvivalenter som maximalt får tillföras under en vecka. Tillståndet medger att en tätbebyggelse motsvarande 1 300 000 personekvivalenter får vara ansluten och att under en max-vecka får avloppsvatten motsvarande 1 850 000 personekvivalenter tillföras Ryaverket.

Den befolkningsökning som förväntas i Gryaabs delägarkommuner ryms väl inom dessa ramar. Bedömningen grundar sig på de prognoser om förväntad befolkningsutveckling som Gryaab tog fram till ansökan om nytt tillstånd. Den beräknade sammantagna genomsnittliga befolkningsökningen i delägarkommunerna är 1,4 procent årligen fram till 2030. Det motsvarar 127 000 nya fysiska personer fram till 2030. I detta antal ingår befolkningsökningen i respektive kommuns befintliga verksamhetsområden, tillkommande verksamhetsområden genom ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse samt att mindre samhällen, som hittills haft egna avloppsreningsverk, ansluts till Ryaverket. Förväntad industriell expansion ingår i prognosen.

Gryaabs bedömning

Gryaab anser på grundval av ovanstående att det är möjligt att ansluta ny bebyggelse inom eller i anslutning till befintliga verksamhetsområden och de samhällen i ägarkommunerna som ännu inte är anslutna till Ryaverket. Denna ökning av ansluten befolkning ingår i de beräkningar av Ryaverkets kapacitet som utgjort underlag för tillståndsansökan och Miljöprövningsdelegationens beslut om tillstånd den 29 januari 2020. Miljöpåverkan i form av utsläppta mängder och halter från Ryaverket som redovisats i tillståndsansökan har beräknats på grundval av denna tillkommande anslutning. Befolkningsökningen är också medräknad i beräkningarna av hur detta påverkar aktuella vattenförekomsternas status och möjligheten att uppnå aktuella miljökvalitetsnormer. Nyanslutningar förändrar således inte förutsättningarna i detta avseende och de ingår i den bedömning som Miljöprövningsdelegationen grundat sitt beslut på.

Sammanfattning

Gryaabs samlade bedömning är att det finns kapacitet vid Ryaverket för att ta emot nya anslutningar från ägarkommunerna, inom de ramar som gäller enligt av Miljöprövningsdelegationen den 29 januari 2020 meddelat tillstånd för Ryaverket. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan innehållas eller att statusklassning eller miljökvalitetsnormer i Ryaverkets recipient riskerar att försämrats relativt den påverkan som redovisats i tillståndsansökan och som prövats i det nya tillståndet.

Hur ansluten befolkning utvecklas redovisas årligen i Miljörapporten för Ryaverket och det sker fortlöpande en dialog med ägarkommunerna i dessa frågor i Gryaabs teknisk/ekonomiska delegation.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan möjligheten att tillskapa bostäder i ett för Göteborg centralt läge och de kulturhistoriska värdena som finns i att lämna de orörda delarna av taklandskapet i kvarteret fortsatt orörda. I och med att ändringen av detaljplanen reglerar att det inte får vara fler takkupor än antal fönsterkolumner i underliggande fasad så kommer det exponerade taklandskapet fortsatt att vara delvis avläsbart. Den planbestämmelsen i kombination med bestämmelsen som anger att takkupor ska i sin utformning och storlek stämma överens med taklandskapets karaktär och arkitektur ger möjlighet att påverka och diskutera utformningen av takkuporna i samband med bygglovsprövningen. Kontorets bedömning är att det allmänna intresset av att tillskapa ytterligare bostäder i detta fall har vägt tyngre än det allmänna intresset att ur ett kulturmiljöperspektiv bibehålla det oförändrade taklandskapet på Bö 33:2, 33:6 och 33:7 i sin helhet.

7. Lantmäterimyndigheten

Plankarta:

Funderar på varför det finns egenskapsgränser inom planområdet som följer fastighetsgräns. De fyller ingen funktion vad jag kan se. Upphävandet av del av II-1570 är inte tillräckligt tydligt redovisat. Det borde åtminstone krävas en bestämmelse om upphävande eller vad krävs enligt Boverket?

Dessutom verkar kartredovisningen på plankartan vara fel avseende B6 33:13. Där gäller istället tilläggsplan/ ändringsplan II-1799. Vad ska hända med denna plan? Ska även denna upphävas?

Om jag förstått rätt har byggnaderna 6 våningar. När nu tilläggsplanen/ planer som tillåter 6 våningar upphävs, äldre planen tillät 5 våningar, vad är det som faktiskt gäller efter ändringen avseende våningsantal. Här skulle jag önska att det tydligare framgår i planen så att inte blir en osäkerhet. Både i plankarta och planbeskrivning (se även synpunkt nedan med hänvisning till sidan 16 i planbeskrivning).

Planbeskrivning:

I planbeskrivningen s 3 (se nedan), anges fel gällande detaljplan:

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Gällande detaljplan II-1663
- Gällande tillägg till detaljplan, II 1570 som upphävs i detta planarbete.

Sidan 8 i tillägg till planbeskrivningen:

III-1217 och III-7928 är tomtindelningar (inte fastighetsplan) men kan omnämnas som

fastighetsindelningsbestämmelse.

Sidan 16 i tillägg till planbeskrivningen:

Bebyggelse

I och med denna ändring av detaljplan föreslås nuvarande tillägg upphävas för planområdet (som medger sex våningars bebyggelse inom kvarteret Skålnäcken) och följande paragraf upphävs i den gällande detaljplanen:

- Område får icke bebyggas med hus, som har för bostadsändamål inredd vind med mera än 5 (fem) bostadsvåningar (6 § 2 mom).

Här kan det redovisas vilka planer det gäller. Inte enkelt att följa med vad som menas med "nuvarande tillägg" och "gällande detaljplan". "Följande paragraf" kan även redovisas på något vis i plankarta och vad som faktiskt gäller för våningsantal (se synpunkt ovan).

Under "Fastighetsrättsliga frågor" s 24 står att "Förslaget innebär ingen fastighetsreglering. Inga nya fastigheter tillkommer." Lantmäterimyndigheten vill förtydliga att detta kan en detaljplan aldrig innebära. Texten bör strykas helt och istället bör det beskrivas under "Fastighetsbildning" att genom upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna kommer dessa ej längre hindra förändringar i fastighetsindelningen. När fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs skapas

möjligheten att fastigheterna ändras i sin utformning, genom exempelvis sammanslagning eller avstyckning, vilka får prövas vid en eventuell lantmäteriförrättning.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Plankarta och planbeskrivning förtydligas gällande upphävande av tomtindelningar. Stycket fastighetsrättsliga frågor justeras utifrån Lantmäteriets förslag.

En justering har gjorts av planförslaget som innebär att båda planbestämmelserna avseende antal våningar upphävs.

Förslag till ändring av de särskilda bestämmelserna i avseende å sättet för byggnadskvarterens användande för del av stadsdelen Bö i Göteborg, II-1570.

Uppgjord år 1932. Denna ändring innehåller en bestämmelse som upphävs:

- Inom med VI betecknat område får byggnad icke uppföras med fler än sex bostadsvåningar.

I Förslag till ändring och i och tillägg till stadsplanen och de särskilda bestämmelserna i avseende å sättet för byggnadskvarterens användande för del av stadsdelen Bö i Göteborg, II- 1363, uppgjord år 1929 så upphävs följande bestämmelse:

- Område får icke bebyggas med hus, som har för bostadsändamål inredd vind med mera än 5 (fem) bostadsvåningar (6 § 2 mom).

I och med att våningsantalet upphävs i både II-1570 och II-1363 så finns det inte längre något våningsantal kvar i detaljplanen. Detta innebär att höjden på byggnaderna regleras i gällande detaljplan, men det finns ingen bestämmelse om hur många våningar som får finnas inom den angivna höjden.

Sakägare

Inga sakägare har yttrat sig under samrådet.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Inga bostadsrättsinnehavare, hyresgäster eller boende har yttrat sig under samrådet.

Övriga

Inga övriga har yttrat sig under samrådet.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Våningsantalet upphävs i sin helhet

Åsa Lindborg
Planchef

Emily Eidevåg
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och vatten
Fastighetskontoret
Göteborg energi
Kulturförvaltningen
Lokalförvaltningen
Miljöförvaltningen
Stadsdelsområde ett, nordöst
Trafikkontoret
Namnberedningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Sakägare
Utsänt enligt fastighetsförteckning
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende
Hyresgästföreningen

Övriga

Inga övriga hörs i samrådet