



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

BN Datum: 2017-11-28

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 Utökat förfarande

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning/ låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 5 juli – 22 augusti 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 5 juli – 22 augusti 2017. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak den bedömt biotopskyddade trädraden utmed Salviagatan och dagvattenhanteringen. Gällande trädraden har synpunkter handlat om att utrymmet på torget är för litet för kompensationsåtgärden. Efter granskningsskedet har dispensansökan skickats till Länsstyrelsen i vilken lönträden föreslås kompenseras som linjeelement i Dalen mitt i Gårdsten istället. När det gäller dagvattenhanteringen har synpunkter inkommit om att det finns begränsade utrymmen i planen att ta hand om reningen och fördröjningen av dagvattnet inom kvartersmark. Parallellt med granskningsskedet har detta detaljstuderats och man har konstaterat att det går att uppnå den grad av rening och fördröjning som dagvattenutredningen föreskrivit.

Kvarstående erinringar finns från Sesamfröets samfällighetsförening som anser att hela förslaget till Gårdstens Centrum behöver omarbetas och innefatta en konsekvensanalys med både myndigheter och boende för att komma till bukt med den sociala utsatthet som finns i Gårdsten. Bland annat menar föreningen att planen saknar barnperspektiv med få ytor för lek och vistelse och att förskola saknas. Föreningen efterfrågar information om upplåtelseform för planens bebyggelse och förordar en sänkning av bebyggelsen för flera byggrätter. Föreningen bedömer även att torgbildningen inte har potential att

bli något annat än en ödeplats likt andra stadsdelstorg. Den bedömer även att den föreslagna trafikförändringen kommer att få stora negativa konsekvenser med rivningen av gång- och cykelbron och avsmalningen av Gårdstensvägen.

Staden har bedömt att aktuell detaljplan bidrar till en god bebyggd miljö som skapar variation både i uttryck och bostadsutbud för Gårdsten som stadsdel. Staden är av annan uppfattning angående barnperspektivet och menar att torget som tillskapas blir ett komplement och alternativ till de offentliga platser som redan finns. Området kring centrum utgörs idag av hårdgjorda och trafikala ytor. Genom torget invid centrum tillskapas en ny plats för gående besökare och boende att vistas. Genom att också omgärda torget med bebyggelse och förbjuda motortrafik på tidigare Muskotgatan, ökar säkerheten. Torget ska därför ses som en möjlig plats för spontan lek och vistelse för de boende och besökare. Torget blir ett alternativ och komplement till Dalen, som fortsatt är den stora platsen för rekreation, lek och aktivitet mitt i Gårdsten. Detaljplanen bedöms alltså från staden inte sakna barnperspektivet, utan kommer att tillskapa en ny plats för invånarna. Utrymme för att få till önskvärda kvaliteter för förskoleverksamhet har inte hittats inom planområdet. Parallellt med pågående detaljplan pågår en detaljplan i nordöstra Gårdsten där en ny skola planeras. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen för bostäder. Däremot så har man såväl från stadens som exploatörens sida varit medveten om och arbetat utifrån att det är viktigt att skapa en större variation i bostadsutbudet i Gårdsten. Med det sagt så har inriktningen varit att området kring Gårdstens Centrum till största del ska bestå av bostadsrätter. Bebyggelsen syftar till att skapa ett tillskott av bostäder med andra upplåtelseformer och bostadstyper som bidrar till en större variation än befintligt bostadsbestånd. Bebyggelsens höjd har anpassats till befintlig bebyggelse. Höjden om fyra våningar på lamellerna i slänten utmed Malörtsgatan har bedömts vara lämplig utifrån förhållandet till den lägre bebyggelsen utmed Malörtsgatan och mötet med tillkommande bebyggelse i sex våningar på andra sidan Gårdstensvägen. Punkthuset har utformats som en markör för Gårdstens Centrum och centrumförändringen och bidrar till identitetsskapande. Torget har utformats för att ligga mellan den nya kollektivtrafikpunkten och centrum med bostäder i anslutning, vilket sammantaget skapar rörelse. Med fler målpunkter skapas bättre förutsättningar för verksamhetsetableringar som omgärdar torget. Syftet med att förändra Gårdstensvägen är att den ska få en mer stadskaraktär. Åtgärderna är inte tänkt att ge full framkomlighet för bilarna utan snarare att prioritering läggs på gång- och cykeltrafikanter och skapa upplevelsen av en mer befolkad miljö, vilket leder till sänkta hastigheter.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Revideringar som gjorts i planhandlingarna är följande:

- Upplysningar på plankartan har justerats enligt inkomna synpunkter.
- Efter granskningen har bruttoarean för tre byggrätter justerats upp, för att möjliggöra ventilationsinstallationer och förråd på vinden. Ändringen påverkar inte byggnadernas volymer och höjd, dvs högsta tillåtna nockhöjd samt antalet bostäder är oförändrat. Därför påverkas inte heller behovet av parkeringsplatser. Ändringen bedöms som liten och kräver ingen ny granskning.
- Efter granskningen har en ändring gjorts i plankartan genom att en bestämmelse (ringmark) tillkommer som tillåter att garage uppförs under kvartersgatan inom södra kvarteret. Ändringen bedöms inte vara av någon väsentlig förändring för allmänheten och påverkar heller inte funktionen av kvartersgatan eller utformningen av kvarteret.

- Bestämmelsen träd på allmän plats har omformulerats från trädrad ska finnas till att träd ska finnas, för att inte riskera att kräva en omöjlig åtgärd med anledning av utrymmesbrist.
- Fler miljömål har beskrivits i planbeskrivningen.
- Dagvattenlösningen har beskrivits ytterligare i planbeskrivningen.

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

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. Miljöförvaltningen

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas.

Miljömål - Stycket om miljömål bör kompletteras med planens påverkan på miljömålen giftfri miljö, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, begränsad klimatpåverkan samt ett rikt växt- och djurliv.

Övrigt - Förlust av alléträd ska enligt planförslaget kompenseras med nyplantering av träd på torget. Då torgytan bedöms vara ganska liten anser Miljöförvaltningen att en annan plats behöver studeras med bättre långsiktiga förutsättningar för nyplantering.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande ovan nämnda miljömål.

Sedan granskningsskedet har en biotopskyddsdispens lämnats in till Länsstyrelsen för sex lönnträd i trädallén utmed Salviagatan. Kompensationsåtgärden består i att plantera nya lönnar som ett linjeelement i Dalen, det stora rekreationsområdet mitt i Gårdsten. Planhandlingarna justeras.

2. Lokalförvaltningen

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

3. Kretslopp och vatten

Övergripande bedömning

Ser följande behov av ändringar i planhandlingarna.

- I plankartans andra upplysning, ersätt ”Dagvatten ska fördröjas...” med ”Dagvatten ska fördröjas och renas...”
- I plankartans fjärde upplysning, lägg till meningen ”Kretslopp och vatten ska kontaktas i god tid före vibrationsalstrande arbeten.”
- Se till att varje fastighet på plankartan har tillräcklig yta avsatt för fördröjning och rening av dagvatten inom sin egen fastighet.

- På sidan 17 i planbeskrivningen, stryk sista meningen i avsnitt ”Vatten och avlopp”.
- På sidorna 30–31 i planbeskrivningen, uppdatera texten och figuren i avsnittet ”Dagvatten” med det senaste förslaget till dagvattenhantering.
- På sidan 32 i planbeskrivningen i avsnittet ”Skyfall”, flytta de två sista styckena, som har råkat hamna på fel plats i planbeskrivningen.
- På sidan 32 i planbeskrivningen, stryk meningen ”Söderifrån föreslås en utbyggnad av alla tre ändamålen.”
- Lägg till text i planbeskrivningen att en stigarledning kommer krävas för brandvattenförsörjning till punkthuset vid torget.

I fortsatt planarbete skall även följande beaktas:

Kvartersmark måste ses över för att säkerställa att kraven på rening och fördröjning av dagvatten uppfylls. Föreslagna filtermagasin är yt- och volymkrävande, och tillräckliga ytor för dessa måste finnas på kvartersmark.

Brandvattenförsörjning för det högsta punkthuset måste utredas. Räddningstjänstens krav på brandvattenförsörjning är 30 l/s för hus över 40 m, samt att huset har en intern stigarledning för brandvatten. Eventuella nödvändiga förbättringar av brandvattenförsörjning anläggs och bekostas av fastighetsägaren.

Kompensationsplantering för nuvarande trädallé bör inte placeras på ett sådant sätt att det kan försvåra ledningsutbyggnad inom planområdet.

Ur dagvattensynpunkt är det viktigt att veta vilka fastigheter som avses ha gemensamhetsanläggningar. Kretslopp och Vatten utgår från att varje fastighet ansvarar för dagvattenhantering och tillhörande dagvattenservis, samt dricksvattenservis.

Avfall

Inga synpunkter på avfall. Till bygglovet ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen. Exploatören rekommenderas beakta det som framkom i samrådet samt följa riktlinjerna i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida. Tips och goda exempel på att förebygga avfall hittas också i skriften *Förebygg avfall i flerbostadshus*.

VA

- *Allmänna VA-ledningar*
Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få granska arbetet enligt rutin ”Arbete under mark” på Göteborg Stads hemsida.
- *Brandvatten*
Se övergripande bedömning ovan.
- *Dagvatten- och skyfallshantering*
Se övergripande bedömning ovan, samt undvik oskyddade ytor av koppar eller zink p.g.a. föroreningsrisk för dagvatten.
- *Trädplantering*
Se övergripande bedömning ovan
- *Berganläggning*
Arbeten som riskerar att påverka närliggande berganläggning får ej skada anläggningen eller dess installationer. Kretslopp och vatten skall kontaktas minst 6 månader innan arbetet utförs.

- *Råvatten*
Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt Göta älv. Regler och skyddsföreskrifter ska följas.
- *Förutsättningar för anslutning*
Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Salviagatan, Muskotgatan och i Gårdstensvägen. Inom kvartersmark ska skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten finnas. För anslutning med självfall krävs golvhöjd på minst 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Miljöförvaltningens krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.
- *Ekonomi*
Kostnad för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på en sträcka av 280 m inom planområdet har beräknats till 3,7 Mkr. Kostnader för att bygga ut ledningar för brandvattenförsörjning måste beräknas inför antagandet av planen. Ledningar för brandvattenförsörjning bekostas inte med VA-kollektivets medel. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har uppskattats till 3,8 tkr enligt VA-taxa för år 2017. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan 103 %.

Kommentar:

Planhandlingarna justeras efter Kretslopp och Vattens synpunkter i den övergripande bedömningen.

Planbeskrivningen kompletteras med de framtagna förslagen på dagvattenlösningar.

Efter granskningsskedet har ytterligare studier av ytorna och graden av rening utifrån valda lösningar gjorts, som konstaterat att de redovisade åtgärderna ryms inom byggrätterna. Planhandlingarna justeras.

Brandvattenförsörjningen har studerats och konstateras klaras för tillkommande bebyggelse.

Det har visat sig vara svårt att få plats med kompensationsåtgärden på tidigare föreslagna plats på det nya torget. Sedan granskningsskedet har läget förändrats, varefter en dispensansökan har nu lämnats in till Länsstyrelsen. Ansökan gäller för sex lönnträd i trädallén utmed Salviagatan. Kompensationsåtgärden består i att plantera nya lönnar som ett linjeelement i Dalen, det stora rekreativområde mitt i Gårdsten.

Exploatören och berörda förvaltningar inom staden har tagit del av informationen i yttrandet och de synpunkter som inte berör detaljplanens utformning eller berör planbeskrivningen.

4. Park- och naturförvaltningen

Anser att kompensationsplantering för den del av allén som ska avverkas inte är möjlig inom planområdet p.g.a. geoteknik, ledningar och nya byggnader. I dialog med park- och naturförvaltningen bör en ny plats utredas i så nära anslutning till planområdet som möjligt.

Även ett förtydligande av förekomsten av gatuträd och grönska i planhandlingarna efterfrågas. De träd som ska planteras på torgytan är det enda tillskottet i gröna värden i planen, och därför bör dess betydelse beskrivas tydligt i planhandlingarna och regleras i plankartan.

Kommentar:

Sedan granskningskedet har en biotopskyddsdispens lämnats in till Länsstyrelsen för sex lönnträd i trädallén utmed Salviagatan. Kompensationsåtgärden består i att plantera nya lönnar som ett linjeelement i Dalen, det stora rekreativsområdet mitt i Gårdsten. Nytt förslag är framtaget i dialog med Park- och naturförvaltningen, Fastighetskontoret och Trafikkontoret. Att träd ska finnas på torget regleras i plankartan.

5. Räddningstjänsten

Har inget nytt att erinra mot föreslagen detaljplan än det som tidigare framförts i samrådsskedet.

Kommentar:

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

6. Göteborgs Stads Parkerings AB

Har, utöver generella ståndpunkter nedan, inga synpunkter på rubricerat ärende.

Parkering kan avse två-, tre- eller fyrehjuliga fordon beroende på förutsättningarna.

- *All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.*
- *Beakta tillgängligheten såväl till, från som inom ett område/stadsdel vid beräkning av behov av parkeringsplatser.*
- *Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.*
- *Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken och optimera nyttjandet.*
- *Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra och en del av stadsmiljön.*

Kommentar:

Noteras. Berörda förvaltningar och exploatör har tagit del av informationen i yttrandet.

7. Göteborg Energi

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av rubricerade detaljplan och lämnar följande synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Invänder mot förändringen från samrådshandlingen som innebär att transformatorstationen 2619 vid Muskotgatan 11 hamnar utanför planområdet och tilldelas inget E-område. Transformatorstationen är central för elförsörjningen till den nya bebyggelsen, och GENAB vill inte genomföra nödvändiga investeringar i anläggningen för att möta det ökade elbehovet utan att det sakrättsliga skyddet för transformatorstationen stärks.

GENAB emotser beställningar på ledningsarbeten från Fastighetskontoret och exploatörer. Ledningsrätt för nya ledningar inom kvartersmark förväntas upplåtas utan in-trångsersättning.

Med hänvisning till Trafikverkets regler för maskingrävning kräver GENAB att träd skall planteras så att de fullvuxna trädens droppkanter inte hamnar närmare än 4 meter från nya eller befintliga ledningsstråk.

GENAB önskar att få ta del av antagandehandling så fort denna finns tillgänglig.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Inga synpunkter på översänd handling.

Göteborg Energi GothNet AB

Har inget ytterligare att erinra i ärendet.

Kommentar:

Området kring den befintliga transformatorstationen har utgått ur detaljplanen för att denna del inte kommer att omfattas av någon förändring. Att reglera marken vid transformatorstationen med ett E i plankartan förändrar inte befintlig stations rättsliga skydd.

Endast om transformatorstationen behöver byggas ut och utökas exteriört kan det bli aktuellt med en ändring av planförhållandet. Utbyggnad av installationer i anläggningen berörs inte av detaljplanens reglering. Eftersom att Göteborg Energi inte äger fastigheten idag och inte heller skulle äga en eventuell avstyckad fastighet där anläggningen står, skulle alltså inte heller en E-bestämmelse förändra det sakrättsliga skyddet annat än vad det är idag. Staden bedömer därför att det i aktuellt skede inte är lämpligt att utöka planområdet igen för att ta med anläggningen som ett E-område, eftersom det inte förändrar rättigheten för den.

Fastighetskontoret och exploatör har tagit del av informationen i yttrandet.

8. Trafikkontoret

Ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, men vill dock förtydliga följande:

- All parkering av bilar och cyklar, för tillkommande bebyggelse skall tillgodoses inom planområdet enligt överenskomna p-tal för BoStad2021. Endast korttids-parkering tillåts utmed vissa sträckor av gatan.
- Anslutningar till befintlig gata, gångvägar på allmän plats och gångvägar inne i området skall säkerställas att de uppfyller krav för lutningar gällande framkomlighet för personer med funktionsnedsättningar.
- Det är viktigt att torget och dess entréer gestaltas så att inte fordonstrafik leds in där.

Kommentar:

Exploatören och berörda förvaltningar inom staden har tagit del av informationen i yttrandet.

9. Stadsdelsnämnden i Angered

Stadsdelsnämnden har yttrat sig över förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Gårdstens Centrum inom stadsdelen Gårdsten i samrådet. Då man inte har några ytterligare synpunkter hänvisar man till samrådsyttrandet.

Kommentar:

I samrådsyttrandet efterfrågade stadsdelen att befintlig gångbro behålls, samtidigt som föreslagen exploatering behålls i stort. Byggnadshöjden behövde också studeras ytterligare för att inte uppfattas som ett för stort intrång för de som bor på Malörtskatan. Staden konstaterade i samrådsredogörelsen att exploateringsgraden inte kan hållas om gångbron behålls. Föreslagen bebyggelse på vardera sidor om Gårdstensvägen skulle omöjliggöras och topografin i området gör att det är svårt att finna andra lämpliga platser för bebyggelse. Ny gångväg mellan Malörtskatan och Gårdstensvägen medges i planområdets norra del, samt en trappa mellan bostadshusen i närmare anslutning till nya busshållplatsläget.

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

Stadens bedömning kvarstår i dessa två hänseenden efter granskningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Motiv för bedömningen

Dagvatten

Planens utformning medger mycket begränsade ytor för fördröjning. Både ur ett översvämnings- och miljökvalitetsnormsperspektiv är det viktigt att förslaget till dagvattenlösning som presenteras i dagvattenutredningen (d.v.s. täckta rännor som leder vattnet till underjordiska fördröjningsmagasin för fördröjning och rening), eller annan dagvattenlösning med minst samma funktion och kapacitet, blir av. Länsstyrelsen har inga synpunkter på själva dagvattenutredningen men vi kan inte se i handlingarna att ni tagit ställning till om ni kommer att genomföra dagvattenlösningen enligt dagvattenutredningen. Det är önskvärt att ni preciserar hur ni avser att lösa dagvattenfrågan inklusive skyfallsfrågan och tydliggör detta både i planbeskrivning och på plankartan med tanke på de begränsade möjligheter som finns på platsen. Detta för att ytterligare säkerställa att instängda områden inte skapas och att dagvattnet kommer att kunna renas tillräckligt.

Frågor som vi anser är hanterade på ett godtagbart sätt

Förorenad mark

Inga ytterligare undersökningar har genomförts sedan samrådskedet. Länsstyrelsen anser fortfarande att en utökad undersökning ska ske 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. På plankartan finns en planbestämmelse om att sanering ska ske innan startbesked får ges och även upplysning om att anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten vid markarbeten i förorenade massor. Länsstyrelsen anser därmed att frågan är tillräckligt hanterad i planskedet.

Buller

Med den nya bullerförordningen som är inskriven på plankartan så klaras bullernormerna inom planområdet med ljuddämpad sida och smålägenheter under 35 m². Vi har därför inte längre några synpunkter angående buller.

Riksintresse kommunikation

Ni bedömer att föreslagen exploatering inte innebär negativ påverkan på det statliga riksintresset för kommunikation. Trafikverket anser att det finns risk för påverkan men befarar inte att den kan bli påtaglig. Länsstyrelsen har därför inte längre några synpunkter i frågan.

Geoteknik

Vidare kontroller av bergstabilitet har utförts. SGI delar er bedömning att risk för berggras/blocknedfall inte finns för de södra delarna i aktuellt planområde. Avseende bergslänten mellan Gårdstensvägen och Malörtsvägen avser ni att fortlöpande utföra bergbesiktningar i samband med exploateringen. Länsstyrelsen har således inte längre några invändningar ur detta perspektiv.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådskedet uppgift om Salviagatans allé. Det framgår nu av planbeskrivningen hur många träd som berörs i Salviagatans allé. Av samrådsredogörelsen framgår hur många träd som kommer finnas kvar i samma allé efter utbyggnaden. Enligt plankartan ska de kvarvarande träden skyddas med bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning. Planbestämmelser om att trädrad ska finnas på torgytan framgår av plankartan. I samrådsredogörelsen står att dispensansökan ska lämnas in inför granskningsskedet och i planbeskrivningen hänvisas till den dispensansökan som fastighetskontoret kommer att lämna in. Någon dispensansökan har ännu inte lämnats in till Länsstyrelsen.

Övrigt

Skyfall

Vi råder er till att skriva in en upplysning på plankartan om att ett skyfallsscenario, motsvarande minst ett 100-årsregn, ska beaktas vid den kommande projekteringen, för att frågan ska uppmärksammas i bygglovsskedet.

Samrådsredogörelsen

Länsstyrelsen har tagit del av samrådsredogörelsen och har en kommentar till en uppgift i den. På sidan 11 står det ”Genomförda utredningar inför samrådskedet har funnits som bilagor under hela samrådet.” Vi anser att så inte var fallet vid tiden för vårt första samrådsyttrande. Vid tiden för vårt andra samrådsyttrande hade handlingarna kompletterats med en markmiljöundersökning och trafikutredning. Förslag på hantering av dessa frågor presenterades då också i planbeskrivningen liksom förslag på hantering av geotekniska förutsättningar och buller samt biotopskydd, vilket tidigare hade saknats.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med de framtagna förslagen på dagvattenlösningar. En ytterligare studie av ytorna och graden av rening har gjorts som konstaterat att de redovisade åtgärderna ryms inom bygggrätterna. Planhandlingarna justeras. Någon upplysning om att skyfallsfrågan ska beaktas vid projekteringen bedöms inte nödvändig. Detaljplanen har utformats för att inte skapa några instängda ytor inom kvarteren.

Det har visat sig vara svårt att få plats med kompensationsåtgärden på tidigare föreslagna plats på det nya torget. Sedan granskningsskedet har läget förändrats, varefter en dispensansökan har nu lämnats in till Länsstyrelsen. Ansökan gäller för sex lönnträd i trädallén utmed Salviagatan. Kompensationsåtgärden består i att plantera nya lönnar som ett linjeelement i Dalen, det stora rekreationsområdet mitt i Gårdsten. Bestämmelsen om trädrad ändras för att bara gälla träd, för att trygga trädplantering som är möjlig.

11. Lantmäterimyndigheten

Har följande synpunkter:

Plankartan

- Under upplysningar går att förtydliga vad som händer med tomtindelningen 1480-III-6733. Tomtindelningen gäller inte enbart för Gårdsten 7:1 och upphör inte att gälla i övriga delar. Kan exempelvis istället skriva ”Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, 1480K-III-6733, upphör att gälla för Gårdsten 7:1”.

Planbeskrivning

- Uppdatera avsnittet gemensamhetsanläggningar.
- Avsnittet fastighetsrättsliga konsekvenser.
- Gårdsten 7:1 ska stå med i tabellen. Kommer behöva ske en ändring av fastighetsgränsen mot Gårdsten 45:1 vid Salviagatan.
- Bör även framgå vilka fastigheter som kan belastas av ledningsrätter med anledning av u-områdena samt vilken slags ledning det gäller.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Upplysningen om tomtindelningen uppdateras enligt Lantmäteriets förslag till ordalydelse. Även planbeskrivningen uppdateras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter. Planhandlingarna justeras.

12. Försvarsmakten

Har inget att erinra i rubricerat ärende.

13. 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.

14. SGI

Anser att synpunkterna från samrådsskedet har beaktats i det fortsatta planområdet på ett för planbeskedet lämpligt sätt. SGI har således inga kvarstående synpunkter gällande planförslaget.

15. Trafikverket

Trafikverket ser i planförslaget en risk för påverkan på statliga trafikleder, men anser att en påtaglig påverkan inte torde uppstå. Trafikverket anser att nytillkommande utbyggnadsprojekt i fortsättningen bör innehålla en redovisning av trafikstringsberäkning i kopplingspunkterna mot det statliga vägnätet.

Kommentar:

Trafikkontoret har räknat fram en tillkommande alstring på 6600 resor per dag. Av dessa är 2000–3000 med bil. Räknar man om till bilrörelser (med en fyllnadsgrad på 1,3) får man 1500 till 2300 per dag. Visum-analyser har visat att 80 procent av dessa rörelser går mot E6 och/eller E20, dvs 1200–1900 rörelser med bil per dag. Resterande 20 procent kan ju åka norrut mot Lövgärdet eller österut mot Rannebergen. Om man antar att högtrafiktimmen utgör 10 procent av dygnstrafiken blir det 120–190 fordonsrörelser per timme som går mot E6 och eller E20. Om man antar att 50 procent av dessa använder Norrleden så får man ett tillkommande flöde på 60 - 95 fordon per timme.

Antagandet ovan bekräftar Trafikverkets synpunkt om att en påtaglig påverkan på rikstresnet inte torde uppstå. För detaljplanen kommer det inte göras någon vidare beräkning eller analys. Detta har även stämts av med Trafikverket.

16. Polismyndigheten – LPO Nordost

Anser att det ur polisiär synpunkt bör planeras in god belysning på gång- och cykelbanor samt runt allmänna ytor och busshållplatser.

Kommentar:

Exploatören och berörda förvaltningar inom staden har tagit del av informationen i yttrandet.

Sakägare

17. Sesamfröets samfällighetsförening

Hela förslaget till Gårdstens Centrum behöver omarbetas och en rejäl konsekvensanalys med både myndigheter och boende för att komma till bukt med den sociala utsatthet som finns idag.

Inledning

Då Gårdsten tillhör gruppen särskilt utsatta områden är det viktigt att beakta den befintliga problematiken i områdena eftersom läget annars riskerar att förvärras.

Om mellanstaden

Föreningen motsätter sig att Gårdsten ska utvecklas enligt mallen Mellanstaden. Att bygga efter Mellanstadens kriterium anses inte råda bot på problemen med särskilt utsatt område.

Planens syfte

Föreningen anser att endast skapa stadsmiljö längs med Gårdstensvägen inte löser

grundproblemen. En beskrivning av fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter efterfrågas. Föreningen anser att fler hyresrätter resulterar i att ytterligare öka segregationen i staden, och att överhuvudtaget bygga i Gårdsten i dagens utsatta läge endast resulterar i ökade klyftor.

Förskola/skola

Föreningen anser att planförslaget kommer leda till problem med skola/förskola inom några år. Förtydligande om nya skolor skall byggas i stadsdelen efterfrågas, samt om dessa kommer att vara kommunala/friskolor och om särskild inriktning har beaktats i planeringen av skolor. Vidare anses planen helt sakna barnperspektiv, lektytor för barn boende i 14-våningshuset och i husen vid Malörtsgatan.

Synpunkter på själva detaljplanen

Föreningen förordar att det byggs radhus i södra delen i områden. Dessa benämns i planbeskrivningen men finns inte med i plankartan. Föreningen anser även att husen mot Gårdstensvägen bör sänkas med tre våningar samt att upplåtelseformen enbart är bostadsrätt. Ett sexvåningshus längs med Gårdstensvägen anses skugga befintliga bostäder på Salviagatan såpass mycket att de nedre våningarna lika väl kan tas bort.

Ett 14-våningshus anses vara onödigt med hänsyn till tre punkthus på Kryddhyllan som kommer att skymma utsikten. Huset bör sänkas till samma höjd som motsvarande på vänster sida av ingången till Gårdstens Centrum.

Torget anses inte ha potential att bli något annat än en ödeplats, likt de flesta andra stadsdelstorg.

Sprängningar i samband med markarbeten för kommande bebyggelse i slänten mellan Malörtsgatan och Gårdstensvägen anses vara riskabla med hänsyn till tidigare sprickbildningar. Föreningen anser att upplåtelseformen för dessa bostäder bör vara bostadsrätt för att överensstämma med symmetrin i nuvarande samfällighetsföreningar. Vidare betonas att ett av husen bör vara prioriterat för boende i åldersgruppen 55+, och att husen bör sänkas med ytterligare en våning för att inte störa nuvarande bostadsområde.

Trafik

Föreningen anser att nybyggnationer i Gårdsten bör vara riktade mot etablerade grupper med ekonomi, och denna målgrupp anses leda till ett ökat bilbestånd och ökad trafik. Passagen förbi busshållplatserna på Gårdstensvägen vid torget liknas vid ett nålsöga. Med ökad trafik bedöms detta få stora negativa konsekvenser. Då gångbron över Gårdstensvägen rivs i och med planförslaget, måste barn, rörelsehindrade och personer boende på Malörts- och Pimpinellagatan passera Gårdstensvägen. Föreningen uppskattar att 5000–6000 passeringar sker dagligen, och trots sänkt hastighet på vägen anses det medföra en betydande risk att passera Gårdstensvägen. En ny gångbro som avslutas inne på torget lyfts fram som en säkrare lösning. I annat fall krävs en ljusreglerad övergång både före och efter hållplatsen i kombination med en upphöjd passage.

Kommentar:

Mellanstaden

Mellanstaden är en del av staden där man sett att det finns möjligheter att förtäta i kollektivtrafiknära lägen. Varje stadsdel och varje enskilt område har däremot sin egen karaktär som inte behöver följa Mellanstadens alla beskrivna egenskaper. Inom nu aktuellt planprojekt har dialog funnits med lokala aktörer för att hitta Gårdstens identitet att förhålla sig till.

Planens syfte

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen för bostäder. Däremot så har man arbetat utifrån att det är viktigt att skapa en större variation i bostadsutbudet i Gårdsten. Med det sagt så har inriktningen varit att området kring Gårdstens Centrum till största del ska bestå av bostadsrätter.

Förskola/skola

En ny skola planeras i nordöstra Gårdsten parallellt med pågående detaljplan för bebyggelse kring Gårdsten Centrum. Denna planeras bli kommunal med allmän inriktning. Detaljplanen ger möjlighet att använda den för skola och/eller förskola. Utrymme för att få till önskvärda kvaliteter för förskoleverksamhet har inte hittats inom planområdet vid Gårdstens Centrum.

Området kring centrum utgörs idag av hårdgjorda och trafikala ytor. Genom att skapa torget invid centrum och omsluta det med bebyggelse, tillskapas en ny plats för gående besökare och boende att vistas på. Genom att också omgärda torget med bebyggelse och förbjuda motortrafik på tidigare Muskotgatan, ökar säkerheten. Torget ska därför ses som en möjlig plats för spontan lek och vistelse för de boende och besökare. Torget kommer alltså att kunna vara ett alternativ och komplement till Dalen som fortsatt kommer att vara den stora platsen för rekreation, lek och aktivitet mitt i Gårdsten.

Detaljplanen bedöms alltså från staden inte sakna barnperspektivet, utan kommer att till skapa en ny plats för invånarna.

Synpunkter på själva detaljplanen

Radhusen som beskrivs föreslås bli trevåningshus där de kan bli radhus eller lägenheter där den övre lägenheten är i två våningsplan. Det blir alltså mindre enheter i stort i jämförelse med befintlig omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen utmed Gårdstensvägen har studerats och byggnadernas höjd har bland annat anpassats efter de ljus- och skuggförhållanden och proportioner i gaturummet som uppstår med planens genomförande. Anpassning har sedan gjorts av förslaget till en nivå som bedöms lämplig även i förhållande till befintliga bostäder, såväl utmed Malörtsgatan som Salviagatan. Solstudien som gjorts visar på att de riktvärden som finns för ljusförhållanden fortsatt klaras för befintlig bebyggelse.

Punkthuset som har lagts in i planförslaget har bedömts utgöra en markör för Gårdstens Centrum och den nya centrumförändringen. Punkthus har byggts i liknande sammanhang även efter 50-talet och inom nu pågående planprojekt har staden bedömt att inslaget bidrar till identitetsskapande och att det bidrar till en god byggd miljö för platsen.

Torget har utformats för att ligga mellan den nya kollektivtrafikpunkten och centrum med bostäder i anslutning, vilket sammantaget skapar rörelse över torget eftersom flera målpunkter samlas runt omkring.

Ett geotekniskt utlåtande har gjorts under planarbetet där man bedömt att det är möjligt att genomföra markarbeten i berget. I plankartan har en upplysning lagts in om att bergytor som påverkas av schakt- och sprängningsarbeten ska kontrolleras av bergteknisk sakkunnig.

Byggnadshöjden för lameller utmed Malörtsgatan har studerats och den föreslagna höjden i detaljplanen är fyra våningar. Eftersom lamellerna placeras i slänten kommer bebyggelsen från Malörtsgatan snarare att uppfattas som två våningar hög. Våningsantalet har bedömts lämpligt utifrån förhållandet till den lägre bebyggelsen utmed Malörtsgatan och mötet med tillkommande bebyggelse i sex våningar på andra sidan Gårdstensvägen.

Trafik

Bebyggelsen syftar till att skapa ett tillskott av bostäder med andra upplåtelseformer och bostadstyper som bidrar till en större variation än befintligt bostadsbestånd i Gårdsten.

Syftet med att förändra Gårdstensvägen är att den ska få en mer stadskaraktär. En sådan ”stadsgata” är inte tänkt att ge full framkomlighet för bilarna utan snarare att man lägger en prioritering på gång- och cykeltrafikanter.

Planens syfte med åtgärderna på Gårdstensvägen är att skapa upplevelsen av en mer befolkad miljö där gångtrafikanter prioriteras upp, vilket leder till sänkta hastigheter.

Trafikkontoret har deltagit i planarbetet och har arbetat med ett trafikförslag som inarbetats i detaljplanen.

Någon ny gångbro är inte aktuellt, eftersom en sådan kräver stora ytor för att kunna få en bra tillgänglighet.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Utöver mindre justeringar innebär revideringen följande:

Plankartan

- Upplysningar har justerats.
- Efter granskningen har bruttoarean för tre byggrätter justerats upp, för att möjliggöra ventilationsinstallationer och förråd på vinden. Ändringen påverkar inte byggnadernas volymer och höjd, dvs högsta tillåtna nockhöjd samt antalet bostäder är oförändrat. Därför påverkas inte heller behovet av parkeringsplatser. Ändringen bedöms som liten och kräver ingen ny granskning.
- Bestämmelsen träd har omformulerats, för att inte riskera att kräva en omöjlig åtgärd med anledning av utrymmesbrist.
- En planbestämmelse (ringmark) för att tillåta garage under en kvartersgata har tillkommit.

Planbeskrivningen

- Fler miljömål har beskrivits.
- Dagvattenlösningen som tagits fram har redogjorts ytterligare för.

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

Bilaga 1: Lista över samrådsrets.

Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande i sin helhet.

Caroline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Bitr. projektledare BoStad2021

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden i Angered
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden

Övriga

Förvaltnings AB Framtiden
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsfören.i Gbg
Swedegas
Tillgänglighetsrådgivare

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Försvarmakten Högkvarteret, HKV
Lantmäterimyndigheten
Luftfartsverket
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
(fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplats-
chefen
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige
Gårdstensbostäder AB



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Anna Hendén

Planarkitekt

010-224 43 65

anna.henden@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-08-31

Diarienummer
402-24281-2017

Sida
1(3)

Göteborgs Stad

sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder och verksamheter vid Gårdstens centrum inom stadsdelen Gårdsten, en del av BoStad 2021, i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade juni 2017 för samråd 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 om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Motiv för bedömningen

Dagvatten

Planens utformning medger mycket begränsade ytor för fördröjning. Både ur ett översvämnings- och miljökvalitetsnormsperspektiv är det viktigt att förslaget till dagvattenlösning som presenteras i dagvattenutredningen (d.v.s. täckta rännor som leder vattnet till underjordiska fördröjningsmagasin för fördröjning och rening), eller annan dagvattenlösning med minst samma funktion och kapacitet, blir av. Länsstyrelsen har inga synpunkter på själva dagvattenutredningen men vi kan inte se i handlingarna att ni tagit ställning till om ni kommer att genomföra dagvattenlösningen enligt dagvattenutredningen. Det är önskvärt att ni preciserar hur ni avser att lösa dagvattenfrågan inklusive skyfallsfrågan och tydliggör detta både i planbeskrivning och på plankartan med tanke på de begränsade möjligheter som finns på platsen. Detta för att ytterligare säkerställa att instängda områden inte skapas och att dagvattnet kommer att kunna renas tillräckligt.

Frågor som vi anser är hanterade på ett godtagbart sätt

Förorenad mark

Inga ytterligare undersökningar har genomförts sedan samrådskedet. Länsstyrelsen anser fortfarande att en utökad undersökning ska ske 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. På plankartan finns en planbestämmelse om att sanering ska ske innan startbesked får ges och även upplysning om att anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten vid markarbeten i förorenade massor. Länsstyrelsen anser därmed att frågan är tillräckligt hanterad i planskedet.

Buller

Med den nya bullerförordningen som är inskriven på plankartan så klaras bullernormerna inom planområdet med ljuddämpad sida och smålägenheter under 35 m². Vi har därför inte längre några synpunkter angående buller.

Riksintresse kommunikation

Ni bedömer att föreslagen exploatering inte innebär negativ påverkan på det statliga riksintresset för kommunikation. Trafikverket anser att det finns risk för påverkan men befarar inte att den kan bli påtaglig. Länsstyrelsen har därför inte längre några synpunkter i frågan.

Geoteknik

Vidare kontroller av bergstabilitet har utförts. SGI delar er bedömning att risk för bergras/blocknedfall inte finns för de södra delarna i aktuellt planområde. Avseende bergslänten mellan Gårdstensvägen och Malörtsvägen avser ni att fortlöpande utföra bergbesiktningar i samband med exploateringen. Länsstyrelsen har således inte längre några invändningar ur detta perspektiv.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådskedet uppgift om Salviagatans allé. Det framgår nu av planbeskrivningen hur många träd som berörs i Salviagatans allé. Av samrådsredogörelsen framgår hur många träd som kommer finnas kvar i samma allé efter utbyggnaden. Enligt plankartan ska de kvarvarande träden skyddas med bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning. Planbestämmelser om att trädrad ska finnas på torgytan framgår av plankartan.

I samrådsredogörelsen står att dispensansökan ska lämnas in inför granskningsskedet och i planbeskrivningen hänvisas till den dispensansökan

som fastighetskontoret kommer att lämna in. Någon dispensansökan har ännu inte lämnats in till Länsstyrelsen.

Övrigt

Skyfall

Vi råder er till att skriva in en upplysning på plankartan om att ett skyfallsscenario, motsvarande minst ett 100-årsregn, ska beaktas vid den kommande projekteringen, för att frågan ska uppmärksammas i bygglovsskedet.

Samrådsredogörelsen

Länsstyrelsen har tagit del av samrådsredogörelsen och har en kommentar till en uppgift i den. På sidan 11 står det ”Genomförda utredningar inför samrådsskedet har funnits som bilagor under hela samrådet.” Vi anser att så inte var fallet vid tiden för vårt första samrådsyttrande. Vid tiden för vårt andra samrådsyttrande hade handlingarna kompletterats med en markmiljöundersökning och trafikutredning. Förslag på hantering av dessa frågor presenterades då också i planbeskrivningen liksom förslag på hantering av geotekniska förutsättningar och buller samt biotopskydd, vilket tidigare hade saknats.

Detta beslut har fattats av Paula Franco de Castro efter föredragning av Anna Hendén. I den slutliga handläggningen har även Rebecka Thorwaldsdotter, Robert Ernstsson, Delila Lithner och Helena Irenesson från Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Paula Franco de Castro

Anna Hendén

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI daterat 2017-08-18

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket daterat 2017-08-14

Kopia till:

Trafikverket

SGI

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Helena Irenesson

Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson

Samhällsavdelningen, Rebecka Thorwaldsdotter

Vattenavdelningen, Delilah Lithner