



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2017-03-21
Diarienummer: 0687/09
Aktbeteckning: 2-5393

Stefan Rosén
Telefon: 031-368 18 04
E-post: stefan.rosen@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Kv Fulufjället inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg, enkelt planförfarande

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 24 februari – 8 mars 2016 och för granskning under tiden 19 oktober – 1 november 2016. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller luftmiljö.

Kontoret har efter avstämning med Miljöförvaltningen bedömt att synpunkterna om luftmiljö inte föranleder några krav på ändringar eller utredningsbehov.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. 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. Fastighetsnämnden

Har inget att erinra i samrådsskedet men frågar om det är möjligt att planlägga bostadsparkeringarna som bostadsändamål. Tillstyrker planförslaget i granskningskedet.

Kommentar:

De tre parkeringsplatserna för bostäderna avses ligga på Redbergskyrkans fastighet och säkerställas med gemensamhetsanläggning. Det har inte bedömts lämpligt att utforma fastigheter eller användningsområden på annat sätt.

2. Göteborg Energi Fjärrvärme

Har inga synpunkter. Har befintliga ledningar vilka man bedömer ryms inom planens u-områden.

3. Göteborg Energi Nät AB

Anser i samrådsskedet att planbeskrivningen ska kompletteras med upplysningen att ledningsrätt alternativt servitut ska upplåtas utan ersättning till den tjänande fastigheten. Upplyser om man behöver dra fram nya serviskablar till bostäderna. Anser att, om kyrkans serviskablar hamnar inom bostädernas styckningslotter, det behövs u-område även för dessa ledningar. Önskar få antagandehandlingen sänd till förvaltningen när den finns tillgänglig.

Har i granskningskedet inga invändningar men påpekar att det åligger fastighetsägarna att begära ändring av servisanslutningar.

Kommentar:

Planbeskrivningen har efter samrådet förtydligats beträffande rättigheter och ersättning. Kyrkans servisledningar hamnar inte inom bostädernas fastighet och därför krävs inte något u-område för kyrkans servis.

4. Göteborg Energi Gasnät AB

Har inget att erinra. Har inga driftsatta gasledningar i området.

5. Göteborg Energi Gothnät AB

Har inga synpunkter.

6. Kretslopp och Vatten

Anser att beskrivning av avfallshantering bör justeras enligt förvaltningens synpunkter. Föreslår att möjlighet till komplementbyggnader tas i beaktande.

Anser att området är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät och att kapaciteten på befintligt ledningsnät är god.

Påpekar att hårdjorda ytor bör vara genomsläppliga. Påpekar att dagvatten ska fördröjas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Anser att plankartan ska kompletteras med

bestämmelsen att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i anslutningspunkt.

Kommentar:

Beskrivningen av avfallshantering har efter samrådet justerats enligt förvaltningens synpunkter. Det bedöms inte finnas någon lämplig plats för komplementbyggnader. Planbestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv har efter samrådet lagts till på plankartan.

7. Miljöförvaltningen

Anser i samrådsskedet att det finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för kvävedioxid i området. Bedömer att en luftutredning behöver göras.

Anser i granskningsskedet att Byggnadsnämnden får ta ställning till om luftutredning behöver göras, eftersom bostäderna har planstöd i gällande plan. Ger som råd att en luftutredning görs för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna klaras.

Förordar att naturmiljön markeras som prickmark på plankartan. Anser att man bör vara uppmärksam på markföroreningar och tjärasfalt vid eventuella markarbeten, och att förvaltningen ska underrättas snarast om föroreningar påträffas.

Saknar en avstämning mot lokala miljömål där det faktum att fler människor kommer bo där miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas bör ingå.

Kommentar:

Vid avstämning efter samrådet har framkommit att luftutredning inte behöver göras eftersom bostäderna är befintliga och har stöd i gällande plan.

Naturmiljön har efter samrådet markerats som prickmark på plankartan.

Planhandlingen har efter granskningen kompletterats med kommentar om lokala miljömål. Eftersom bostäderna är befintliga och redan har planstöd så innebär detaljplanen inte att fler människor kommer bo på platsen.

6. Park och natur

Avstår från yttrande.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

Tillstyrker detaljplanen utan erinran.

8. Trafikkontoret

Ställer sig positiva till ärendet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Lantmäteriet

Har synpunkter på förtydliganden i planbeskrivningen.

Kommentar:

Skrivningar i planbeskrivningen har efter samrådet justerats enligt Lantmäteriets synpunkter.

10. Länsstyrelsen

Har ingen erinran. Delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Länsstyrelsens yttranden från samråd och granskning har bilagts, se bilaga 2 och 3.

11. Telia Skanova Access AB

Har inget att invända mot planförslaget. Bifogar karta med Skanovas anläggningar i området.

12. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra mot upprättat förslag. Önskar inte delta i det fortsatta remissförfarandet, eftersom man inte har några ledningar i området.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits.

13. Redbergskyrkans församling

Ifrågasätter i samrådsskedet kraven på ändrade ledningsdragningar. Förordar att ledningar får ligga kvar som befintligt. Har synpunkter på placering av nytt elskåp. Anser att detaljplanens text om vatten och el bör ändras. Anser att det är en kapitalförstöring att ändra på ledningsdragningar. Är villiga att ta ansvar för det som går via församlingens fastighet.

Kommentar:

Texterna i planbeskrivningen följer besked från respektive förvaltning och ledningsägare. Planbeskrivningen är inte styrande. Eventuella alternativa lösningar omöjliggörs inte av formuleringarna i planbeskrivningen. Synpunkterna har vidarebefordrats till Kretslopp och Vatten samt till Göteborg Energi.

Övriga

14. Swedegas AB

Har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Har inga ledningar eller planerade utbyggnader i området.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det utan några större ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget. Inkomna synpunkter har tillgodosetts med mindre justeringar.

Karoline Rosgardt
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Till: Remissinstanser, sakägare m.fl.
enligt sändlista (se nästa sida)
Datum: 2016-10-18
Diarienummer: 0687/ 09

Stefan Rosén
Telefon: 031-368 18 04
E-post: stefan.rosen@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Kv Fulufjället inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg, enkelt planförfarande

Underrättelse om granskning

Byggnadsnämnden har låtit upprätta ett förslag för rubricerat ärende.

Granskningstid: 19 oktober 2016 – 1 november 2016.

Syftet med förslaget är att möjliggöra avstyckning av tre befintliga bostäder. Förslaget innebär ingen ny bebyggelse. Delar av befintlig markparkering som saknar planstöd planläggs som parkering. Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Planförslaget är upprättat enligt PBL (2010:900). Vid ärendets handläggning tillämpas enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Planförslaget har reviderats efter samrådet. De synpunkter som inkom under samrådet den 24 februari – 8 mars 2016 har kunnat tillgodoses med mindre ändringar och förtydliganden i planhandlingarna. På plankartan har prickmark lagts till samt en upplysning införts om lägsta golvnivå för avloppsanslutning med självfall.

Förslaget finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Synpunkter på förslaget tas emot skriftligt **senast den 1 november 2016** under adress Stadsbyggnadskontoret, Box 2554, 403 17 Göteborg eller via e-post sbk@stadsbyggnad.goteborg.se. Ange din adress, fastighetsbeteckning (om aktuellt) samt ärendets diarienummer 0687/ 09.

Information om förslaget kan lämnas av Stefan Rosén, tfn 031-368 18 04.

Fastighetsägare bör meddela eventuella hyresgäster, inneboende, eller ny ägare etc. om handlingarna. Den som inte senast den 1 november 2016 framfört skriftliga synpunkter på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta planen.

Med vänlig hälsning

Stefan Rosén
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och vattennämnden
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
Skanova Nätplanering
Svenska Kraftnät
Vattenfall Eldistribution AB

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

Ellevio
Göteborgs kyrkonämnd
Swedegas