



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2018-09-19,
Diarienummer: 0598/13

Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och föreningslokaler öster om Kaneltorget inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 22 november 2016 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 7 december 2016 – 24 januari 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 7 december 2016 – 24 januari 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i plan-handlingarna, samt tydligare beskrivningar utifrån de nya underlagsutredningar som ta-gits fram.

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

Anser att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker förslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborg Energi AB

GENAB

Noterar att u-områden finns avsatta och kräver att träd planteras med hänsyn till plane-
rade och/eller befintliga ledningar med anledning av Trafikkontorets regler vid maskin-
grävning. De fullvuxna trädens droppkant skall inte komma närmare än 4 meter från
nödvändiga ledningsstråk.

Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta erforderliga flyttar av befintliga an-
läggningar i samband med byggnationen.

Göteborg Energi Nät AB önskar delta vid detaljplanens slutarbete och att få antagande-
handling skickad när sådan finns tillgänglig.

Fjärrvärme

Göteborg Energi har driftsatta fjärrvärmeledningar i området, och om dessa hamnar
inom kvartersmark behövs planstöd för dessa ledningar.

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

GothNet AB

Har konflikterande ledningar och kanalisation i området som kommer att behöva flyttas.
Vid behov kan planerad bebyggelse anslutas med fiber.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till fastighetsägare.

3. Göteborgs Stads Parkerings AB

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

4. Idrotts- och föreningsnämnden

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

5. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen ser positivt på förslaget och menar att Gårdstens kulturhistoriska
värden inte kommer att påverkas negativt. Förvaltningen lyfter särskilt fram flytten av
Gästgiveriet som positivt ur kulturhistorisk synpunkt.

Kommentar:

Tyvärr brann gästgiveriet ned i början av juli 2018 varför flytt inte längre är aktuellt.

6. Kretslopp och vattennämnden

Plankartan ska kompletteras med u-områden för befintliga VA-ledningar, och byggnader bör placeras med minst tre meters avstånd till befintliga VA-ledningar. De befintliga ledningarna under föreslagen placering för gästgiveriet är av större dimension, och är kostsamma att flytta. Kapaciteten på det befintliga nätet bedöms vara tillräcklig, dock behöver nya förbindelsepunkter upprättas.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten ges möjlighet att granska arbetet enligt rutin.

Dagvattenutredning ska upprättas inför granskningsskedet.

Vid trädplantering ska ett skyddsavstånd om 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning tillämpas, avsteg kan dock göras i speciella fall. Om möjligt är det bra om ett skyddsavstånd om 7 meter tillämpas.

Särskilda skyddsföreskrifter gäller för råvatten.

I övrigt påpekas mindre felformuleringar.

Kommentar:

De mindre felformuleringar som har påpekats har justerats. U-område för befintliga ledningar i Dalen har diskuterats, men inget u-område för dessa införs på plankarta. Flytt av gästgiveriet till Dalen är inte längre aktuellt då byggnaden brunnit ned. Dock kan annan byggnad komma att uppföras där i stället.

Planen medger inga avsteg från gällande rutiner avseende exempelvis trädplantering eller markarbeten i närheten av VA-anläggning.

En dagvattenutredning har tagits fram till granskning av detaljplanen, planhandlingarna innefattar nu hantering av dagvatten, skyfall och översvämning.

7. Lokalnämnden

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

8. Miljö- och klimatanämnden*Naturmiljö*

Påpekar att det finns visst inslag av äldre träd öster om fritidsgården, och att det är en fördel om så många som möjligt av dessa kan tillåtas ingå i miljön när gästgiveriet flyttas. De fem träd som står på rad utmed gångvägen kan eventuellt vara en biotopskyddad allé, och detta bör utredas. I övrigt finns inget underlag som pekar på att området skulle ha höga naturvärden eller beröras av skyddade biotoper.

Dagvatten

Krav på rening ställs eftersom att delar av området är att betrakta som medelbelastat, och att recipienten Göta Älv norr om vattenintaget är mycket känslig.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom vattenskyddsområde för Göta Älv, större markarbeten är tillståndspliktiga oberoende av eventuella föroreningar i marken.

Markmiljö

Planhandlingarna bör kompletteras med en enklare översiktlig miljöteknisk undersökning för att kunna fastställa status på fyllnadsmassor i området. PCB som använts när husen i området byggts bör ingå i denna undersökning.

Miljömål

De generella avvägningar som gjorts när det gäller stadens lokala miljömål är bra. Dessa kan dock förtydligas med hänvisningar till relevanta mål, inklusive delmål. Stadens mål och lagstadgade riktvärden och miljökvalitetsnormer kan med fördel skiljas åt för att förtydliga.

Kommentar:

Inslagen av äldre träd i Dalen är viktiga för parken generellt, och det gäller även träden öster om fritidsgården. Dessa träd är även viktiga för utemiljön kring Diamanten och för att det ska uppfattas som att dessa verksamheter ligger i parken. De fem träd som omnämns som en eventuellt biotopskyddad allé har undersökts genom att studera äldre ortofoton och jämföra med idag. Vid denna jämförelse framkommer inget som tyder på att träden utgör en biotopskyddad allé.

Den tidigare planerade flytten av gästgiveriet kommer tyvärr inte att bli av då byggnaden brann i början av juli 2018. Annan byggnad kan dock komma att uppföras i stället.

En dagvattenutredning har tagits fram med förslag till lösningar för rening och fördröjning, dessa beskrivs även översiktligt i planbeskrivningen.

Även en översiktlig markmiljöundersökning har genomförts, och denna visar på att det förekommer vissa föroreningar i området. Detta beskrivs nu mer utförligt i planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med en bestämmelse som säkerställer att föreslagen markanvändning kan bedömas som lämplig innan genomförande.

9. Park- och naturnämnden

Ställer sig positiv till förslaget i sin helhet, men önskar några mindre justeringar av gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark för att underlätta skötsel av parkmark. Kopplingen mellan Kaneltorget och Dalen i form av allmänt gångstråk behöver utredas och byggnaden i Dalens placering är viktig ur trygghetssynpunkt.

Kommentar:

Noteras. Justeringar av plangräns för att underlätta skötsel har gjorts. Kopplingen mellan Kaneltorget och Dalen kommer att kvarstå genom planbestämmelse ”x”, vilken tillsammans med erforderliga servitut ger allmänheten tillgång med gång och cykel till de delar av kopplingen som övergår till kvartersmark.

10. Stadsdelsnämnden Angered

Tillstryker förslaget.

Kommentar:

Noteras.

11. Trafiknämnden

I planhandlingarna uttrycks att Trafikkontoret ska stå för drift och förvaltning av den gång- och cykelväg som enligt plankartan ska övergå från allmän platsmark till kvartersmark. Trafikkontoret motsäger sig detta och menar att drift och förvaltning av privata gång- och cykelvägar ska lösas av verksamhetsägaren. Utöver detta ställer sig kontoret positiva till förslaget.

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats och Trafikkontoret pekas inte längre ut som ansvariga för kvartersmark. Formuleringen pekar nu istället på att Staden är ansvarig, men huruvida ansvaret faller på Trafikkontoret eller Fastighetskontoret är en fråga som behöver diskuteras vidare förvaltningarna emellan.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**12. Lantmäterimyndigheten***Plankarta med bestämmelser*

Användningen B saknas i byggrätten för det befintliga huset vid Kaneltorget. En fri höjd för genomfarten i parkeringshuset bör anges eftersom denna genomfart ska användas för transporter till och från de nya byggnaderna. Eftersom det finns en underjordisk berganläggning inom planområdet bör byggrätterna begränsas, exempelvis genom lägstanivå för schaktning, spontning, pålning, bormning eller andra ingrepp i undergrunden.

Planbeskrivning

Det saknas beskrivning av hur angöring ska ske till det norra nya huset. Det bör framgå att bildande av ledningsrätt endast kan ske inom områden betecknade med u. Med tanke på den begränsade höjd som finns i parkeringshusets genomfart bör det beskrivas hur transporter i byggskedet ska ske.

Kommentar:

Centrumbyggnaden vid Kaneltorget har kompletterats med användningen B. Fri höjd för genomfart i parkeringshuset har införts på plankartan. Berganläggningen berör ej byggrätterna.

Planbeskrivningen kompletteras med hur angöring är tänkt att ske till det norra huset, samt att bildande av ledningsrätt endast kan ske inom områden betecknade med u.

Stadsbyggnadskontoret ser inga hinder för transporter i byggskedet.

13. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Frågor som berör hälsa/säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

Det är positivt att en dagvattenutredning tas fram, och denna behöver visa hur dagvattenhanteringen säkerställer att skyddsföreskrifter för Göta Älv som vattentäkt och miljökvalitetsnormer följs. Planbeskrivningen ska beskriva vad som görs med dagvattnet.

Provtagning av mark behöver genomföras eftersom att delar av området består av fyllnadsmassor. En bedömning av om föroreningar i intilliggande fylld mosse kan sprida sig till planområdet och utgöra risk för boende i området behöver också göras. Eventuella saneringsåtgärder ska beskrivas i planhandlingen. Inför antagande måste det vara säkerställt att marken är lämplig för föreslagen användning.

Hantering av risk för blocknedfall behöver beskrivas, och det är positivt om det förs in en upplysning på plankartan om hur blocknedfall ska hanteras i byggskedet.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Gällande dagvattenhantering har en dagvattenutredning tagits fram inför granskning. Planbeskrivningen beskriver översiktligt föreslagna åtgärder som bedöms medföra att gällande riktlinjer och krav klaras. Utredningen i sin helhet visar på fördröjningsbehov, flödesmängder, föroreningshalter och förslag på hur hantering kan ske.

En översiktlig markmiljöundersökning har tagits fram, och denna visar att det förekommer föroreningar i området. Detta beskrivs nu mer utförligt i planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med en bestämmelse som säkerställer att föreslagen användning kan bedömas som lämplig innan genomförande.

Det geotekniska PM som biläggs planhandlingarna beskriver nu risk för- och hantering av blocknedfall, planbeskrivningen har kompletterats utifrån detta. Gällande upplysning på plankartan anser Stadsbyggnadskontoret inte att detta behövs, eftersom att staden tagit fram nya anvisningar för att bedöma behov av geotekniska utredningar i bygglovsärenden. Till skillnad mot de tidigare rutinerna är anvisningarna tvingande.

14. Räddningstjänsten

Avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 50 meter. Beroende på hur projektering för utrymning sker kan räddningstjänstens stegmateriel komma att behövas. I så fall ska detaljer kring utrymning, uppställningsplatser med mera stämma överens med räddningstjänstens riktlinjer.

Kommentar:

Noteras.

15. Skanova

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

16. Statens geotekniska institut

Anser att området ur geoteknisk säkerhetssynpunkt är gynnsamt. Risken för blocknedfall och hur detta hanteras bör beskrivas i planhandlingen. SGI noterar att kontroller av åtgärdsbehov i samband med sprängningsarbeten inte tagits med i planbeskrivningen, och rekommenderar att detta införs samt att en upplysning införs på plankartan.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med resonemang rörande risk för- och hantering av blocknedfall. Gällande upplysning på plankartan anser Stadsbyggnadskontoret inte att detta behövs, eftersom att staden tagit fram nya anvisningar för att bedöma behov av geotekniska utredningar i bygglovsärenden. Till skillnad mot de tidigare rutinerna är anvisningarna tvingande.

17. Svenska kraftnät

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

18. Swedgas

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

19. Ale kommun

Avstår att svara.

Kommentar:

Noteras.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet justeras för att underlätta skötsel av parkmark, samt möjliggöra en god placering av bom öster om parkeringshuset.
- Bestämmelse för att säkerställa att erforderliga åtgärder vidtas mot markföroreningar innan byggnation införs på plankarta.

Cecilia Strömer
tf Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare