



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

BN datum: 2021-12-14
Diarienummer: 0598/13
Aktbeteckning: 2-5457

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 16 december 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 19 september 2018 – 10 oktober 2018.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Synpunkterna i de inkomna yttrandena handlar i huvudsak om behov av mindre korrigeringar, klargöranden och tillägg till befintliga beskrivningar. Dessa har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kontoret bedömer att samtliga synpunkter är tillgodosedda.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Göteborgs Energi AB

GENAB

GENAB noterar att det finns ett u-område i västra delen av planen som de utgår från att de kan utnyttja för sina ledningar.

Förutsätter att respektive byggherre initierar och bekostar erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen samt att ledningsrätt upplåtes för deras ledningar inom kvartersmark.

De önskar även att få antagandehandling skickad till sig när den finns tillgänglig.

Fjärrvärme

Behöver få planstöd den fjärrvärmeledning som passerar genom garaget i västra delen av planområdet.

I övrigt inga synpunkter.

GothNet AB

Har inget att erinra.

Kommentar:

Befintligt u-område i västra delen av planen kan med fördel samutnyttjas. Fjärrvärmeledningen är upphängd under befintlig gångbro på utsidan garaget. In- och utfarten genom garaget till Gårdsten 45:11 går under gångbron och ledningen. Administrativ bestämelse om att utrymme på gångbrons undersida ska vara tillgängligt för allmännyttig energianläggning införs på plankartan.

2. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen tillstyrker planförslaget och hänvisar till tidigare yttrande. Förvaltningen uttrycker dock viss tvekan angående den byggrätt som ges i Dalen som var tänkt för det gamla timmerhuset. Detta då stadsdelen Gårdsten är planerad kring ett centralt, stort och bilfritt grönområde, Dalen. Kulturförvaltningen vill understryka värdet av Dalen som obebyggt grönområde som endast undantagsvis ska tas i anspråk för byggnader.

Kommentar:

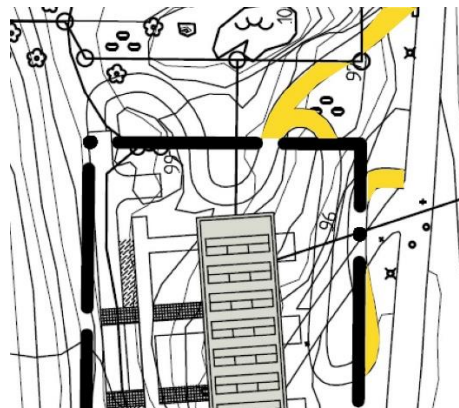
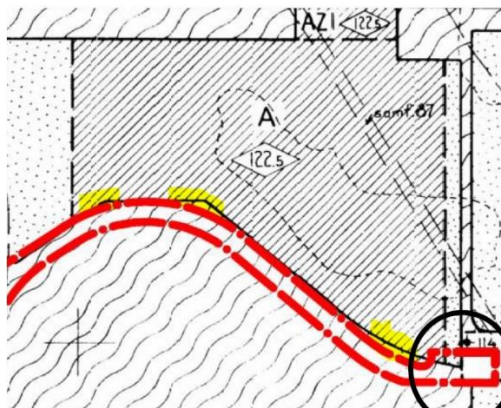
Noteras.

3. Park- och naturnämnden

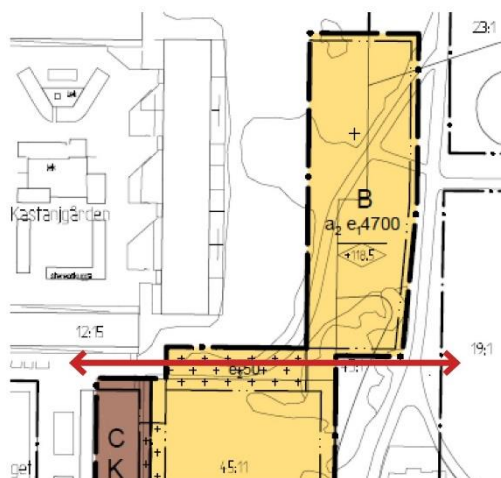
Park- och naturförvaltningen ställer sig positiv till planförslaget för ökad trygghet och mer liv med bostäder och verksamheter i parken men anser att följande tre synpunkter bör beaktas:

- Planförslaget kan ses som en del i en större förtätning kring Gårdstensdalen med ökat besöksstryck och därmed slitage av parken som följd. Det betyder att även om planen inte medför att park- och naturnämnden får mer ytor att förvalta, så kommer sannolikt planen ändå att innebära ökade kostnader för drift och underhåll.

- Gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark behöver ses över för att få en rationell skötsel. Park- och naturförvaltningen anser att planen kan få mer rationella skötselytor genom mindre justeringar i plankartan. Det gäller dels mindre ytor runt den planerade infartsvägen i östra delen av planområdet med bestämmelsen x och dels en yta i planområdets norra del där en slingrande gångväg är inritad på illustrationsritningen. Både dessa ytor bör ingå i kvartersmarken för att skapa tydligare förvaltningsgränser och därmed underlätta skötseln. Se utsnitt ur plankartan nedan.



- Parken är väl försörjd med gångstråk i nord/sydlig riktning, men mindre bra försörjd i väst/östlig riktning. Det primära allmänna gångstråket går igenom parkeringsgaraget vilket upplevs som otryggt. Park- och naturförvaltningen anser därför att ett allmänt gångstråk, från Kaneltorget i väster genom Gårdstensdalen och vidare till skola och centrumverksamheter i öster, bör utredas i det fortsatta planarbetet för att öka tillgängligheten till Gårdstensdalen.



Kommentar:

- Noteras.
- Texten under bilden på sidan 10 i planbeskrivningen är fel. Planen som använts som underlag är inte 1480K-II-3555 utan 1480K-II-3219. Den nyare planen 1480K-II-3555 har en planområdesgräns som går ända fram till den planerade infartsvägen, dvs. till befintlig gång- och cykelväg. De gulmarkerade områdena ligger redan inom kvartersmarken för det skolområde som anges i 1480K-II-3555, *Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Gårdsten*. Texten under bilden ändras så att den stämmer med verkligheten.

Vad gäller ytan i planområdets norra del så är den slingrande gångvägen bara en illustration och det är inte säkert att den kommer att genomföras. Dock utökas planområdet något mot norr så att parkmarken får en rak avslutning mot väster utan den utstickande del som fanns i granskningsförslaget.

- Ett gångstråk mellan byggnaderna har varit på tal men höjdskillnaderna har bedömts vara för stora för att ett gångstråk ska vara praktiskt genomförbart.

4. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen ifrågasätter lämpligheten att tillåta skola då främsta anledningen ska vara kursverksamhet och läxläsning vilket utan problem kan bedrivas i föreningslokaler. Beteckningen ”S” bör därför tas bort från förslaget då avsikten inte är att bygga en skola på fastigheten.

Kommentar:

Beteckningen ”S” behålls då platsen bedöms lämplig för t.ex. en kooperativ förskola och stadsbyggnadskontoret vill hålla den möjligheten öppen.

5. Idrotts- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden har inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

6. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret påpekar att komplementbyggnaderna till det nedbrunna gästgiveriet kommer att monteras ned och lagerhållas samt att det finns planer på att återskapa huvudbyggnaden och återuppföra komplementbyggnaderna i Dalen som en fortsättning på tidigare utbildnings- och arbetsmarknadsprojekt. Detta ska beskrivas i planbeskrivningen.

Vidare framhåller de att de fortfarande anser att en lösning med allmän platsmark hade varit att föredra istället för den lösning med kvartersmark och x-område som valts i planen. Dock accepterar de den valda lösningen. I övrigt har fastighetskontoret inget att erinra.

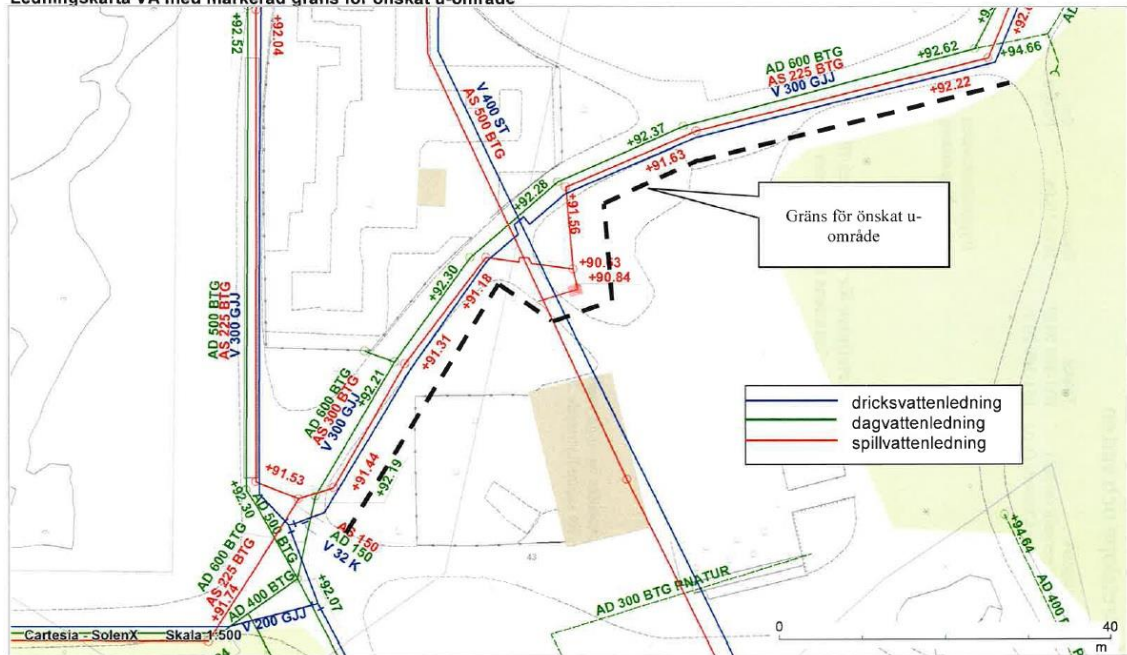
Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med informationen om den planerade fortsättningen på utbildnings- och arbetsmarknadsprojektet och det är aktuellt att återskapa det nedbrunna gästgiveriet samt återuppföra kvarvarande komplementbyggnader i Dalen.

7. Nämnden för Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser behov av ett u-område skapas på den kvartersmark som är betecknad CRS på plankartan. Se ledningskarta nedan. Utöver detta påpekar de att u-område för befintliga nord-sydgående ledningar inte längre är aktuellt och att de inte har några ytterligare synpunkter avseende VA och avfall utöver vad som framförts i samrådsyttrandet.

Ledningskarta VA med markerad gräns för önskat u-område



Kommentar:

Ett u-område enligt önskemål läggs till i planen.

8. Miljö- och klimatnämnden

Nämnden har synpunkter angående dagvattenhantering och miljömål. Dagvattenutredningen visar att gränsvärdena överskrids för fosfor efter de föreslagna reningsstegen. Vi anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information om att det kan vara nödvändigt med ytterligare reningssteg eller med annan typ av rening för att förbättra kvaliteten på vattnet som lämnar planområdet. Området ligger inom Göta älvs vattenskyddsområde och ovanför dricksvattenintaget, vilket innebär att det är extra noga att genomförande av detaljplanen inte orsakar att föroreningar och gödande ämnen når älven.

Vad gäller miljömålen kvarstår nämndens tidigare synpunkter. De anser att bedömningarna kring stadens lokala miljömål kan förtydligas och hållas skilda från miljökvalitetsnormer och riktvärden för trafikbuller.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att riktvärdena för fosfor fortfarande överskrids efter rening i förslaget makadammagasin och att ytterligare reningssteg behövs för att klara detta riktvärde.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att synpunkterna från samrådet angående MKN för vatten samt hantering av förorenad mark har utretts på ett tillfredsställande sätt.

Vad gäller risken för blockutfall påpekar länsstyrelsen att det inte beskrivits utförligare i granskningshandlingen än i samrådshandlingen trots att samrådsredogörelsen säger detta. Länsstyrelsen gör ändå bedömningen att frågan är tillräckligt hanterad i detta skede. Angående stabiliteten delar länsstyrelsen bedömningen om att stabiliteten är tillfredsställande även för den ny planläggningen men påpekar att det geotekniska underlaget kunde varit mycket utförligare för att verkligen bevisa detta.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Se kommentar till SGI:s yttrande nedan.

10. SGI

SGI bedömer att det inte är möjligt att granska planhandlingarna ur geoteknisk säkerhetssynpunkt då planerad markbelastning, fyllnadshöjd etc. inte framgår. Dock ser de med hänsyn till stabiliteten i området att fortsatt planläggning är möjlig.

Kommentar:

SGI:s yttrande har skickats vidare till geotekniker på FK. Enligt geoteknikern finns det i detta skede inga förutsättningar eller lastplaner för att kunna göra relevanta antaganden för meningsfulla beräkningar då det saknas detaljprojektering som exakt visar blivande höjdsättning, placering av byggnader, gator, allmänplatsmark m.m. I samband med en detaljprojektering samt för bygglov/startbesked kommer det att göras objektspecifika geotekniska undersökningar för att just kunna dimensionera eventuella nödvändiga förstärkningsåtgärder för uppfyllnader, schaktning, grundläggning mm.

Marken inom nu aktuellt område utgörs av vad som framgår av den geotekniska rapporten till största delen av berg i dagen/fastmark samt vissa mindre delområden med lösa jordlager och utfyllda torvområden. Marken kan därmed anses lämplig för planerad exploatering, eventuella markförstärkningsbehov kommer att uppdagas vid detaljprojekteringen och de objektsanpassade geotekniska undersökningarna.

Det ligger både i kommunens och exploatörernas intresse att bygga på ett säkert, hållbart och riskfritt sätt, att detta görs enligt gällande lagar och förordningar kontrolleras bland annat genom kommunens egna instanser samt genom exploatörernas egna kvalitetssystem och fortlöpande besiktningar.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget ytterligare att erinra sedan förra remissyttrandet

Kommentar:

Noteras.

12. Lantmäterimyndigheten

Under rubriken Fastighetsindelning (sid 25) i planbeskrivningen står att "Detaljplanen föreskriver en fastighetsindelning som innebär att ett servitut kan bildas för in- och utfartsväg till förmån för Gårdsten 45:11 som belastar Gårdsten 12:15". En fastighetsindelningsbestämmelse är bindande och innebär att ett servitut **ska** bildas i enlighet med bestämmelsen. Annars kan inte bygglov ges. Detta står också under rubriken Fastighetsrättsliga frågor/Fastighetsbildning.

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor (sid 26) saknas prövningen av villkor enligt fastighetsbildningslagen som måste finnas för en fastighetsindelningsbestämmelse. Prövningen fanns med i samrådshandlingen se kursiv text nedan.

Värdehöjningen för Gårdsten 45:11 av att servitutet bildas överstiger klart värdeminskningen på Gårdsten 12:15 inklusive de kostnader som krävs för bildande av servitutet. Båtnadsvillkoret i 5kap 4§ fastighetsbildningslagen är därmed uppfyllt.

Både Gårdsten 45:11 och Gårdsten 12:15 kommer efter bildandet av servitutet att vara lämpliga för sina ändamål. Villkoret i 3kap 1§ fastighetsbildningslagen är uppfyllt.

Alternativt kan servitutet komma att bildas enligt 49§ i anläggningslagen om detta sker som en fristående åtgärd.

Plan- och bygglagens krav är uppfyllda enligt PBL 2010:900. Någon betydande olägenhet bedöms inte uppstå för enskilda.

Under rubriken Servitut (sid 26) står att servitut kan bildas och att något servitut inte behövs om mark för ny bebyggelse regleras till Gårdsten 12:15 i stället för till Gårdsten 45:11. En fastighetsindelningsbestämmelse är bindande och ska den finnas med så måste servitutet bildas till förmån för Gårdsten 45:11 i första skedet. Om Gårdsten 45:11 i ett senare skede (efter att servitutet bildats) ändras eller delas upp genom fastighetsbildning, så kan verkan på servitutet ske eller fördelning av servitutet göras. Om man t ex reglerar Gårdsten 45:11 till Gårdsten 45:12 efter att servitutet bildats till förmån för Gårdsten 45:11 så innebär regleringen att servitutet upphör att gälla.

Enligt boverkets kunskapsbank är bestämmelser om rättighetsområde (fastighetsindelningsbestämmelse) ett starkt redskap för att åstadkomma en viss rättighetsåtgärd i de fall där det bedöms som väsentligt att genomförandet sker på ett visst bestämt sätt eller där tvångsbeslut bedöms som nödvändiga.

Ett alternativ till fastighetsindelningsbestämmelsen om servitut, är att bindande avtal/överenskommelse om att servitut ska bildas skrivs med ägaren till Gårdsten 12:15 innan planen antas.

Lantmäterimyndigheten har (i övrigt) inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Fastighetsindelningsbestämmelsen som föreskriver att servitut ska bildas för in- och utfart till förmån för Gårdsten 45:11 som belastar Gårdsten 12:15 tas bort.

På sidan 26 under rubriken servitut beskrivs de olika alternativen för fastighetsbildning och dess konsekvenser:

”Om Fastigheten Gårdsten 45:11 genom fastighetsreglering tillförs kvartersmark för bostadsändamål och kontorsändamål behöver servitut bildas för in- och utfartsväg över Gårdsten 12:15. Om Gårdsten 45:11 istället regleras till Gårdsten 12:15 bedöms inte något servitut behövas.”

Avstämning i frågan har gjorts med Lantmäteriet efter granskning.

Sakägare

Inga sakägare har lämnat några yttranden.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Inga bostadsrättsinnehavare, hyresgäster eller boende har lämnat några yttranden.

Övriga

13. Ellevio

Har inga synpunkter då området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

Kommentar:

Noteras.

14. Svenska kraftnät

Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom de inte heller har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser de att ärendet är avslutat från Svenska kraftnäts sida.

Därmed önskar de inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende.

Kommentar:

Noteras.

15. Vattenfall eldistribution

Vattenfall har inga elanläggningar inom eller i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Synpunkter utanför granskningen

Gårdstensbostäder AB

Har inkommit med synpunkter om att öka tillåten nockhöjd till 116,5 meter samt tillåta bostäder i suterrängvåning på befintlig centrumbyggnad vid Kaneltorget.

Kommentar:

Synpunkten tillgodoses.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att kvartersmarken i västra delen av planområdet har utökats något på två ställen, i norra delen för att tydliggöra gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark och i väster för att säkerställa att angöring till den norra delen av byggrätten ska kunna ske på kvartersmark. Föreslagen kvartersmark för bostäder har minskats längst i söder.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Åsa Lindborg
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Anna Hendén

Planarkitekt

010-224 43 65

anna.henden@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-10-09

Diarienummer
402-33851-2018

Sida
1(2)

Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder och föreningslokaler öster om Kaneltorget inom stadsdelen Gårdsten i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade september 2018 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

I samrådet hade Länsstyrelsen synpunkter på miljökvalitetsnormer för vatten, förorenad mark och blocknedfall.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtaglig
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Miljökvalitetsnormer för vatten

Ni har tagit fram en dagvattenutredning och där framgår er bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Ni bedömer även påverkan på vattenskyddsområdet för Göta älv. Länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter.

Förorenad mark

Ni har gjort en markundersökning som visar på att halter av bly och kvicksilver överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning finns i fyllnadsmassor inom ett av tre delområden. Ni konstaterar att det finns ett saneringsbehov men att fyllnadsmassorna i huvudsak kommer att hanteras som överskottsmassor och att det därför inte är relevant att göra fördjupade undersökningar. Saneringsåtgärderna säkerställer ni med en planbestämmelse. Länsstyrelsen anser att ni har gjort

tillräckligt i detta skede. Rresterande frågor kommer att hanteras i samband med saneringsanmälan till miljöförvaltningen.

Blocknedfall och stabilitet

Länsstyrelsen kan inte se att ni har beskrivit blockutfall utförligare i granskningshandlingen än i samrådshandlingen, vilket anges i samrådsredogörelsen. Det hade varit en fördel om detta gjordes. Eftersom det berg där det finns risk för blockutfall kommer att exploateras och det i nuläget är oklart om det helt eller delvis kommer att sprängas bort gör länsstyrelsen ändå bedömningen att frågan är tillräckligt hanterad i detta skede. Under bygglovsskedet kommer frågan hanteras ytterligare. Ni bedömer att stabilitetens är tillfredsställande både för befintliga förhållanden och givet planändamål. Länsstyrelsen delar er bedömning men det geotekniska underlaget kunde ha varit mycket utförligare för att verkligen bevisa detta.

Detta yttrande har föredragits och beslutats av planhandläggare Anna Hendén Wedin. I den slutliga handläggningen har även vattenavdelningen och miljöskyddsavdelningen, medverkat.

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:
SGI

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen
Vattenavdelningen