



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2017-06-21
Diarienummer: 1422/15
Aktbeteckning: 2-5422

Agneta Runevad
Telefon: 031-368 15 80
E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Gårdstens Centrum inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg, en del av BoStad2021 Utökad förfarande

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 17 januari 2017 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 25 januari – 22 februari 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och i Gårdstensbostäders utställningslokal i Gårdstens Centrum under tiden 25 januari – 22 februari 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller främst markföroreningar, påverkan på statligt vägnät, geoteknik och naturmiljö. Inför granskning har den miljötekniska markundersökningen arbetats in i handlingarna. En bestämmelse om att sanering av förorenade massor ska ske före startbesked har lagts in i plankartan. Utförd trafikberäkning har lagts som bilaga till planhandlingarna och Trafikkontoret har redogjort för antalet fordon som kör ut på det statliga vägnätet under högrafiktimmarna. En ytterligare kontroll av berget invid Gårdstensvägen har gjorts och efter denna konstateras att skärningen, spricksystem och stupning är något missgynnsamt mot utglidning men ändå bedöms som stabilt. Ett eventuellt blockutfall kan på grund av spricksystemets orientering inte påverka planområdet. Gällande synpunkterna om naturmiljö har en kartering gjorts av flera individer för att bedöma hur en exploatering och bevarandet av träden i berörd del av planområdet kan samordnas. Några av träden i allén berörs direkt av exploateringen, medan livskraften i några av träden påverkas negativt på lång sikt. Karteringen konstaterar att tio träd, varav sex stycken som ingår i biotopskyddet, behöver tas ned för att kunna genomföra detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder genom en komplettering av bostadsbebyggelse väger tungt. Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på närmiljön oundviklig. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den påverkan som föreslagen bebyggelse kommer att ha på omgivningen är godtagbar kontoret har bedömt att det med gjorda justeringar är lämpligt att gå vidare med planförslaget.

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

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder och verksamheter i Gårdsten centrum inom stadsdelen Gårdsten.

1. Kulturförvaltningen

Vid rivningen av en gång- och cykelbron kommer två hitflyttade resta stenar att återföras till Gunnilse, där de kommer ifrån, och få en ny placering där.

Kulturförvaltningen tillstyrker planförslaget.

2. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan.

3. Idrotts- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden har inga synpunkter på rubricerat ärende.

4. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har inkommit med följande synpunkter:

Värme

Vi anser att detaljplanen ska göra det möjligt att ansluta byggnaderna till fjärrvärmennätet. Planen saknar beskrivning av hur uppvärmning eller energieffektivitet ska ske för den valda utformningen av bostadsområdet.

Luftkvalitet

Vi ser ingen risk för överskridande av några miljökvalitetsnormer och anser att SBK gjort rätt avvägning att inte genomföra fler utredningar kring luftmiljön.

Ljudmiljö

Eventuella synpunkter kommer i granskningsskedet när bullerutredningen är presenterad.

Naturmiljö

Genomförande av detaljplanen innebär att i princip all naturmark tas i anspråk för bebyggelse och hårdgjorda ytor. Naturen består idag av skogspartier av blandskog med björk, tall och sälg och med berg i dagen. Naturområden har en positiv inverkan på boendemiljön, även utan höga naturvärden. Naturvärdesinventering är inte gjord för hela planområdet utan bara för de två alléerna. Vi anser att naturvärdesinventeringen bör omfatta hela planområdet, inklusive almen som växer utanför planområdet som riskerar att påverkas. Vi anser att det finns stor risk att alléerna kommer att påverkas mer än vad som framgår av planen. Enligt SBK är det 3-4 lönnar som behöver fällas. Dock framgår det av plankartan att det som idag är gräsbevuxen mark kommer ianspråkta. Det innebär att trädens rötter kan komma att påverkas negativt och därmed trädens livskraft på längre sikt. Vi anser att bättre underlag behöver presenteras, som klarlägger alléträdens och almens möjlighet att långsiktigt överleva en exploatering. Resultatet av det underlaget får visa vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas eller om ytterligare kompensationsåtgärder blir nödvändiga. Vi har inte deltagit i arbetet med val av kompensationsåtgärder och önskar bli inbjudna till det framöver.

Dagvatten

Vi kan inte yttra oss om dagvattensituationen eftersom utredningen inte är redovisad. Eventuella synpunkter kommer därmed i granskningsskedet.

Markmiljö

Vi har tagit del av en Översiktlig miljöteknisk markundersökning för området, daterad den 5 januari 2017, som utförts av WSP på uppdrag av fastighetskontoret. Rapporten har dock ännu inte redovisats som en planhandling, vilket innebär att vi kan komma att lämna ytterligare synpunkter i granskningsskedet.

Resultatet från markundersökningen visar att det finns förhöjda halter av bland annat bly och PAH inom området. Inom några provtagningspunkter överskrids Naturvärdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Resultatet behöver beaktas i det vidare arbetet.

Mobilitet och parkering

Vi bedömer att planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor.

Miljömål

Vi håller med SBK i bedömningen att planen har en positiv påverkan på miljömålet God bebyggd miljö och ingen påverkan på Frisk luft. Eftersom SBK inte är klara med allt underlag, får vi återkomma med att lämna synpunkter avseende övriga miljömål.

Övriga synpunkter

En bensinstation ligger intill plangränsen i söder, där radhus planeras att byggas. I planbeskrivningen nämns inget om bensinstationen. Om bostäder ska byggas här anser vi att det behöver göras en riskanalys för att visa om platsen är lämplig. Eventuella störningar ur hälsosynpunkt (buller, strålkastarljus och lukt från verksamheten etc) behöver beskrivas.

Kommentar:

Värme

Detaljplanen möjliggör för tillkommande byggnader att ansluta till fjärrvärmenätet. Uppvärmning planeras ske med hjälp av fjärrvärme och planbeskrivningen kompletteras

med information från Göteborgs Energi som konstaterar att det finns kapacitet i befintligt fjärrvärmnät för att ansluta den mängd bostäder och verksamheter som detaljplanen medger.

Ljudmiljö

Handlingarna har kompletterats gällande buller. Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande, nr 11.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering för hela planområdet har inte gjorts. Bedömningen har varit att någon inventering för de övriga naturområdena inte varit aktuellt eftersom att naturområdet inte bedömts vara av någon högre kvalitet. Planområdet har hållits litet för att enbart inbegripa den del som föreslås att exploateras. Kringliggande natur ligger idag reglerad som trafikändamål. Växtligheten har ett värde för området på det vis som Miljöförvaltningen skriver. Staden har dock en inriktning att förtäta i kollektivtrafiknära områden, vilket området bedöms vara och dessutom centralt i stadsdelen. Planområdet har efter samrådet minskats för att del av området inte bedömts som lämpligt för bebyggelse, vilket innebär att grönyta men också den norra biotopskyddade allén i det läget bevaras.

Gällande den södra biotopskyddade allén har lönnarnas rötter och kronor karterats för att få en förståelse för hur de kan komma att påverkas av planförslaget. Med karteringen som underlag kan det konstaterats att sex lönnar i trädraden påverkas av planförslaget och föreslås tas ned. Två av dessa kan eventuellt vara kvar men det är osäkert hur de klarar en bortgrävning av delar av rötterna. Lönnarna föreslås kompenseras vid det nya torget i en ny trädrad. Se svar till Länsstyrelsens yttrande, nr 11.

Utöver de träd som ingår i biotopskyddet påverkas även fyra andra träd. Det är tre lärkar och en rödlistad alm. Även dessa föreslås tas ned i karteringen. Utöver de biotopskyddade träden bör de övriga träd som påverkas av detaljplanens genomförande och som föreslås tas ned, också kompenseras med nya träd. Almen är rödlistad men har inget formellt skydd. Inom projektet har bostadsbristen och behovet av förtätning vägts gentemot bevarandet av almen och i det här fallet har behovet av nya bostäder bedömts väga tyngre. Staden föreslår att träd som tas ned ska ersättas med nya.

Dagvatten

Se svar till Länsstyrelsens yttrande, nr 11.

Markmiljö

Se svar till Länsstyrelsens yttrande, nr 11.

Övriga synpunkter

Någon riskanalys har inte bedömts nödvändig för bensinstationen. För störningar ur hälsosynpunkt har det konstaterats att verksamhetslokalerna mellan bensinstationen och tillkommande bebyggelse fungerar som avskärmande. Möjlighet finns fortsatt att avskärma med ytterligare plank eller buskage om eventuell störning i form av strålkastarljus skulle uppstå. Fastigheten där bensinstationen finns ägs av Fastighetskontoret som arrenderar ut den, vilket innebär att bensinstation har ett tidssatt avtal och den har även ett tillfälligt bygglov.

5. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Under rubriken *Avfall* beskriv hur avfallshanteringen ska fungera för samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen.

- Under 6. *Upplysningar* i plankartan, ersätt ”Dagvatten ska fördräjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning” med ”Dagvatten ska fördräjas och renas på kvartersmark och allmän platsmark före avledning till allmän dagvattenledning”.
- Under 6. *Upplysningar* i plankartan, lägg till ”För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”
- Under rubriken *Teknik* på sidan 16, lägg till rubriken *Vatten och avlopp*. Beskriv utförligt under den nya rubriken hur olika VA-ledningsslag är lagda i området, både Kretslopp och vattens ledningar och Trafikkontorets dagvattenledningar.
- Under rubriken *Vatten och avlopp* på sidan 25, beskriv ingående vilka ledningsutbyggnader som behövs göras. Se längre ner i detta yttrande lämpliga texter.
- Under rubriken *Vatten och avlopp* på sidan 25, ändra ”Göteborg vatten” till Kretslopp och vatten.
- I plankartan och planbeskrivningen finns texter om en berganläggning. Det finns inga VA-bergsanläggningar i planområdets närhet. Syftar man alltså till en VA-bergsanläggning så ska texterna i planhandlingarna strykas.
- Under rubriken *Påverkan på vatten* på sidan 37, lägg till att planområdet ligger inom vattenskyddsområdet.
- Under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* på sidan 29, stryk ”och dagvattenanläggningar”. Kretslopp och vatten vill helst inte att det byggs gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering, utan det bör lösas separat för varje fastighet.

Utmed Gårdstensvägen planeras bebyggelsen nära gatan för att skapa ett tätare stadsrum. Ur dagvattensynpunkt är det viktigt att tillräckligt med mark reserveras i anslutning till bebyggelsen för dagvattenhantering, antingen på förgårdsmark eller på bostadsgårdarna. Där till är det viktigt att tänka på att utforma taklutningen så att regnvatten smidigt kan ledas till dagvattenanordningarna inom fastigheten.

I Muskotgatan och Salviagatan, parallellt med Gårdstensvägen, löper en matarledning för dricksvatten (600 mm), alltså en ledning som är kritisk för områdets dricksvattenförsörjning. Den är mycket olämplig att flytta på och byggnader får inte placeras närmare än 3,5 meter i från den. Höjdsättning på byggnader nära den ledningen är viktigt att tänka på eftersom det är stora mängder vatten som kan läcka ut vid ett rörbrott. Följande aspekter är extra viktiga för dagvatten och dessa ska framgå av planbeskrivning: Hur förorenat dagvattnet är och till vilken grad det kan renas samt om anmälan till Miljöförvaltningen ska göras, ytbehov för rening och fördröjning, detaljplanens påverkan på MKN för vatten, påverkan på eventuellt markavvattningsföretag samt konsekvenser av planen ur ett skyfallsperspektiv både inom planen och för nedströms områden.

Dagvattenutredningen är ännu inte klar. Men redan nu är det viktigt att tillräcklig yta reserveras för dagvattenhantering på både kvartersmark och allmän platsmark. Alltså ska dagvattenhantering göras både för ny bebyggelse och gator inom planområdet. För 16-våningshuset kan det vara nödvändigt med intern tryckstegring för dricksvatten. Finns önskemål om sprinklers i planområdet, t.ex. för BmSS?

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats inför granskning med ovanstående lista med synpunkter.

Kontoret har haft med Kretslopp och Vattens synpunkter om att dagvattenhanteringen inte ska utgöras av gemensamhetsanläggningar, men vill uppmärksamma Kretslopp och Vatten på att gemensamhetsanläggning för dagvatten ändå kan komma att vara det mest lämpade alternativet. Fortsatt kommunikation sker med Kretslopp och Vatten i frågan för att hitta den lämpligaste lösningen.

Exploatören och berörda kommunala förvaltningar har informerats om matarledningen. Exploatören har även informerats om att dagvattenhanteringen ska lösas inom kvarteretsmark och att det åligger denna att tak och gårdar utformas så att regnvatten leds till dagvattenanordningarna inom kvarteretsmarken.

Avfallshanteringen har stämts av med Kretslopp och Vatten och har beskrivits ytterligare i planbeskrivningen.

Den färdigställda dagvattenutredningen har redovisat möjliga platser och storlekar för dagvattenlösningar inom kvarteren och allmän plats för fördröjning och rening av dagvattnet. Dagvattenutredningen har bilagts planförslaget och tagits med i planbeskrivningen.

Det finns behov av sprinklers i området i och med de åtta boenden med särskild service som planeras. I samtal med Kretslopp och Vatten har det konstaterats att kapaciteten finns för det.

6. Stadsdelsförvaltningen i Angered

Stadsdelsnämnden tillstyrker fortsatt planarbete.

Det är positivt med nya bostäder i Angered och att Gårdsten och Gårdsten Centrum kan utvecklas. Idag råder det brist på bostäder och det finns en stor trångboddhet.

I det fortsatta planarbetet behöver betydelsen av den befintliga gångbron över Gårdstenvägen ytterligare studeras, och överväganden om det kan behållas göras. Gångbron fyller idag en viktig funktion för bland annat barn och personer med funktionsnedsättningar. Den kan ses som en av de kvaliteter som bör behållas utifrån de idéer om trafikseparering som var vägledande då stadsdelen byggdes. Om bron behålls är det angeläget att den föreslagna exploateringsgraden ändå kan behållas i stort.

Förvaltningen ser att nya bostäder vid Malörtsgatan kan berika bebyggelsemiljön här, den tillåtna byggnadshöjden för bostäderna vid Malörtsgatan behöver dock studeras ytterligare så att de nya bostäderna inte uppfattas som ett för stort intrång för de som bor här idag.

Kommentar:

Att eventuellt behålla gångbron har studerats men planarbetet har konstaterat att exploateringsgraden inte kan hållas om gångbron behålls. Föreslagen bebyggelse på vardera sidor om Gårdstenvägen skulle omöjliggöras och topografin i området gör att det är svårt att finna andra lämpliga platser för bebyggelse. Ny gångväg mellan Malörtsgatan och Gårdstenvägen medges i planområdets norra del, samt en trappa mellan bostadshusen i närmare anslutning till nya busshållplatsläget.

Byggnadshöjderna för lameller utmed Malörtsgatan har studerats sedan tidigare och den föreslagna höjden i detaljplanen är fyra våningar. Eftersom lamellerna placeras i slänten kommer bebyggelsen snarare att uppfattas som två våningar hög. Våningsantalet har bedömts vara lämplig utifrån förhållandet till den lägre bebyggelsen utmed Malörtsgatan och mötet med tillkommande bebyggelse på andra sidan Gårdstenvägen.

7. Park- och naturförvaltningen

Förvaltningens helhetsbedömning av förslaget är positivt. Förvaltningen har synpunkter på beteckningar av ytor i planen och hur planen kan bidra till att skapa önskade kvaliteter på allmän plats:

- Ta bort beteckningarna PARK och NATUR ur planförslaget. De ytor som betecknas PARK och NATUR är trafikala restytor. Ingen av dessa är stor nog för att kunna skapa park- eller naturvärden på. Inom området betecknat PARK föreslås en cykelväg, som i illustrationsritningen tar upp hela parkytan genom sin serpentinform. Detta förslag omöjliggör att parkkvaliteter skapas på ytan, och resterande yta utöver cykelvägen blir även här en trafikal restyta. Förslaget är att ytan betecknad PARK och NATUR övergår till allmän plats GATA.
- Vidtag åtgärder för att säkra att den rödlistade almen kan fortleva. En rödlistad alm finns på kvartersmark inom planområdet. Mellan almen och gatuträden som är biotopskyddade är föreslaget ett parkeringsdäck på två våningar. Genomförandet av detta hotar både almen och gatuträden, och måste studeras vidare för att kunna säkerställa att både almen och gatuträden kan stå kvar.

Förvaltningens medskick till fortsatt arbete:

- Ändra beteckning GATA GÅNG CYKEL till GATA. Det är onödigt att ha alla dessa beteckningar på en och samma yta.
- Utred förslag på kompensationsåtgärder för de nedtagna alléträden. Planförslaget förutsätter att fyra stycken lönnar tas ned i allén längs med Salviagatan. Dessa måste kompenseras för på ett bra sätt inom planområdet. I den fortsatta processen behöver alternativa placeringar undersökas vidare.

Kommentar:

Synpunkterna om beteckningarna har tillgodosetts och justerats i plankartan.

Den rödlistade almen står precis utanför planområdet. Se svar om rödlistad alm till Miljöförvaltningens yttrande, nr 4. En kartering har gjorts av både almens och den biotopskyddade trädradens kronor och rötter. Sex träd föreslås tas ned i den biotopskyddade allén. Se svar om biotopskydd till Länsstyrelsens yttrande, nr 11.

8. Göteborgs Energi

Göteborgs Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda samråd och lämnar följande synpunkter.

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB)

I stort är detaljplaneförslaget mycket välgjort. E-område är avsatt för befintlig transformatorstation och u-område har avsatts för den bergborrning som går från Muskotgatan till Malörtsgatan.

Strax väster om bergborrningens början planeras en byggnad som hamnar i konflikt med ledningen där. Bedömningen utifrån kartunderlaget är att denna ledning kan flyttas något längre norrut och göra en krök runt byggnaden, bergborrningen behöver därmed inte påverkas.

Längs Salviagatan ligger ett stort kabelstråk innehållande fem stycken högspänningskablar. Detta stråk måste man ta särskild hänsyn till under byggtiden, det för att inte utsättas för förhöjt marktryck till följd av arbetsfordon eller liknande. Det går heller inte att slå spont ute i gatan. En bifogad bild visar den mest kritiska punkten som byggherren bör uppmärksammas på.

Planförslaget innebär för övrigt mycket små justeringar av ledningsläget och det är mycket positivt. I de fall det ändå blir aktuellt förutsätts respektive byggherre initiera och bekosta erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen. Vi förutsätter att ledningsrätt upplåts för nya lägen på ledningar inom kvartersmark. Ingen intrångsersättning skall utgå.

Med hänvisning till Trafikkontorets regler kring maskingrävning i närheten av träd kräver vi att träd skall planteras med hänsyn till planerade och/eller befintliga ledningars placering.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Inga synpunkter på gällande handling. I befintlig fjärrvärmeledning finns det kapacitet att ansluta ca 250 bostäder samt ett fåtal verksamhetslokaler som nämns i planbeskrivningen.

Göteborg Energi GothNet AB

Inga ledningskonflikter inom planområdet men ledningar finns i närområdet som kan leverera fiber efter förfrågan.

Kommentar:

Efter samrådet har planområdet minskats ner, vilket gjort att transformatorstationen inte längre berörs.

Bergborrningen och ledningarnas läge har tagits upp på genomförandemöten där exploatör och ledningsägare deltagit. Parterna är informerade och medvetna om förutsättningarna för eventuella ledningsflyttar.

Exploatören har informerats om det stora kabelstråket och att hänsyn måste tas till detta under byggtiden. Ett u-område har lagts till inom förgårdsmarken för byggrätten för att säkerställa åtkomsten för ledningsägare.

9. Gårdstensbostäder

Gårdstensbostäder ser positivt på utvecklingen av stadsdelens centrum med närområde men vill framföra ett antal synpunkter men också förtydliganden:

Gårdstens Centrum – torget

Gårdstensbostäder bör äga bottenvåningarna samt de två husen på torgytan för maximal kontroll av utvecklingen av handel och service. Detta är väsentligt för tryggheten men också för att kunna värna och vårda de befintliga och skapa en lämplig mix av nya verksamheter. Det gäller butiker men också kommande vårdcentral och apotek. Detta föreslås ske genom 3D-fastighetsbildning. Vi föreslår vidare att den nordligare av de två torgpaviljongerna inte byggs förrän efterfrågan på denna byggnad finns.

Bostadsbebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen är i lämplig skala och utbredning så när som på det nordligast belägna huset vid Muskotgatan. Det upplevs sakna tillhörighet till övriga bostäder. Det bör därför utgå liksom de parkeringsplatser som är inritade här.

Parkering

Det tillkommande parkeringsbehovet ska i största möjliga utsträckning lösas i det nyrenoverade centrumgaraget. Detta kan ske genom s k parkeringsköp. Garaget har renoverats och beräknas stå klart hösten 2017. Av de 283 uthyrningsbara platserna har 43 reserverats för Serneke.

Vi utgår från att Flexlinjen ändå tillåts köra den inre vägen över torget. Även ur ett handelsperspektiv är det olämpligt att flytta ut bussen. Ju längre det är mellan butik och

buss desto större är risken att man avstår från att gå av och handla. Detta kan äventyra livsmedelsbutikens existens.

Synpunkter på detta av mer allmän karaktär:

Med en ny sträckning blir resan krokigare – mer obekväma – och kvarteret söder om torget naggas i kanten på grund av stora svängradier. Flerbostäder blir sannolikt utsatta för höga bullernivåer än om bussen går kvar i nuvarande läge där avståndet till bostäder är längre.

Kommentar:

Torget

Ägandeformen av bottenvåningar och husen på torgytan är inget som detaljplanen reglerar. En markanvisning finns för exploatören. Fastighetskontoret och exploatören är dock informerade om önskat ägoförhållande. Detaljplanen reglerar inte vilken byggrätt som ska bebyggas när, men exploatören har informerats om utbyggnadsförslaget.

Bostadsbebyggelse

Den nordligaste byggrätten har efter samrådsskedet utgått ur planförslaget, just med tanke på det som skrivits i yttrandet. Byggrätten ansågs sakna koppling till övriga förslaget och den befintliga bebyggelsen. Den riskerade även att skada biotopskyddet opropotionerligt. Punkthuset har efter studier höjts med två våningar för att ges ett ”smäckrare” förhållande mellan höjd och bredd och för att tydligare markera torget som föreslås förtydliga platsen som stadsdelens centrum. Även lamellhuset sydväst om korsningen Salviagatan/Muskotgatan som givits en sjätte våning.

Parkering

I detaljplanearbetet är det av stor vikt att föreslagen exploatering ska kunna omhänderta det parkeringsbehov som den innebär. Det löses antingen genom att tillräckligt med parkeringar skapas inom planerad kvartersmark eller genom parkeringsköp eller mobilitetsåtgärder. För att medge den exploatering som detaljplanen innehåller krävs att mobilitetsåtgärder eller parkeringsköp genomförs, varför det är positivt att det finns parkering avsatta i centrumgaraget för del av föreslagen bebyggelse.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen har i förslaget flyttats cirka 40 meter österut av flera anledningar. Dels för att få ett sammanhållet torg som inte skärs av genom trafikgata, dels för att få ett torg som är säkert för alla att vistas på. Att enbart tillåta busstrafik skulle fortsatt kunna leda till att personbilar och annan motortrafik använder torget som en smitväg. Därför har staden inte sett det som aktuellt att bevara hållplatsen i sitt nuvarande läge. Eftersom flytten av hållplatsen delvis handlar om att skapa en trafiksäker plats på torget, har det därför inte ansetts vara lämpligt att flexlinjen fortsatt ska gå över torget. Genom att flytta ut hållplatsen till Gårdstensvägen och skapa en avsmalning av körfältsbredden, bidrar det till att hastigheterna utmed Gårdstensvägen sänks. På så vis har möjligheterna att bygga bostäder vid Gårdstensvägen bedömts bli bättre. För att underlätta för de som ska resa med buss att ta sig till och från hållplatsen kommer torget att möbleras med sittplatser.

Sett ur ett handelsperspektiv har avstånd en påverkan på beteende. Samtidigt bidrar också förtätningen i detaljplaneförslaget till ett ökat kundunderlag för befintliga verksamheter. Tillkommande verksamhetslokaler och det tillkommande torgets funktion som vistelseyta bedöms även det bidra positivt till de befintliga verksamheterna genom att skapa fler målpunkter.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har övervägt riskbeaktande, räddningstjänstens insatsmöjligheter samt tillgång till brandposter i föreslagen detaljplan. Då området har höjdskillnader medför detta att räddningsfordonens framkomlighet måste säkerställas. Råd och anvisning nr 110 ”Räddningstjänstens insatstid och förmåga” vägleder i denna utformning. Vidare behöver brandvattenkapaciteten utformas enligt VAV P83.

Kommentar:

Utformning av allmän plats och kvartersmark har gjorts med ambitionen att tillgodose räddningstjänstens behov till insatsmöjlighet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Prövningsgrunder

Geoteknik

Det finns ogynnsamma spricksystem inom planområdet och markens lämplighet är oklar för ändamålet. Det finns också risk för bergras och blocknedfall sker på platser utanför planområdet. Länsstyrelsen förutsätter att Göteborgs Stad följer SGI:s yttrande (2017-02-22) i alla avseenden.

Det underlaget för den senare bedömningen att det inte föreligger stabilitetsproblem idag eller efter planerad byggnation mellan Malörtsvägen och Gårdstensvägen behöver redovisas till granskningsskedet. Ni behöver också redovisa hur ni hanterar risk för bergras och blocknedfall utanför planområdet.

Förorenad mark

Planområdet ligger inte inom något riskområde för markföroreningar. Men en översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram. Resultatet visar generellt på låga föroreningshalter i jordlagren, med undantag av de blyhalter som påträffas i halter över KM i ytliga prover från gräsytor samt över MKM vid transformatorstationen. Ni föreslår åtgärder i underlag inför samrådsmöte med Länsstyrelsen (Lark) 2017-03-24. Vi har inga invändningar emot dessa men vill tillföra att ytterligare undersökning bör genomföras för att få en mer detaljerad bild av föroreningsläget vid en exploatering av området med bostäder för att säkerställa att eventuella kvarlämnade blyhalter inte utgör förhöjda risker för människors hälsa och miljö.

Buller

Området är utsatt för buller från Gårdstensvägen, trafikbuller från angränsande gator medför buller inom planområdet. En bullerberäkning har gjorts som visar att bullerförordningens krav klaras om man gör vissa åtgärder med bullerskydd och anpassning av byggnadernas placering som framgår i ärendepresentationen inför Lark den 24 mars 2017. Länsstyrelsen har överlag inga invändningar emot er föreslagna hantering av bullerfrågan men det står att inglasade balkonger kan förekomma. Det behöver anges för hur många lägenheter en sådan lösning avses att tillämpas. Länsstyrelsen anser att en 75% inglasning eller mer av en uteplats inte ses som lämplig då en sådan lösning kan leda till att luftmiljöförhållandena på uteplatsen försämras och att en sådan lösning endast accepteras i undantagsfall och då för en mindre andel (ca 5% av bostäderna i ett större projekt).

Riksintresse kommunikation

Påverkan på det statliga vägnätet behöver redovisas.

Luft

Länsstyrelsen delar er bedömning att området ligger så till att miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft klaras.

Vatten

Länsstyrelsen anser att de intentioner som ni anger för den planerade dagvattenutredningen och dagvattenhanteringen är bra, d.v.s. att ”utreda förutsättningarna gällande skyfall och dagvattenhantering, planförslagets påverkan och möjliga lösningar för att minimera eventuell påverkan på vattenförekomster och vattenskyddsområden”. Nordost om planområdet finns ett markavvattningsföretag (Tolereds DF 1950) som bör samrådas med under det fortsatta planarbetet, om det berörs av planen.

Övrigt

Solstudie

Länsstyrelsen har inga invändningar.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Ni anger att ni avser att placera fyra lönnar i en klunga på torget som kompensation för fyra träd i den södra trädraden. Vi anser att en klunga träd på torget inte är en godtagbar kompensation för de fyra träd som tas bort. Inte heller en trädrad omfattande fyra träd på en ny plats är en godtagbar kompensation då en trädrad måste omfatta minst 5 träd för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Vi bedömer att en godtagbar kompensation är minst 5 träd i rad, men ännu hellre en förlängning om minst 4 träd av någon befintlig trädrad i närområdet. Vi saknar uppgift om hur många träd som allén vid Salviagatan omfattar totalt, dvs hur många som blir kvar när de 4 tas bort.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar och sannolikheten att finna nyfynd av fornlämningar bedöms som låg vilket innebär att inga arkeologiska åtgärder bedöms motiverade. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Genomförda utredningar inför samrådsskedet har funnits som bilagor under hela samrådet. I utredningarna har det framgått vilka förutsättningar som finns för den föreslagna bebyggelsen och vad som har behövts vidareutvecklas eller tänkas om.

Efter samrådsskedet har dialog förts mellan Göteborgs Stad och Länsstyrelsen, där staden tydligare redovisat vad utredningarna kommit fram till och hur staden tagit ställning till detta.

Geoteknik

Ytterligare kontroll av berget intill planområdet har gjorts där det i samrådshandlingen beskrevs som ogynnsamt. Skärningen, spricksystem och stupning är något missgynnsamt mot utglidning men bedöms som stabilt. Ett eventuellt blockutfall i skärningen kan på grund av spricksystemets orientering inte påverka planområdet. Fortlöpande bergbesiktningar kommer att ske med avseende på risk för bergras, blockutfall och behov av eventuella förstärkningsåtgärder i samband med exploateringsarbetet. Den ytterligare kontrollen av berget har arbetats in i planbeskrivningen. Någon åtgärd i form av att utöka planområdet eller i annan form reglera restriktioner i plankartan bedöms inte nödvändigt. Staden gör härmed bedömningen att SGI:s betänkligheter avseende bergsstabiliteten är klarlagda och besvarade. Den ytterligare kontrollen läggs som bilaga till befintligt geotekniskt utlåtande.

Förorenad mark

Efter samråd har markmiljöundersökningen arbetats in i planhandlingarna. Del av planområdet har med olika anledningar, däribland markföroreningarna, bedömts som olämplig för bostadsändamål. Området kring transformatorstationen har därför utgått och därmed berörs inte detaljplanen av punkterna 16W03, 16W04 och 16W05 där blyhalter påträffats. Detekterade alifaterna i provpunkt 16W08 bedöms behöva avgränsas/utredas om området kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse men inte om marken ska användas som parkering eller för kommersiell verksamhet. De detekterade halterna i 16W08 kan ha ett naturligt ursprung på grund av förekomst av växtdelar och torv. En upplysning om att anmälan ska göras vid markarbeten i förorenade massor läggs in i plankartan. En planbestämmelse har efter samrådet lagts in om att sanering av förorenade massor ska ske innan startbesked.

Buller

En planbestämmelse reglerar att bullerförordningen ska följas. En bullerberäkning har tagits fram och där bullerförordningens riktvärden överskrids har åtgärder vidtagits. Enstaka planlösningar och lägenhetsstorlekar har studerats för att säkerställa att man med genomgående lägenheter eller smålägenheter klarar värdena. Anpassning av gårdar har också gjorts för att nå värdena för en skyddad Planhandlingarna har reviderats i och med detta.

Riksintresse kommunikation

Föreslagen exploatering i Gårdsten ligger cirka 500 meter från väg E6.20 Norrleden och någon negativ påverkan på arealhusållningen för riksintresset för kommunikation bedöms inte uppstå.

Trafikkontoret har räknat fram en alstring med bil på ca 2500 fordon. Antaget 1,3 personer per fordon det ger ca 1900 fordon per dygn. Beräkningarna har utgått ifrån att 10% av dygnstrafiken finns under högtrafiktimmen. I detta fall blir det vid högtrafiktimmen 190 fordon per timme. Trafikkontoret har antagit fördelningen att 80 % går västerut från området på Norrleden vilket innebär ca 155 fordon per högtrafiktimme, denna trafik fördelar sig sedan ganska jämnt på E45 och E6. Staden bedömer påverkan som marginell och att det inte kommer att innebära större köbildning än vad det är i dagsläget.

Aktuell exploatering ingår i trafikanalysen som detaljplanen för nordöstra Gårdsten har tagit med i samrådshandlingarna. Efter samrådsskedet har genomförd trafikanalys för de båda exploateringarna arbetats in i denna detaljplans planhandlingar och trafikberäkningen ligger även som bilaga till planhandlingarna, med tillhörande beskrivning av metod. Beräknad trafikalstring är densamma som i samrådsskedet.

Vatten

Dagvattenutredningen föreslår en struktur för dagvattenhantering som bygger på att leda vatten i täckta rännor till underjordiska fördröjningsmagasin. Vatten från kvartersmark föreslås fördröjas och renas i makadammagasin medan vattnet från allmän platsmarken i första hand föreslås fördröjas i rörmagasin och renas i filtermagasin. Reningen inom området beräknas med föreslagna reningsåtgärder uppfylla miljöförvaltningens riktlinjer förutom gällande PCB7, som enligt Naturvårdsverket är mycket svårt att rena och som istället föreslår åtgärder vid källan. Föreslagna reningsåtgärder når inte heller miljöförvaltningens riktvärden för fosfor i delområde A2. Den totala fosformängden från område A2 beräknas vara relativt liten men om ytterligare fosforrening vill uppnås kan till exempel en fosforfälla kopplas på reningsanläggningen. Den totala reningen i området ökar med ca 73% i förhållande till hur det ser ut idag vilket bidrar till att minska föroreningsbelastningen till den berörda sträckan av Göta Älv. Dagvattenutredningen har bilagts i granskningshandlingarna och resultatet har arbetats in i planbeskrivningen.

Dagvatten från planområdet leds söderut i dagvattenledningsnätet. Alltså kommer inget dagvatten från planområdet till dammen och markavvattningsföretag.

Biotopskydd

Efter samråd och efter möte med Länsstyrelsen har kompensationsåtgärden ändrats. Den följer nu Länsstyrelsens yttrande om att träden som tas ned ska kompenseras som en ny trädrad. Efter mötet har en kartering av träden gjorts för att studera vilken påverkan föreslagen bebyggelse har på dem. I karteringen konstateras det att det är sex träd och inte fyra som behöver tas ned för att genomföra detaljplanen. Kompensationsåtgärden omfattar därför sex lönnträd i rad på torgytan. Allén som påverkas vid Salviagatan omfattar totalt 14 befintliga träd (ett träd saknas sedan tidigare). Med nedtagningen av sex träd återstår alltså åtta lönnar. En ansökan om biotopskyddsdispens ska inför granskningskedet lämnas in.

12. Trafikverket

Har följande synpunkter:

Planområdet är cirka 500 meter från väg E6.20 Norrleden och cirka 900 meter från väg E45 samt Norge-Vänerbanan. Båda vägarna samt järnvägen är utpekade som riksintressen för kommunikationer enligt Miljöbalken 3:8.

Trafikverket kan inte ta ställning till påverkan på riksintressena väg E6.20 Norrleden och väg E45 då trafikallsträng mot dessa vägar inte beskrivs. Trafikverket har i samrådskedet av Detaljplan för bostäder mm i nordöstra Gårdsten inom stadsdelen Gårdsten (Göteborgs Stads ärendenummer: 1425/15) noterat att Staden har gjort en trafikanalys för flera exploateringar i Gårdsten och tycker detta är positivt. Däremot anser Trafikverket att beräkningarna måste redovisas. Det är inte heller redovisat om denna exploatering ingår i trafikanalysen.

Sammanfattningsvis anser Trafikverket att Staden måste redovisa påverkan på statligt vägnät, från denna och omgivande exploateringar för att ha material att ta ställning till.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Trafikverkets samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 3.

Kommentar:

Handlingarna har kompletterats gällande trafikberäkningar och således också påverkan på det statliga vägnätet. Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande, nr 11.

13. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på planförslaget:

Koordinater och koordinatkryss saknas på plankartan.

Förtydliga under upplysningar på plankartan vad som händer med fastighetsbestämmelserna eftersom hela Gårdsten 7:1 ingår i planområdet så upphör tomtindelningen för hela fastigheten. Samma sak gäller i planbeskrivningen.

I avsnittet om ledningsrätter bör texten uppdateras med gällande förutsättningar om att det inte finns några ledningsrätter inom planens utbredning. I avsnittet bör också information om att ledningsrätter endast kan bildas inom u-områden läggas till i första stycket.

I avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser i planbeskrivningen saknas konsekvenserna för Gårdsten 45:1. Det bör också framgå vilka fastigheter som kan belastas av ledningsrätter pga utlagda u-områden samt vilken slags ledning det gäller. Det behöver

också särskiljas vad som gäller för fastigheter inom planområdet och vad som är konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Kommentar:

Koordinater och koordinatkruss har lagts in i granskningsförslaget.

Plankartan och planbeskrivningen justeras enligt synpunkterna om fastighetsindelningsbestämmelsen.

14. SGI

Enligt geotekniskt utlåtande och SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Enligt utlåtandet medför detta att området, ur geoteknisk stabilitetssynvinkel för jord, är gynnsamt och att det saknas förutsättningar för ras och skred. SGI gör med det erhållna underlaget som grund ingen annan bedömning.

Vidare framgår det av geoteknisk och bergtekniskt utlåtande att det kommer att utföras omfattande sprängningsarbeten i samband med exploatering. Löpande kontroller skall enligt utlåtandet utföras i syfte att bedöma risker för bergras och blocknedfall samt behov av förstärkningsåtgärder. SGI delar utredarens bedömning att det krävs uppföljning och kontroll av bergteknisk sakkunnig för att säkerställa att skapade bergytor har en fullgod säkerhet, inom planområdet och dess omedelbara närhet. SGI rekommenderar att det på plankartan införs, exempelvis i form av en upplysningstext, att bergytor påverkade av schakt eller sprängning ska kontrolleras av bergteknisk sakkunnig, samt vilka skeden detta ska ske.

SGI noterar att det mellan Gårdstensvägen och Malörtsgatan återfinns en bergslänt i vilken bebyggelse planeras. Beroende på var byggnader placeras inom byggrätten kommer det krävas uppfyllnader och/eller bergschakt i samband med exploatering. Vilken grundläggningsnivå och lokalisering som väljs har en direkt inverkan på behovet av kontroller, både avseende risken för bergras/blocknedfall och släntstabilitet i fyllning. SGI kan med översänt material inte göra en bedömning huruvida ovan beskrivna risker uppkommer i samband med exploatering och om dessa är avgörande för markens lämplighet. Ett förtydligande hur dessa risker ska hanteras bör ingå i planbeskrivningen.

SGI vill uppmärksamma att planområdet inte innefattar de brantaste bergavsnitten öster om Gårdstensvägen, vilka kan komma innebära risk för det planerade området och dess närmaste omgivning, beroende på den slutliga utformningen. För att det ska vara möjligt att åtgärda dessa slänter i samband med planens genomförande krävs det att planområdet utökas och att åtgärder säkerställs på plankartan.

Sammanfattningsvis ser SGI att det ur geoteknisk säkerhetssynvinkel kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar:

Efter samrådet har ytterligare kontroll av berget gjorts inom och strax utanför planområdet. Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande, nr 11.

15. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av förslag till detaljplan och har inget att erinra mot planen.

Det är viktigt att hänsyn tas till bussarnas framkomlighet. Den föreslagna timglashållplatsen i förslaget skulle kunna ersättas med en så kallad busstoppållplats som har ett körfält i varje riktning men där bussen bara påverkar bakomvarande trafik. Vi är medvetna om att planen inte utesluter möjligheten till båda formerna av hållplats, varför vi ser fram emot medverkan i det framtida genomförandet av gatuutformningen.

Vi vill också påminna om vikten av att skapa trygga och säkra gångvägar till hållplatserna.

Kommentar:

Ett trafikförslag har tagits fram som studerat trafikflödet i området för olika trafikslag. För att sänka hastigheten på Gårdstensvägen har timglashållplatsen bedömts som en lämplig åtgärd utifrån utrymmet och platsens behov. Staden är medveten om vikten av att skapa trygga och säkra gångvägar till och från hållplatser och andra målpunkter och bevakar fortsatt dessa aspekter i det fortsatta planarbetet.

16. LfV

LfV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LfV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Kommentar:

Noteras.

17. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar:

Noteras.

18. Skanova AB

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela följande:

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Som nämns i planbeskrivningen kommer anläggningen söder om Musikgatan i konflikt med föreslagen byggnation och måste flyttas. På östra sidan av Gårdstensvägen är u-område inlagt i planen för bl a denna anläggning.

Skanova har för övrigt, inget att invända mot planförslaget.

Kommentar:

Exploatören är informerad om ledningarnas läge och den flytt av ledningar som föreslagen byggnation förutsätter.

19. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget. Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Planbeskrivningen

- Utredningar färdigställda efter samråd biläggs planhandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningen.
- Solstudien är reviderad och sammanfattad i planbeskrivningen.
- Exploateringsens genomförande och fastighetsrättsliga frågor har förtydligats.

Plankartan

- I norra delen av planområdet utgår en byggrätt och del av allmän plats.
- Allmän plats har bytt beteckningar. Gårdstenvägen regleras enbart med GATA. NATUR har utgått. Gång och cykelväg har fått beteckning CYKEL och GATA.
- Enskilda byggrätters placering har flyttats för att anpassas till topografin.
- Två byggrätter tillåts en våning högre bebyggelse. Förslaget punkthus vid centrumhuset tillåts att bli två våningar högre än i samrådförslaget.
- Kvartersmark som medger två centrumverksamheter vid torget har utökats.
- Enskilda byggrätter har kompletterats med bestämmelserna C och P₁.
- Plankartan är kompletterad med ett u-område för högspänningsledningar och ett u-område för VA-ledningar.
- Nockhöjder och exploateringsgraden för varje byggrätt har finjusterats.
- Enskilda byggrätter har kompletterats med byggnadshöjd.
- Bestämmelse om taklutning har lagts till på punkthus vid torget, samt en utformningsbestämmelse som reglerar utbyggnad av takkupor och tekniska utrymmen.
- Plankartan är kompletterad med bestämmelser om begränsningar av byggnadsyta för komplementbyggnader samt om placering och utformning av dessa.
- Bestämmelse om gemensamhetsanläggningar har utgått ur plankartan.
- Plankartan är kompletterad med utformningsbestämmelser som medger byggnader och räcken/murar utöver nockhöjd på avsedda ytor.
- Vissa byggrätter har kompletterats med krav på förhöjd bottenvåning.
- Genomförandetid har lagts till på plankartan.
- Upplysningar har lagts till om självfall för dag- och spillvattensystem, anmälan om arbeten i förorenade massor och att kontroll ska ske vid spräng- och schaktarbeten.

Bilaga 1: Lista över samrådsrets.

Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande i sin helhet.

Bilaga 3: Trafikverkets yttrande i sin helhet.

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Bitr. projektledare BoStad2021