



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2022-11-18
Diarienummer: 0317/16

Lena Hasselgren
Telefon: 031-368 19 42
E-post: lena.hasselgren@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Väderkvarnsgatan inom stadsdelen Brämaregården i Göteborg

Inkomna synpunkter

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 december 2021 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 26 januari – 16 februari 2022.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 26 januari – 16 februari 2022. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller dagvatten/skyfall, plane-ringsnivåer, miljökvalitetsnormer för luft och vatten, samt skyddsvärd lindallé.

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 för detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

2. Göteborg Energi AB Fjärrvärme

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledningar 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.

Göteborg Energi Nät AB: Göteborg Energi Nät AB har inget att erinra i rubricerat samråd. *Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.* *Göteborg Energi*

Gasnät AB: Fjärrkyla och gas har inget att erinra. Angående fjärrvärme behöver Göteborg Energi se över om servisledningen in i fastigheten klarar den utökade kapaciteten för 12 bostäder. Detta får utredas vidare i ett senare skede.

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

Det är viktigt med korrekt utsättning. Optofiberkablar får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med ledningsägare. Innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas i anslutning till optofiberkablar ska anmälan göras.

Kommentar: Noteras. Fastighetsägare ska ta kontakt med Göteborg Energi innan arbeten påbörjas.

3. Kretslopp och vatten

Övergripande bedömning:

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

- Kretslopp och vatten har ett stort behov av att fördröja dagvatten på allmän platsmark. Herkulesparken är utpekad som en lämplig yta för att fördröja dagvatten. Det behöver utredas om dagvattenanläggningen kan ha mer än bara en hydraulisk funktion och ska ses som en multifunktionsanläggning samt om det finns andra alternativ för att avleda vattnet från planområdet till parken än ytlig avledning.
- Planbeskrivningen behöver förtydligas med var gårdshuset för avfallshantering ska ligga. Om gårdshuset ska placeras inom eller utanför detaljplanens område påverkar både plankartans ut-

formning och möjligheterna för avfallsfordon att angöra. Då samrådshandlingen inte tydligt nog säkrar en god avfallshantering vill Kretslopp och vatten bli kontaktade innan granskning av detaljplanen för att säkerställa att planerad lösning kommer att fungera.

Behov av ändringar i planhandlingarna:

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. Plankarta justeras.

Det behöver tydliggöras i planbeskrivningen vilka fördröjnings- och reningskrav som ställs på kvartersmarken. I detta fall ska 9 m³ dagvatten fördröjas och dagvattnet behöver genomgå enklare rening. I dagvatten- och skyfallsutredningen föreslås ett 27 m³ stort makadammagasin som uppfyller både fördröjnings- och reningskraven.

I Dagvattenhantering samt Avfall föreslår Kretslopp och vatten att vissa beskrivningar inom planen ändras och förtydligas ytterligare i viss mån.

Avfall

Det framgår inte på ett tillräckligt tydligt sätt i planbeskrivningen hur avfallshanteringen ska lösas. Enligt planbeskrivningen ska avfallshanteringen ske i ett gårdshus, men då all gårdsmark inom planområdet är markerad som prickmark och förbjuden att bebygga, framgår inte var avfallslösningen kan stå. Inför granskning av detaljplanen måste det förtydligas var avfallslösningen är tänkt att placeras och var angöring för avfallsfordon kan ske, på ett sätt så att gällande krav uppfylls.

Vid gemensam avfallshantering behöver befintlig avfallslösning ha tillräcklig kapacitet. Om exploatören i stället tänker sig ett nytt gårdshus inom planområdet måste plankartan tillåta komplementbyggnader. I så fall behöver man också noga se över angöringsmöjligheterna för avfallsfordon så att de kan angöra nya avfallsutrymmen och hämta avfall på godkänt vis. Då samrådshandlingen inte tydligt nog säkrar en god avfallshantering vill Kretslopp och vatten ingå i avstämning innan granskning av detaljplanen för att säkerställa att planerad lösning kommer att fungera.

VA Allmänna VA-ledningar. Norr och söder om fastigheten finns allmänna dricksvatten samt kombinerade avloppsledningar. För att undvika att avloppsvatten översvämmas i bostaden är det viktigt att avståndet om minst 0,3 meter hålls mellan lägsta golvnivå och marknivå i förbindelsepunkt. Det ska anges i plankartan.

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Väderkvarnsgatan alternativt Vindragaregatan, se figur 1 för ledningskarta. Kapaciteten på befintligt ledningsnät behöver utredas vidare.

Kapaciteten i det allmänna avloppsledningsnätet är mycket begränsad medan dricksvattenkapaciteten är god i området. På grund av den begränsade kapaciteten i området behöver allt dagvatten som tillkommer från planområdet fördröjas på allmän platsmark för att minska belastningen på ledningsnätet.

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.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande "Bostadshus med högst åtta våningar" (VAV publikation P 114). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s (för områdestyp "Bostadshus med högst åtta våningar"). Om det är aktuellt med sprinklat vatten till fastigheten behöver fastighetsägaren meddela Kretslopp och vatten.

Dagvattenhantering På kvartersmark ska fastighetsägaren fördröja 10 mm dagvatten per reducerad yta och dagvattnet ska genomgå enklare rening. Det innebär att 9 m³ vatten ska fördröjas och renas på kvartersmark innan det kan avledas till det allmänna VA-ledningsnätet. I dagvat-

ten- och skyfallsutredningen föreslås ett 27 m³ stort makadamdike på innergården för att fördröja och rena dagvattnet. Med föreslagen åtgärd uppnås också Göteborgs stads reningskrav och både föroreningshalterna och föroreningsmängderna är under målvärdena. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Det behöver framgå i planbeskrivningen vilket fördröjnings- och reningskrav det finns på kvartersmarken.

Dagvattenavledningen ökar med exploateringen av området. Kapaciteten i avloppsnätet är mycket begränsad och kan inte hantera det ökade dagvattenflödet. Dagvattnet från planområdet behöver därför fördröjas på allmän platsmark. I dagvatten- och skyfallsutredningen som är framtagen av Kretslopp och vatten föreslås dagvattnet från planområdet ledas till parkmarken sydöst om planområdet för att fördröjas i en torrdamm. En vattenvolym om 8 m³ behöver fördröjas i torrdammen, vilket innebär att 16 m² behöver ansättas för dagvattenhantering inom parken. Kretslopp och vatten ansvarar för investering och drift av anläggningen om den anses enbart ha en hydraulisk funktion. Om andra värden tillskrivs dammen kan det bli en multifunktionsanläggning där Park- och naturförvaltningen ska bekosta en del. Dagvattenanläggningens funktion behöver utredas framöver. Det behöver beskrivas i planbeskrivningen att Kretslopp och vatten har behov av att fördröja 9 m³ dagvatten på allmän platsmark.

Det beskrivs att avfallshanteringen ska hanteras i ett miljöhus avsett för den nya bebyggelsen på innergården men det framgår inte om ett nytt hus tillkommer. Det innebär att fördröjningskraven och reningskraven påverkas något. Om miljöhuset byggs kan dagvatten- och skyfallsutredningen behöva ses över.

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.

Skyfallshantering

Planen uppfyller riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen (TTÖP) avseende skyfall.

Höga vattennivåer i hav och vattendrag

Området ligger på en problematisk plats med avseende på stigande havsnivåer. Hela området är flackt och ligger på ca +1,3 m. Rekommendationen i TTÖP mot stigande havsnivåer är att skydda områden som ligger under +2,8 meter med älvskantskydd. Dock är tidpunkten för färdigställandet av älvskantskydd okänd.

För att möta de rekommendationer som beskrivs i TTÖP gällande skyfall och översvämningssrisk på grund av den stigande havsnivån, måste därför höjdsättning av byggnad, gården och entréer ske på ett robust och genomtänkt sätt. Rekommendationen och planeringsnivån för färdigt golv är +2,8 m.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rot-hals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Väderkvarnsgatan alternativt Vindragaregatan.

Varje fastighet ska ha en separat anslutningspunkt.

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. Det är extra viktigt att uppfylla då ledningsnätet är kombinerat. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Kommentar: Beaktas. Planhandlingar justeras. Miljöhus klarar föreslagen utbyggnad av bostäder, möjlighet finns även till utbyggnad med bibehållen befintlig dragväg inom 25m från Tunnbindaregatan där renhållningsfordon stannar. Efter dialog mellan förvaltningarna efter

Samrådet har framkommit att denna detaljplans begränsade exploatering kan tas om hand i befintligt nät och att det inte finns behov av fördröjning inom allmänplatsmark. Föreslagen dagvattenhantering i parken har därför utgått. Dagvattenutredning kompletteras enligt förslag av KoV. Beträffande högvatten, se kommentar till yttrandet från Länsstyrelsen.

4. Kulturnämnden, GSM

Kulturförvaltningen tillstyrker samrådsförslaget.

Kulturförvaltningen ser mycket positivt på de höga ambitioner som samrådshandlingen signalerar med anpassning av tillkommande byggnadskropp samt varsamhetsbestämmelser för befintlig värdefull bebyggelse. Detaljplanen ger goda förutsättningar för ett kvalitativt tillskott i miljön. Kulturförvaltningen anser också att det är positivt att raden med hamlade lindträd strax utanför plangränsen bibehålls.

Kommentar: Noteras.

5. Miljö- och klimatanämnden

Miljöförvaltningen ger nedan övergripande synpunkter.

Naturmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att planen inte tagit tillräcklig hänsyn till underlaget i naturvärdesinventeringen och att en fördjupad studie kring lindträden och dess rotsystem behöver tas fram inom ramen för detaljplanen.

Markmiljö: En miljöteknisk markundersökning behöver tas fram inom detaljplanarbetet.

Miljömål: Detaljplanen ska stämmas av mot miljö- och klimatmålen i stadens miljö- och klimatprogram, vilket inte är gjort.

Förvaltningen har inte några särskilda aspekter synpunkter utifrån social och ekonomisk dimension.

Naturmiljö

De nya bostäderna kommer enligt förslaget att placeras mellan trädallén med lindträd och den gröna gräsytan inom den befintliga gården i väst. Miljöförvaltningen bedömer att planen inte ger tillräckliga förutsättningar för träden att överleva. Förvaltningen bedömer även att det inte tagits tillräcklig hänsyn till underlaget i naturvärdesinventeringen. I naturvärdesinventeringen (Pro-Natura 2021-02-11), görs bedömningen att de inventerade trädens behov av trädskyddsområde uppgår till en cirkel med radien 10 meter. Om åtgärder skulle behöva göras inom dessa trädskyddsområden kan påverkan på exempelvis trädens rotsystem inte uteslutas. Avståndet från träden närmast föreslagen byggnad uppskattas, utifrån plankartan, till cirka 5 meter. Förvaltningen bedömer att en fördjupad studie kring träden och dess rotsystem behöver tas fram inom ramen för detaljplanen för att säkerställa att lämpliga skyddsåtgärder eller kompensationsåtgärder tas fram.

Miljöförvaltningen kan komma att ha synpunkter på planens hantering av lindträden när kompletterande underlag tagits fram.

Markmiljö

Det framgår i planbeskrivningen att området ingår i förorenade markområden enligt fördjupat tillägg Översiktsplan Göteborg. Det har det tidigare funnits en kemtvätt och en verkstad i närheten av planområdet. Ingen utredning om markmiljön inom planområdet har tagits fram ännu. En provtagningsplan inför markmiljöundersökningen är avstämd med miljöförvaltningen (2022-02-01). Förvaltningen kan komma att ha synpunkter på markmiljö i granskningskedet.

Miljömål

Det är otydligt vilka mål som stycket om miljömål i planbeskrivningen syftar att beskriva. Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling. Det framgår inte hur detaljplanen förhåller sig till

miljö- och klimatmålen i programmet. Miljöförvaltningen bedömer att stycket om miljömålen behöver skrivas om och utgå från hur detaljplanen förhåller sig till målen och delmålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Kommentar: Naturvärdesinventering är utförd, ytterligare detaljerad utredning, rotkartering, kan göras först efter detaljplaneskedet, med hänsyn till de smala utrymmena vid gångvägen. Försiktighetsåtgärder ska vidtas för lindträd vid byggnation. Om något/några av träden behöver tas bort för att möjliggöra byggnationen så kommer det utföras kompensationsåtgärder för det. Detta framgår av planbeskrivningen, avsikten är att bibehålla lindträdraden. Markmiljöutredning framtas. Avstämning mot övergripande miljömål är gjord under miljökonsekvenser och förtydligas.

6. Park- och Naturnämnden

Anser det är positivt att föreslagen förtätning sker genom en anpassning till omgivande bebyggelse och stadsbild. Samtidigt finns det frågor som måste utredas vidare i det fortsatta arbetet då de inte har hanterats inför samrådet. Förvaltningen bedömer att utredning av följande frågor behöver ske under det fortsatta planarbetet:

Lindallén

Lindallén bedöms omfattas av generellt biotopskydd. Biotopskyddsområde regleras i 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) och i förordning (1998:252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Det innebär att varken träd eller dess växtplats får skadas, och inte heller att träden får tas ned, om inte länsstyrelsen har gett dispens från biotopskyddet. Stadens rutin för biotopskydd i planprocessen, en handbok för hantering av biotopskyddsområden i detaljplanearbeten med fokus på alléer, ska följas i arbetet med detaljplanen.

Enligt planförslaget avses byggnation genomföras utan att träden skadas och att ingen dispens från biotopskyddet krävs. Med tanke på det trånga utrymmet bedömer förvaltningen att det är högst osannolikt att byggnation kan genomföras utan nedtagning eller skada på träden eller trädens rotzon. Förvaltningen upplyser därför om att det inom ett generellt biotopskyddsområde inte är tillåtet att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Exempel på skada på biotopskyddad allé kan vara fällning av träd, skada på trädskrona orsakad genom felaktig beskärning, eller skada på rotsystem som följd av grävarbete, körning av fordon eller upplag alltför nära träden. Det område som ingår i biotopskyddsområdet omfattar hela trädraden och avgränsas normalt av trädrötternas utbredning. En förenklad uppskattning av skyddszonens utbredning kan göras genom att trädens krondiameter multipliceras med faktor två för träd som står i lerjord, eller med faktor tre för träd som står i sandjord. Inom detta område återfinns oftast de flesta rötterna. Den aktuella trädsortens krav tillsammans med de platsspecifika förutsättningarna innebär att detta mått inte alltid är rättvisande. Planförslaget redovisar inte någon hantering av de genomförandefrågor som är kopplade till dispens från biotopskyddet.

Park- och naturförvaltningen har uppmärksammat stadsbyggnadskontoret på skriften *Standard för skyddande av träd vid byggnation* från Sveriges Lantbruksuniversitet (rapport 2018:02). Här finns information om olika frågor som behöver klargöras i en trädskyddsplan, till exempel hur träden ska skyddas under själva byggprocessen, hur byggarbetsplatsen ska fungera, in- och utfarter till området etc. Om dispens från biotopskyddet medges av länsstyrelsen och vissa träd därmed tas ned, behöver logistiken under byggprocessen även granskas så att alléns betydelse som kulturhistoriskt stadsbyggnadselement bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Även ledningsdragning inom trädens rotzon kräver dispens från biotopskyddet. Huruvida ledningsdragning riskerar att påverka träden negativt har inte redovisats.

För att dispens ska beviljas av länsstyrelsen krävs i regel lämpliga kompensationsåtgärder för de värden som bedöms gå förlorade. Planförslaget anger att om träden skulle påverkas kan en lämplig kompensationsåtgärd vara att plantera nya träd på en plats där de kan få utvecklas under en lång period. Kompensationsåtgärderna behöver motsvara de ekosystemtjänster som försvinner och en lämplig plats behöver identifieras. Kompensations- resp. skyddsåtgärder med avseende på lindallén behöver regleras i avtal.

Fördröjning av dagvatten inom allmän plats

Den dagvatten- och skyfallslösning som föreslås på allmän plats *park* har inte diskuterats med park- och naturförvaltningen. Om detaljplanen ska kunna tillgodoräkna sig den lösningen behöver det undersökas om det är lämpligt med tanke på parkens innehåll och eventuell påverkan på träd och annan växtlighet som finns i parken. Det går inte heller att ta ställning till en eventuell multifunktionell anläggning, som planförslaget nämner, innan frågan har utretts tillsammans med park- och naturförvaltningen.

Kommentar: Planhandlingar justeras. Föreslagen dagvattenhantering på allmänplats har utgått, se även kommentar till yttrandet från Kretslopp och Vatten. Försiktighetsåtgärder ska vidtas för lindträd vid byggnation och biotopsskyddsdispensansökan ska enligt behov utföras innan planens antagande.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg RSG

Överväganden

Framkomlighet

Räddningsfordon ska kunna ställas upp inom 50 meter från byggnadernas angreppsvägar, vilket i planförslaget tillgodoses via det allmänna vägnätet.

Brandposter

Närmaste brandpost på det kommunala ledningsnätet finns på Vindragaregatan, ett tiotal meter från kompletterande bebyggelse enligt planförslaget.

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har inte kännedom om några relevanta riskkällor som behöver beaktas vid planering av aktuellt område.

Övrigt

Assisterad utrymning

Om utrymning avses ske med assistans av räddningstjänst ska förutsättningar enligt RSG's Råd & anvisning 110 *Räddningstjänstens insatstid och förmåga* uppfyllas.

RSG har inget att erinra mot planförslaget i detta skede.

Kommentar: Noteras.

8. Stadsdelsnämnden SDF Hisingen

Tidigare ställningstaganden

Tidigare stadsdelsförvaltningen Lundby har i november 2019 lämnat synpunkter på förslaget i samband med uppstarten av detaljplanen. De synpunkter som lämnades då var att det är positivt om större lägenheter tillförs i området då det idag är övervägande mindre bostäder, samt att kulturskolans verksamhet flyttar in i angränsande fastighet under 2020 vilket innebär att många barn och unga kommer att vistas i området vilket gör det viktigt att tänka på trygghet och säkerhet under byggtid.

Bedömning Socialförvaltningen Hisingen vidhåller de synpunkter som tidigare stadsdelsförvaltningen Lundby lämnat och menar att planförslaget innehåller få målkonflikter utifrån det sociala perspektivet.

Nästan 60 procent av bostäderna i mellanområdet Kyrkbyn-Rambergsskogen är 60 kvadratmeter eller mindre, vilket gör att större bostäder är ett välkommet tillskott. Detta för att öka möjligheten för fler att kunna bo kvar i området när hushållet växer eller behoven ändras. Det finns också en brist på tillgängliga bostäder för äldre och personer med rörelsesnedsättning, då en stor del av bostadsbeståndet är byggt före 1960 och därmed inte tillgänglighetsanpassade. Då Hisingens Kulturskola nu är igång med sin verksamhet, samt ligger i direkt anslutning till planområdet, är det av vikt att barn och unga som besöker verksamheten kan ta sig dit på ett tryggt och säkert sätt under byggtiden. Det kan handla om belysning på byggarbetsplatsen men även reglering av

bullernivåer samt om det finns tidpunkter då lägre bullernivåer är önskat, då barn är särskilt känsliga för det och det kan påverka inlärningen. Förvaltningen ser gärna att det inför och under byggnadstiden förs en dialog med Hisingens Kulturskola, så att dessa kan bedriva sin verksamhet utan allt för stora störningar.

Kommentar: Planförslaget innebär möjlighet till varierade hyreslägenhetsstorlekar 1-3rok. Tillgänglighet till närbelägna verksamheter för barn och unga under byggnation ska säkras, dialoger behöver föras mellan kommunförvaltningar, Kulturskola, och fastighetsägare inför byggnadstiden.

9. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till en utbyggnad. Synpunkter gällande Mobilitet och parkering som måste beaktas. Enligt planbeskrivningen ska angöring ske via de befintliga gatorna Väderkvarnsgatan och Vindragaregatan. Detta har inte stämts av med Trafikkontorets Parkeringsenhet, och en sådan avstämning är nödvändig för att Trafikkontoret ska kunna godkänna planen.

Parkering

Göteborgs Stads riktlinjer för mobilitet och parkering ska följas. Enligt planbeskrivningen avses parkering säkerställas dels inom den egna fastigheten och dels längs den närbelägna Väderkvarnsgatan. Avstämning avseende detta måste göras med Trafikkontorets Parkeringsenhet på samma vis som gällande angöring, för att Trafikkontoret ska kunna godkänna detaljplaneförslaget.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik anses god med busshållplatsen Madängsgatan cirka 150 meter från planområdet. Knutpunkt Hjalmar Brantingsplatsen-Backaplan är belägen cirka 500 meter från planområdet med hög turtäthet.

Buller

Planområdet är beläget i närhet till Lundbyleden. En bullerutredning enligt PBL har upprättats, som redovisar att bullerkrav för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls vid ny byggnads fasad. Riktvärdena vid uteplats klaras inom den nya byggnadens innergård.

Kommentar: Noteras. Mobilitetsbeskrivning har framtagits i samråd med TK. Efter dialoger har TK godkänt lösningen att detaljplanen inte innebär behov av p-platser, med hänvisning till bl.a fåtal bostäder inom befintlig bebyggelsemiljö, närhet service, fåtal bilar tillkommer, samt baspaket med mobilitetsåtgärder tillhandahålls av fastighetsägaren till nyinflyttade hyresgäster.

10. Västtrafik

Planområdet har tillgång till god kollektivtrafik i form av buss och spårvagnstrafik. Vi ser inte att denna enskilda detaljplan kommer att generera ett behov av utökad kollektivtrafik. Västtrafik har i inget att erinra mot planförslagets innehåll.

Kommentar: Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har 2022-01-26 erhållit rubricerat förslag för samråd.

I dag består planområdet av två fastigheter. Vid uppförande av ett flerbostadshus enligt illustration, exempel på utförande plan 3, sid 12 i planbeskrivningen, är det lämpligt att först reglera över en av fastigheterna till den andra så att gränsen inte hamnar inom utrymme som saknar naturlig avgränsning.

Det finns ett gemensamt avtalsservitut för gårdsutrymme och ett avtalsservitut för tvättstuga. Servituten kan behöva hanteras när ytterligare lägenheter tillkommer. Exempelvis skulle en gemensamhetsanläggning vara lämplig för gården eftersom den kan hantera kostnader för framtida utförande samt drift och underhåll på ett bättre sätt än dagens servitutlösning. När det gäller servitutet för tvättstugan är frågan hur kapaciteten räcker till när ytterligare fastigheter tillkommer. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras. Enligt dialoger mellan förvaltningar kan fastighetsgränser kvarstå vid ledningsutbyggnad. Servitut ses över avseende komplementutrymmen.

12. Länsstyrelsen

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

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)

Risker: Översvämningsrisk/skyfall

Enligt den utredning som tagits fram (för dagvatten och skyfall) krävs åtgärder för att klara det krav som ställs enligt det tematiska tillägget för översvämning (TTÖP). Exempelvis att det krävs en robust höjdsättning för byggnader, gården och entréer. Planeringsnivån för Göta älv är satt till +2,8 vilket enligt utredningen är dimensionerande i frågan om översvämning från vattendrag och älven.

Länsstyrelsen anser att lägsta nivå (+2,8) för färdigt golv och öppningar ska säkerställas på plankartan som planbestämmelse och inte enbart som en upplysning.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Länsstyrelsen förutsätter att dagvattenhantering sker i enlighet med rekommendationerna i *Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2020-05-14*. Det gör att genomförandet av planförslaget inte riskerar att påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt.

Vibrationer

Planhandlingarna ingår med en komfort/vibrationsutredning som beskriver att rätt val av grundläggning och bjälklag bör göras för att riktvärdet 0,4 mm/s RMS för komfortvibrationsnivåer kunna bibehållas. Detta bör kommunen ha översyn över och styra vid bygglovsgivning för att kontrollera att resonansfrekvensen i konstruktionsdelar, exempelvis bjälklag, inte ligger i frekvensområdena 3 - 4 Hz, som är, enligt utredning, störkällans dominerande frekvenser.

Biotoppsyddade alléer

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens avsikt att bevara den allén som planen angränsar till. Emellertid behöver kommunen notera att vid arbeten i närheten av träd kan det uppstå risk för skada som till exempel följande:

Påkörning

Tung trafik och uppställning på rötterna

Behov av att kapa rotsystem som spridit ut sig under den planerade huskroppen.

Uttorkning på grund av att öppna schakt intill trädens rötter anläggs.

Länsstyrelsen rekommenderar därför att beställare, projektör och övriga inblandande tillgodogör sig informationen i Länsstyrelsens text ”Skydda träden vid arbete”

Arbetena bör också övervakas av någon med en biologisk sakkunskap.

Ser man under projektets gång att risken för skada ändå föreligger trots de skyddsåtgärder man vidtar ska en dispensansökan skickas in till Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

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

Kommentar: Planhandlingar och plankarta justeras. Planbestämmelse om planeringsnivåer beträffande högt vatten har införts på plankarta. Försiktighetsåtgärder ska vidtas för lindträd vid byggnation och biotopsskyddsdispensansökan utförs vid behov innan planens antagande. Biologiskt sakkunnig ska medverka vid byggnation och åtgärder invid trädallén.

13. Polismyndigheten

Lokalpolisområde Hisingen har, ur ordnings- och säkerhetssynpunkt, inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

14. Statens Geotekniska institut, SGI

SGI framför att enligt SGU:s jordartskarta utgörs ytliga jordlager inom planområdet generellt av postglaciallera, jorddjupet uppgår enligt SGU:s jorddjupskarta till mellan 30-50 m gör Göteborgs stad bedömningen att inga stabilitetsproblem föreligger i planområdet, SGI gör ingen annan bedömning.

SGI har därmed ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen- erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

15. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar berörs inte av rubricerat planförslag.

Kommentar: Noteras.

16. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss

Kommentar: Noteras.

17. Swedavia

Swedavia har ingen erinran mot rubricerat planförslag.

Kommentar: Noteras.

18. Trafikverket

Trafikverket noterar att kommunen i planarbetet har utrett buller, komfortvibrationer och luftkvalitet, bland annat avseende Lundbyleden, för vilken Trafikverket är väghållare.

I bullerutredningen anges att trafiksiffror för Lundbyleden har tillhandahållits från Göteborgs Stad. Utredningen anger en årsdygnstrafik (ÅDT) på Lundbyleden på 43 600 fordon per årsmedeldygn för år 2021. Trafikverkets senaste data är från 2019 och då uppmättes cirka 47 100 fordon per årsmedeldygn. Siffror från 2021 kan påverkas dels av restriktioner på grund av Covid-19 och på grund av att Götatunneln delvis var avstängd. Vidare anser Trafikverket att bullernivåer bör räknas upp till år 2040, och inte till 2035. Trafikverket bedömer att detta kan påverka slutresultatet och att bullerberäkningen ska räknas om med 2019 års trafiksiffror som grund och räknas upp till år 2040.

Trafikverket har inga övriga synpunkter.

Kommentar: Trafiktal uppräknas enligt TRV bedömning.

19. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, har inget att erinra avseende rubricerat planärende.

Kommentar: Noteras.

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.

20. Boende Vindragaregatan 15A

Frågeställningar kring utbyggnaden. När planeras byggstart, hur lång tid beräknas det ta? Arbetsstider, buller, etc? - Hur kommer tillgången till vår innergård att vara under byggtiden? - De flesta trappuppgångar i huset (inklusive min egen) har enbart port mot gården. Om bygget genomförs på avsedd plats är den enda vägen in/ut från gården via porten mot Tunnbindaregatan, som i nuläget har begränsad framkomlighet på grund av byggnadsställningar efter en brand i huset. Det verkar olämpligt att spärra andra utgångar medan detta restaureringsarbete pågår.

- Är det brandsäkerhetsmässigt ok att bara ha en utgång från innergården (under byggtiden)? Om det tilltänkta byggnadsarbetet hade pågått när branden på Tunnbindaregatan inträffade i augusti 2021 hade jag och mina grannar ej kunnat lämna innergården under branden eller släckningsarbetet.

- Kommer det att finnas en port in på innergården från den nya delen av huset efter att bygget är klart, eller kommer ingången från Tunnbindaregatan vara den enda? - Ett antal lägenheter (inte min) kommer att förlora fönster, hur tänker man där?

Kommentar: Under byggnation ska säkerhetsföreskrifter följas för alla hyresgäster, bl a tillgång till utgångar, portar. Ombyggnad av enstaka lägenheter kommer troligen krävas för att följa gällande dagsljuskrav för bostäder, vilket hanteras i bygglovskedet. För detaljerade genomförandefrågor hänvisas till fastighetsägaren.

Övriga

-

Ändringar

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

Mindre justeringar samt planbestämmelse om planeringsnivåer beträffande högt vatten har införts. Försiktighetsåtgärder ska vidtas för lindträd vid byggnation.

Lena Hasselgren
Planarkitekt

Stefan Rosén
Planarkitekt

Karoline Rosgardt
Planchef

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets

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 Vatten
Kulturnämnden
Miljö- och klimaternämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Lundby
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
Skanova Nätplanering D3N
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen, Region V Sverige



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (3)

Datum
2022-02-16

Ärendebeteckning
402-2724-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert diarienummer: 0317/16

Förslag till ny Detaljplan för bostäder vid Väderkvarnsgatan inom stadsdelen Brämaregården i Göteborg stad, Västra Götalands län.

Handlingar daterade december 2021 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planförslaget möjliggör kompletterings bebyggelse med fåtal nya bostäder som bedöms bli väl anpassat till de befintliga landshövdingehusen.

Dock behöver planhandlingarna förtydliga att den föreslagna bebyggelsen kan anses lämplig utifrån risken för översvämning. Det som behöver kompletteras beskrivs under länsstyrelsen "Motiv för bedömning".

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 översvämningsrisk 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

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

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)

Risker: Översvämningsrisk/skyfall

Enligt den utredning som tagits fram (för dagvatten och skyfall) krävs åtgärder för att klara det krav som ställs enligt det tematiska tillägget för översvämning (TTÖP). Exempelvis att det krävs en robust höjdsättning för byggnader, gården och entréer. Planeringsnivån för Göta älv är satt till +2,8 vilket enligt utredningen är dimensionerande i frågan om översvämning från vattendrag och älven.

Länsstyrelsen anser att lägsta nivå (+2,8) för färdigt golv och öppningar ska säkerställas på plankartan som planbestämmelse och inte enbart som en upplysning.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Länsstyrelsen förutsätter att dagvattenhantering sker i enlighet med rekommendationerna i *Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2020-05-14*. Det gör att genomförandet av planförslaget inte riskerar att påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt.

Vibrationer

Planhandlingarna ingår med en komfort/vibrationsutredning som beskriver att rätt val av grundläggning och bjälklag bör göras för att riktvärdet 0,4 mm/s RMS för komfortvibrationsnivåer kunna bibehållas. Detta bör kommunen ha översyn över och styra vid bygglovsgivning för att kontrollera att resonansfrekvensen i konstruktionsdelar, exempelvis bjälklag, inte ligger i frekvensområdena 3 - 4 Hz, som är, enligt utredning, störkällans dominerande frekvenser.

Biotoppskyddade alléer

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens avsikt att bevara den allén som planen angränsar till. Emellertid behöver kommunen notera att vid arbeten i närheten av träd kan det uppstå risk för skada som till exempel följande:

- Påkörning
- Tung trafik och uppställning på rötterna
- Behov av att kapa rotsystem som spridit ut sig under den planerade huskroppen.
- Uttorkning på grund av att öppna schakt intill trädens rötter anläggs.

Länsstyrelsen rekommenderar därför att beställare, projektör och övriga inblandande tillgodogör sig informationen i Länsstyrelsens text ”Skydda träden vid arbete”

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.2e0f9f621636c844027d1d2/1527507522658/Infoblad-Skydda-traden-vid-arbeten.pdf>

Arbetena bör också övervakas av någon med en biologisk sakkunskap.

Ser man under projektets gång att risken för skada ändå föreligger trots de skyddsåtgärder man vidtar ska en dispensansökan skickas in till Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen vid ett möte den 2021-12-17.

De som medverkat i beslutet är företrädare för enheten för samhällsskydd och beredskap samt miljö- natur- och vattenavdelningen. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Johanna Severinsson med arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa som föredragande

Johanna Severinsson

Nirmala Blom-Adapa

Kopia till:
trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen:
Avdelningar för
Miljö, Vatten och natur
Enheter för kulturmiljö samt för samhällsskydd och beredskap
Funktionschef-plan och bygg

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på
www.lansstyrelsen.se/dataskydd.