

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2025-01-15

Diarienummer: SBF-2023-01341

Viveca Risberg

Aktbeteckning: 2-5657

Telefon: 031-368 16 45

E-post: viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för norra området (Godvädersgatan) inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 8 maj 2024 – 4 juni 2024.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20, till och med den 31 maj. Därefter fanns det tillgängligt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3. Förslaget fanns även tillgängligt på Bostadsbolagets Boservice, Friskvaderstorget 9.

Öppet hus hölls torsdag den 16 maj kl. 16.00 - 18.00 och fredag den 17 maj kl. 11.30 - 13.30 vid Orkanen, Godvädersgatan 24.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak markföreningar som har hittats inom området. Allvarligaste invändningen gäller markföreningar och risken för översvämning vid skyfall samt risken för blockutfall.

I samband med öppet hus ute på plats i planområdet framkom att flera boende i området var positiva till att det skulle kunna bli större lägenheter. Flera boende saknade även hiss och såg positivt på möjligheten att kunna få det. Många undrade kring hur hyrorna skulle påverkas. Detta kunde inte Bostadsbolaget eller kommunen svara på i nuläget eftersom det är oklart när i tid åtgärder kommer göras.

Åtgärder har gjorts i plankartan för att säkerställa markföreningar och risken för blockutfall avhjälpas innan startbesked ges för byggnation och genom införda planbestämmelser för färdigt golv är risken för översvämning vid skyfall avhjälpd.

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

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Kretslopp och vatten

Planerad utbyggnad av befintliga bostäder bedöms inte påverka avfallsinsamlingen från berörda fastigheter.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Allmän Vatten- och spillvatten ledningsutbyggnad bedöms inte krävas då kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Detaljplanen ska följa de rekommendationer som tagits fram i dagvatten- och skyfallsutredningen. Dagvatten ska fördröjas motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad area i enlighet med Göteborg stads krav. Dagvatten från området får inte försämra föroreningsbelastningen för recipienten.

Det framgår i planhandlingar att det finns förutsättningar att ordna skyfallshantering enligt skyfallsutredningen.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna

- Under rubriken *Tekniska frågor* i planbeskrivningen (s. 21), ska följande text läggas till: Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”
- Under rubriken *Tekniska frågor* i planbeskrivningen (s. 21), ska följande text läggas till: ”Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.”

Kommentar:

Informationen är noterad och behovet av ändringar är införda i planbeskrivningen.

2. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen tillstyrker planändringarna.

Förslaget innehåller en generell byggrätt runt om innergårdarna som ska göra detaljplanen flexibel och öppen för att kunna anpassas till olika behov och önskemål.

Kulturförvaltningen kan se stora poänger med flexibiliteten men skulle ändå önska

utformningsbestämmelser som stöttar en balanserad hantering av volymer och omsorg i val av tillkommande material, så att det tillkommande samspelar väl med de befintliga byggnaderna.

Kommentar:

Informationen är noterad. Eftersom det är en ändringsplan ska inte mer än vad som anses nödvändigt regleras. Det finns en utformningsbestämmelse som reglerar att fasaderna som är synliga utanför kvarteren och inte vetter mot innergården till största del ska ha fasadmaterial av tegel med vertikala inslag av träpaneler i ljus kulör. Det är samma material som byggnaderna har idag. Anledningen till att endast de yttre fasaderna regleras är att det är de fasaderna som påverkar omgivning.

3. Miljöförvaltningen

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

Tidigare genomförda markmiljöundersökningar i området visar att tjärasfalt påträffats. Under förutsättning att ytliga fyllnadsmassor och eventuell tjärasfalt åtgärdas, bedömer miljöförvaltningen att det aktuella området kan användas för de planerade ändamålen. I samband med tillbyggnad bör kompletterande undersökningar genomföras för att fastställa avgränsningen, avfallsklassningen och lämplig hantering av de förorenade massorna. Avhjälpandeåtgärder ska anmälas till miljöförvaltningen (§ 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd).

Enligt PM Ytlig provtagning för miljöändamål1 har PCB, (polyklorerade bifenyl), påträffats i marken. Sannolikheten är stor att det även förekommer eller har förekommit PCB i fogarna i byggnaden. Enligt förordningen (2007:19) 17 § om PCB och andra ämnen, ska material som innehåller en viss mängd PCB avlägsnas. Miljöförvaltningen har inga uppgifter på om en PCB-sanering av byggnadernas fogar genomförts och bedömer därför att en byggnadsinventering behöver utföras och bifogas bygglovsansökan.

Kommentar:

En utökad miljöteknisk markundersökning har utförts sedan samrådet och finns med som underlag till granskningsskedet. Resultatet i den påvisar att det finns förhöjda halter av PCB₇ överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) i fem av 14 analyserade jordprover. I en provgrop detekterades även halt av PCB₇ överskridande riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). I samma provgrop uppmättes även halt av PAH-H överskridande riktvärde för KM. Inför granskning har därför en planbestämmelse införts i plankartan med villkor för startbesked; *Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälppts. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.*

4. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra mot rubricerat förslag till detaljplan.

Kommentar:

Informationen är noterad.

5. Socialförvaltningen Hisingen

Socialförvaltningen Hisingen tillstyrker detaljplanen men ser samtidigt att ett antal frågor av social karaktär kvarstår och behöver beaktas under projektets fortsatta utveckling fram till genomförande.

Förvaltningen är positiv till möjligheten till minskning av trångboddheten som förslaget innebär men ser samtidigt en risk att boende kan tvingas flytta om eventuella hyreshöjningar som projektet medför blir för höga. Förvaltningen välkomnar därför åtgärder som kan hålla nere eventuella hyreshöjningar. Förvaltningen ser vidare att det kvarstår frågor kring lösningar för boende under tiden då ombyggnation äger rum. Förvaltningen vill därför påpeka vikten av en tidig, tydlig och god kommunikation med de boende i den fortsatta processen för att verka tillitsskapande. Förvaltningen ser positivt på att förslaget under samrådet ställs ut i närheten till planområdet samt att det hålls öppet hus där berörda ges möjlighet att ställa frågor.

Enligt SOM-undersökningen från 2023 så är andelen av befolkningen som uppger att de känner sig trygga i sitt bostadsområde 43 procent i mellanområde Västra Biskopsgården vilket är det lägsta värdet på Hisingen. Förvaltningen vill därför betona vikten av att aktivt arbeta med åtgärder som verkar trygghetsskapande under byggtiden, så som belysning och konstprojekt, då byggställningar och dylikt annars tenderar att öka känslan av otrygghet i närmiljön.

I den sociala konsekvensanalysen som genomfördes innan samrådet konstaterades att planförslaget medför att gårdarna kommer att bli något mindre vilket bland annat kan begränsa friytan för barnens lek, samt att de uteplatser som finns för boende på bottenplan kommer att försvinna. Socialförvaltningen Hisingen ser att en avvägning för att kunna bygga ut bostäderna är nödvändig men vill samtidigt lyfta fram möjligheten till kompensatoriska åtgärder, senare i projektprocessen, så som en ny lekställning, möjlighet till vattenlek, nya sittmöbler eller dylikt som även höjer kvaliteten på de befintliga gårdarna.

Kommentar:

Informationen har noterats. Yttrande rörande byggtiden och tiden därefter har meddelats fastighetsägaren. Det kommer fortsatt vara möjligt att ha uteplatser för lägenheterna på bottenplanen. Befintliga uteplatser kan dock tas i anspråk för utbyggnad av lägenheterna men det är fortsatt möjligt att även bygga till uteplatser.

6. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot genomförande av planförslaget.

Kommentar:

Informationen är noterad.

7. Göteborg Energi AB

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

Göteborgs Energi Nät AB har startat upp ett projekt för att förnya ledningsnätet i Biskopsgården och genomförande är till del påbörjat i området för rubricerad ändrad detaljplan. Bolaget önskar således att det inarbetas U-områden för de delar av 10kV ledningsnätet som hamnar inom planområdet.

Göteborgs Energi Fjärrvärme har befintlig fjärrvärme i området som försörjer de berörda fastigheterna. Kapaciteten för fjärrvärme är begränsad i området och exploatören behöver komma in med nya förfrågningar för att vi ska kunna fastställa om befintlig kapacitet räcker till för att försörja de tillkommande ytor.

Göteborgs Energi Fjärrkyla har inget att erinra.

Göteborgs Energi Gas har inget att erinra.

I övrigt har bolaget inget att erinra.

Kommentar:

U-område har lagts in i plankartan enligt yttrandet.

I planbeskrivningen förtydligas att exploatören innan byggnation behöver komma in med nya beräknade effektoppgifter för fjärrvärme så att Göteborgs Energi kan göra en bedömning av kapaciteten. Det är Göteborgs Energi som utför och bekostar kapacitetsutredning för fjärrvärme.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

8. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att ändringsförslaget är välavvägt i förhållande till befintlig bebyggelsestruktur samt har en låg omgivningspåverkan. Dock bedömer Länsstyrelsen att kommunen behöver arbeta vidare med dagvattenhanteringen för att säkerställa lämplig rening, säkerställa att bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid skyfall, fastställa omfattningen av förorenade massor samt riskerna kopplat till blockutfall och bergstabilitet.

Slutligen anser Länsstyrelsen att redovisningen av ändrad markanvändning på plankartan är otydlig då ändringarna inte har gjorts i plankartan för gällande stadsplan (1480K-II-2842). Otydligheten innebär en osäkerhet om vilka ändringar som provas i ändringsförslaget och behöver ses över till nästa skede.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör risken för översvämning, markföroreningar, blockutfall samt säkerställande av miljö kvalitetsnorm för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i för att ett antagande inte skall provas av Länsstyrelsen.

MKN vatten

De siffror som anges i PM för dagvatten (2024-03-18) stämmer inte överens med underlaget i VISS. Kommunen behöver se över åtgärdsbehoven samt säkerställa att ett genomförande av planen inte bidrar till ökad belastning av näringsämnen till vattenförekomsterna och därmed äventyra att målet om god ekologisk status inte kan uppnås.

I PM för dagvattenhantering redovisas att kommunen behöver komplettera gröna tak med ytterligare reningssteg med fördröjningsvolym utöver Göteborgs krav på 10 mm

fördröjning. Lämpliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver säkerställas i plankartan för det ändamålet.

Översvämning till följd av skyfall

Länsstyrelsen anser att kommunen i plankartan behöver säkerställa höjden på färdigt golv med en marginal om minst 0,2 meter till vattennivån vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Markföroreningar

Planförslaget behöver kompletteras med fler provpunkter för att klargöra föroreningssituationen och fastställa omfattningen av de massor som är förorenade med PCB. Även en avgränsning av andra detekterade föroreningar samt beskrivning av eventuell återanvändning och saneringsbehov av befintliga massor behövs. Med stöd av kompletterande resultat får en riskbedömning genomföras för att visa planens konsekvenser.

Risk för Blockutfall

I Geoteknisk utredning (2024-03-19) rekommenderas skyddsåtgärder för att motverka risk för blockutfall i planområdets sydösta del. Länsstyrelsen anser i likhet med Statens geotekniska institut (se bifogat yttrande 2024-05-31), att åtgärderna antingen behöver utföras innan ändringsplanen antas eller på annat sätt säkerställas.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats med nya siffror från VISS. Planbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt har färdigt golv för entréer som placeras längre in än 11 meter från kvarterets yttre fasad säkerställts i plankartan för att minska risken för översvämning vid skyfall. Det är inte möjligt att reglera färdigt golv för befintliga entréer eftersom de skulle bli planstridiga.

Ytterligare markmiljöprovtagning har utförts inom området. Resultat av detta redovisas i rapporten Miljöteknik markundersökning samt i planbeskrivningen. Villkor för startbesked har införts i plankartan; *Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälppts. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.*

Villkor har införts i plankartan att; Startbesked får inte ges för byggnad inom fastigheterna BISKOPSGÅRDEN 51:17 och BISKOPSGÅRDEN 51:11 förrän risken för blockutfall har avhjälppts.

Stadsbyggnadsförvaltningen har valt att inte göra några större ändringar av redovisningen av komplettering av plankartan. Däremot har förtydligande gjorts i den kompletterande plankartan så det framgår att planområdet avser området för ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen har det senaste decenniet haft en likartad redovisning av ändringar av detaljplaner. Flera av dessa har varit överklagade och har prövats av mark- och miljödomstolen. Den 16 maj 2024 kom en dom i Mål nr P 4791-23 *Ändring av detaljplan för fastigheten Skintebo 305:21 i Göteborgs kommun*. Plankartan har en snarlik redovisning som detta ärende och planområdesgräns är redovisad på samma sätt. I domen

kommenteras bland annat tydlighetskravet och domstolen konstaterar att: *”De ändringar av planen som i övrigt skett är inte heller sådana att detaljplanen efter ändringen kan anses strida mot kravet på tydlighet (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 januari 2024 i mål P 12388-22).”*

Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) anger inte hur en ändring av detaljplan som sker på en analog plan ska ritas, bara vilka delar som ska anges som digital information. I Boverkets allmänna råd och föreskrift om planbeskrivning (BFS 2020:8) finns information om att planbeskrivningen ska kompletteras. Utöver detta finns viss information om ändring av detaljplan på Boverkets hemsida. Informationen är dock motstridig, dels finns det kommentarer om tydlighetskravet men det framgår också att *”Kommunen kan använda sig av ändring när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt, men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell. Äldre planer kan till exempel kompletteras genom att öka eller minska byggrätten eller lovplikten i befintlig bebyggelse”*

Landets kommuner redovisar ändringar av detaljplaner på olika sätt. Boverket känner till denna brist och håller på att ta fram en ny vägledning. Utifrån att det i nuläget inte finns någon vägledning om hur ändring av detaljplan ska ritas så har förvaltningen valt att fortsätta redovisa ändringar av detaljplan på det sätt som förvaltningen har använt det senaste decenniet och som har stått sig vid överklagan.

Utifrån informationen i föreskriften för planbeskrivning har förvaltningen valt att använda begreppen komplettering av plankarta och komplettering av planbeskrivning. Detta innebär att kompletteringen sker i den befintliga detaljplanen. Att redovisa upphävida och tillagda planbestämmelser i plankarta II-2842 från år 1956 innebär att hela plankartan skulle behöva digitaliseras och tolkas för att det ska vara möjligt att redovisa den enligt Boverkets föreskrifter för detaljplan. I och med att ändringen är påbörjad efter 1 januari år 2022 så ska ändringen följa föreskriften för detaljplan. Om hela den gällande detaljplanen ska digitaliseras för att ändringen ska kunna redovisas innebär det att tiden och kostnaden för planarbetet skulle öka väsentligt. Det finns även oklarheter gällande den juridiska statusen på en digitaliserad detaljplan. En detaljplan gäller till dess att den ändras eller upphävs och det är den antagna analoga plankartan som är det juridiska dokumentet. Om den analoga gällande detaljplanen digitaliseras i samband med en ändring av detaljplanen är det oklart vilken status den digitaliserade kartan får.

Förvaltningens bedömning är att redovisningen av planområdet är tydlig. Av namngivningen framgår att ärendet avser ändring av detaljplan och plankartan kompletteras. Under rubriken gränsbeteckningar framgår begreppet ”Planområdesgräns” denna syftar på området som ändras. I illustrationen med del av detaljplan II-2842 redovisas samma område som omfattas av planområdesgräns. Alternativet är att ändra begreppet till *”Planområdesgräns för komplettering av plankarta”*. Då planområdesgräns är ett etablerat begrepp har förvaltningen valt att fortsatt använda sig av det i stället för att tillföra ett nytt begrepp i legenden.

9. Statens geotekniska institut

I den geotekniska utredningen rekommenderas att det utförs kompletterande geotekniska undersökningar inför detaljprojektering/bygghandling. SGI instämmer i denna rekommendation.

SIG anser att de åtgärder som föreslås i underlag för att minska risker med hänsyn till block- och bergstabilitet i området behöver genomföras innan planen antas. Alternativet är att säkerställa åtgärdernas genomförande i planhandlingarna på ett acceptabelt sätt.

Kommentar:

Villkor har införts inom aktuellt område i plankartan att; *Startbesked får inte ges för byggnation förrän risken för blockutfall har avhjälpes.*

10. Lantmäterimyndigheten

En egenskapslinje runt ett av u-områdena är otydlig.

Av tydlighetsskäl kan det vara bra att byta plats på §5 och §6 så att de kommer i rätt ordning.

På sidan 12 i planbeskrivningen står att *”Ytor med prickmark bevaras endast inom det reviderade u-området samt längst med befintlig gata för att säkerställa en bebyggelsefri zon.”* I plankartan syns inte någon prickmark inom dessa områden.

I planbeskrivningen saknas fastighetsrättsliga konsekvenser. Det kan vara bra att ha med något enligt följande: För planens genomförande är fastighetsbildning i form av ändring av fastighetsgränser inte nödvändig. Samtliga fastigheter inom området för planändringen, bortsett från Biskopsgården 51:10, berörs av tomtindelningar som fortsatt kommer att gälla efter planändringen. Biskopsgården 51:7, 51:11 och 51:17 stämmer inte överens med tomtindelningen men avvikelser har i tidigare lantmåteriförrättning godtagits som en mindre avvikelse enligt FBL 3:2 1 stycket.

Övriga fastigheter stämmer överens med tomtindelningen.

På sida 21 i planbeskrivningen står om ändring/upphävande av ledningsrätt. Inom området för planändringen finns inga ledningsrätter idag. Ändring/upphävande av några befintliga ledningsrätter är därför inte aktuellt.

Kan vara bra att nämna vad det är för ledningar som ligger inom u-områdena och vilka ledningshavarna är.

Kommentar:

Plankartan samt planbeskrivning har uppdaterats utifrån yttrandet.

Prickmarken syns inte i Komplettering av plankarta eftersom den inte upphävs eller tillkommer. Det framgår dock i kartan Del av detaljplan II-2842 vilken prickmark som upphävs.

11. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Kommentar:

Informationen är noterad.

Sakägare

Inga sakägare inkom med yttranden under samrådstiden.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Boende på Godvädersgatan

Anser att solljusinsläpp behöver utredas vidare. Anser även att samrådet behöver vara tydligare på plats i området även om informationen spreds vilket var positivt.

Är generellt för att man bygger större lägenheter i området som kan möta trångboddheten, men ser ingen vits i att göra det på de befintliga gårdarna i Norra Biskopsgården. Man bygger sönder delar av Biskopsgården i "program Biskopsgården" och där ingår ej större hyreslägenheter. Om det är brist på billiga större lägenheter, varför finns inte det med i programmet?

Då utbyggnaden innefattar hiss, vad blir den faktiska storleksökningen? Ska befintliga trapphus byggas om? Kan de vars lägenheter som ska byggas ut, bo kvar? Även de vart trapphus kan komma att förändras vid installation av hiss? Hyreshöjning? Alternativ? Kritisk till att man satsar på detta och inte det befintliga. Ser hellre att man satsar på att åtgärda underhållsskulden som t.ex. vatten, rör, fönster osv.

Ser risk att hörnlägenheterna som redan är kalla och knappt får någon sol får ännu mindre solljus och sämre inomhusklimat. Skulle vilja se fler utredningar kring hur detta kommer påverka just hörnen på gårdarna.

Det saknas bitvis stora fogar mellan befintligt tegel och det har påväxt, vad innebär vibrationerna för att stabilisera den nya utbyggnaden för den befintliga? Grannens tegelbalk ovanför sin uteplats, på utsida gården, rasade förra året. Klarar fastigheterna detta? Min entré har vid flertalet tillfällen fått fyllas igen och nu senast rasade markplattorna ner under fasaden, då vi både har det blött från springan i takplåten, kallt pga brist på sol/torka, och råttor, har man kollat hur det ser ut runt om och under? Hur fuktigt är det? Och går det att öka den belastningen?

Varför vit plåt eller liknande? Området är mycket vackert med sitt röda tegel, det som bitvis kan förstöra känslan mellan tvättarna är de vita plåtbalkongerna. Att utöka med detta ställer jag mig starkt emot. Bara för att det inte syns på utsidan så förstör det känslan för oss som bor och inte bara åker förbi. Bygg i mer hållbara naturliga material. "Trädgårdstaden" och den stilen bör väl innefattas i även denna detaljplan, då den ligger i området?

Ser positivt på att man ämnar ta vara på vattnet, men skulle även vilja att man tittar på själva gården och ser över dagvattenhanteringen, då det ofta inte går att gå längs med Godvädersgatan 11-14 vid kraftigt skyfall, det blir en mindre sjö och kan ta en hel dag innan det åker undan. Kommer inte mer hårdgjord yta, som tak, öka detta om man inte även möter skyfallen på markplan, som idag delvis tas emot av uteplatserna? Om gröna tak ska byggas, behöver det ju vara sådana som faktiskt ger något och ej sedum-varianterna som bevisligen inte fungerat så bra i andra delar av staden.

Skulle vilja veta vad en utbyggnad kommer innebära för de befintliga grönytorna och större träden. Det bör utredas om grönytorna kan bevaras, går det inte bör planen helt utgå.

Skulle vilja se en utökad utredning kring miljögifter i marken, även om planen ej genomförs, föreningarna på en bostadsgård bör ej få förekomma om det är risk för att människor kan komma i kontakt med det. Jag odlar här, finns det risker?

Kommentar:

I samband med bygglovsansökan kommer solljus studeras närmare. Det finns krav på solljus i BBR, Boverkets Byggregler som ska efterföljas.

Att bygga nytt innebär stora kostnader och det är därmed svårt att hålla nere hyrorna i helt nyproducerade lägenheter. Därför ser fastighetsägaren här en möjlighet att kunna bygga ut befintliga lägenheter i stället och förhoppningsvis ska hyrorna kunna hållas nere.

Fastighetsägaren har tittat på olika alternativ till utbyggnader. Exakt hur utbyggnaderna kan komma att se ut är i nuläget inte utrett. Blir det aktuellt att bygga ut kommer hyresgästerna i god tid informeras om detta samt bli erbjudna en evakueringslägenhet.

Om det blir en utbyggnad är tanken att även resterande lägenheter som berörs renoveras. I samband med byggnation och renovering kommer man säkerställa att byggnaden tål de åtgärder som görs.

Illustrationerna som visas i planhandlingarna visar på hur stora utbyggnaderna skulle kunna bli, inte vilket material dem har. Eftersom det är en ändringsplan ska inte mer än vad som anses nödvändigt regleras. Det finns en utformningsbestämmelse som reglerar att fasaderna som är synliga utanför kvarteren och inte vetter mot innergården ska ha fasadmateriell av tegel. Det är samma material som byggnaderna har idag. Anledningen till att endast de yttre fasaderna regleras är att det är de fasaderna som påverkar omgivning.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats inför granskning samt har planbestämmelser kopplat till dagvatten- och skyfall lagts in på plankartan.

I planbeskrivningen framgår konsekvenserna för friytan inom området samt att inga stora träd eller höga naturvärden tas i anspråk på grund av utbyggnaden.

Ytterligare provtagningar har gjorts av markmiljön. Den visar på att det finns markföroreningar inom samtliga gårdar. Därmed har villkor lagts till i plankartan om att markföroreningar måste vara avhjälpta innan startbesked ges. Tillsynsmyndigheten har fått ta del av rapporten. Om de anser att ytterligare åtgärder krävs, även om inte byggnationen blir av kommer de informera fastighetsägaren.

13. Boende på Godvädersgatan

Jag tycker att det är väldigt smart idé att ni bygger extra lägenheter här i det här området.

Kommentar:

Informationen är noterad.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planbestämmelser kopplat till dagvattenhantering läggs till i plankartan.
- Färdig golvhöjd regleras för entréer som placeras längre in än 11 meter från kvarterets yttre fasad för att undvika risk för översvämning vid skyfall.

- Villkor att markföroreningar måste vara avhjälpta innan startbesked ges för byggnader.
- Villkor att risk för blockutfall ska vara avhjälpt innan startbesked ges för byggnation inom två fastigheter.

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Viveca Risberg
Projektledare

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten

Exploateringsnämnden/förvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsområde 04 Hisingen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

"Funktionsrätt Göteborg (tidigare HSO; Handikappfören. Samarbetsorgan)"



Göteborgs stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om ändring av detaljplan för norra området, Godvädersgatan, inom stadsdelen Biskopsgården, dnr SBF-2023-01341, Göteborgs kommun

Handlingar daterade 2024-04-25 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Om ärendet

Kommunen föreslår ändring av gällande stadsplan Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Biskopsgården i Göteborg (norra området), upprättad i mars år 1956 (akt: 1480K-II-2842).

Ändringen syftar till att utöka utnyttjandegraden med cirka 4 200 m² för att möjliggöra utbyggnation av befintliga flerbostadshus.

Se Länsstyrelsens yttrande om ändringsplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan i ärende daterat 2024-06-03, Länsstyrelsens dnr: 19372-2024.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planändringen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintliga flerbostadshus vilket Länsstyrelsen anser är positivt utifrån flera hållbarhetsaspekter.

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att ändringsförslaget är välavvägt i förhållande till befintlig bebyggelsestruktur samt har en låg omgivningspåverkan. Dock bedömer Länsstyrelsen att kommunen behöver arbeta vidare med dagvattenhanteringen för att

säkerställa lämplig rening, säkerställa att bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid skyfall, fastställa omfattningen av förorenade massor samt riskerna kopplat till blockutfall och bergstabilitet.

Slutligen anser Länsstyrelsen att redovisningen av ändrad markanvändning på plankartan är otydlig då ändringarna inte har gjorts i plankartan för gällande stadsplan (1480K-II-2842). Otydligheten innebär en osäkerhet om vilka ändringar som provas i ändringsförslaget och behöver ses över till nästa skede.

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 risken för översvämning, markföroreningar, blockutfall samt säkerställande av miljökvalitetsnorm för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall provas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunala samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befarar Länsstyrelsen risk för att miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten inte följs samt att bebyggelse blir olämplig eller ett

byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnorm (MKN)

MKN vatten

För samtliga yt- och kustvattenförekomster som kommer att påverkas av dagvatten från planområdet finns utpekade förbättringsbehov gällande både kväve och fosfor från dagvatten. Åtgärdsbehovet anger den minskning av mängd (kg/år) kväve och fosfor som behöver ske för att de vattenförekomsterna ska kunna uppnå målet om god ekologisk status. De siffror som anges i PM för dagvatten (2024-03-18) stämmer inte överens med underlaget i VISS. Kommunen behöver se över åtgärdsbehoven samt säkerställa att ett genomförande av planen inte bidrar till ökad belastning av näringsämnen till vattenförekomsterna och därmed äventyra att målet om god ekologisk status.

I PM för dagvattenhantering redovisas att kommunen behöver komplettera gröna tak med ytterligare reningssteg med fördröjningsvolym utöver Göteborgs krav på 10 mm fördröjning. Lämpliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver säkerställas i plankartan för det ändamålet. Länsstyrelsen anser att reningsanläggningar i första hand ska regleras på allmän platsmark där kommunen har både rådighet och underhållsskyldighet för anläggningarna. I andra hand inom kvartersmark men då till mark som inte avser enskilt byggande. Se gärna Boverkets vägledning i frågan på deras hemsida: [Dagvatten vid detaljplanläggning - PBL kunskapsbanken - Boverket](#).

Hälsa och säkerhet

Översvämning till följd av skyfall

Kommunen har övergripande studerat frågan om översvämning kopplat till skyfall. Den ökade hårdgjorda ytan med tillkommande takytor kan förväntas innebära en något ökad ytvattenbildning vid skyfall.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa höjden på färdigt golv med en marginal om minst 0,2 meter till vattennivån vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Åtgärden behöver säkerställas på plankartan.

Markföroreningar

Planförslaget behöver kompletteras med fler provpunkter för att klargöra föroreningssituationen och fastställa omfattningen av de massor som är förorenade med PCB. Även en avgränsning av andra detekterade föroreningar samt beskrivning av eventuell återanvändning och saneringsbehov av befintliga massor behövs. Med stöd av kompletterande resultat får en riskbedömning genomföras för att visa planens konsekvenser.

Risk för Blockutfall

I Geoteknisk utredning (2024-03-19) rekommenderas skyddsåtgärder för att motverka risk för blockutfall i planområdets sydösta del. Länsstyrelsen anser i likhet med Statens geotekniska institut (se bifogat yttrande 2024-05-31), att åtgärderna antingen behöver utföras innan ändringsplanen antas eller på annat sätt säkerställas.

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.

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen planändring är förenlig med kommunens översiktsplan (2022).

Utformning av plankartan vid ändring av detaljplan

Då föreslagna ändringar inte är införda i plankartan för gällande stadsplan (1480K-II-2842) finns det en otydlighet vad som kommunen avser att pröva i förhållande till gällande stadsplan. Utformningen resulterar i att stadsplanen i praktiken får två planområden som avgränsas olika och prövar olika utformningar av markanvändningen. Länsstyrelsen delar Boverkets bedömning i frågan om redovisning av ändringsplaner enligt nedan:

"Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär

*att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan."*¹

Vidare delar Länsstyrelsen Boverkets vägledning att om inte tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § PBL kan tillgodoses i utformningen av ändringsplanen rekommenderas att den ändrade markanvändningen i stället provas inom ramen för en ny detaljplan.²

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

¹ Se Boverkets vägledning för utformning av plankartan vid ändring av detaljplan: [Ändring av detaljplan - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

² Se Boverkets vägledning via länk: [För vad kan en detaljplan ändras - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

De som medverkat i beslutet

Företrädare för samhälls-, miljöskydd- och samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Erik Söderström.

Beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2024-05-31

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen – Robert Jalvin

Samhällsavdelningen – Rebecka Thorwaldsdotter

Vattenavdelningen – Karin Sobis

Funktionschef plan och bygg – Nina Kiani Janson