



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum: 2009-06-12  
Diarienummer: 0319/07  
Arkivnummer: EIIa 5019

### Distrikt Norr, Plangruppen

Johan Helgesson  
Telefon: 031-368 19 41  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för handel vid Lafingatan inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

---

## Samrådsredogörelse

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2008-02-19 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 2008-11-05 – 2008-12-16.

Förslaget har under samrådstiden varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Gamlestaden.

### Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller dels att länsstyrelsen påtalade behov av ytterligare komplettering av den geotekniska undersökningen, samt dels att Miljöförvaltningen framförde krav på att en översiktlig miljöteknisk under-sökning ska tas fram för att klarlägga om eventuella markförorenningar förekommer inom planområdet. Även lantmäteriet framförde synpunkter, vilka ledde till justeringar av plankartan för att undvika att en mindre del av en äldre stadsplan sparas.

Kontoret har bedömt att planen kan ställas ut efter komplettering av den geotekniska utredningen, genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning samt justering av plankartans nordvästra hörn i enlighet med lantmäteriets yttrande.

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. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

*Fastighetsnämnden* tillstyrker detaljplaneförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

*Lantmäterimyndigheten* anser att plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om att bygglov inte får beviljas innan parkering har säkrats genom andel i gemensamhetsanläggning eller servitut bildats.

Lantmäterimyndigheten frågar sig om parkeringsytorna är tillräckliga.

En ledningsrätt i öster belastar fastigheten 61:6. Ett u-område för ledningar borde finnas här på samma sätt som i dp 4743.

I en triangel bredvid servitutet blir den gamla detaljplanen 3754 kvar på ett litet område inom 61:7. Denna bör tas med i detaljplanen nu för att undvika att småbitar av detaljplaner blir kvar. Det ser ut som att det området redan används av 61:6 och kanske därför är lämpligt att föra över från 61:6 till 61:7.

*Kommentar: Planen kompletteras med ett område för ledningar i öster (för kraftledningen). Angående planbestämmelse om lösning av parkeringsfrågan har vid diskussion mellan stadsbyggnadskontoret och lantmäterimyndigheten överenskommit att någon sådan bestämmelse inte längre är nödvändig. Parkeringsbehovet för planområdet har beräknats enligt Göteborgs stads parkeringsnorm och uppfyller däri ställda rekommendationer. Parkeringsbehovet avses tillgodoseas dels inom planområdet och dels i form av servitut som belastar fastigheten Gamlestaden 76:1 direkt söder om planområdet. Ett sådant avtalsservitut kommer att tecknas och inregistreras innan detaljplanen vinner laga kraft. Den överblivna triangeln där gällande plan ligger kvar tas istället in i planområdet som föreslås i yttrandet.*

*Vattenfall Eldistribution AB* framför att man har två 130 kV-ledningar inom och strax utanför planområdet. Enligt starkströmsföreskrifterna 1995:5 skall säkerhetsavståndet till byggnad från en spänningsförande ledare från yttersta fasen vara minst tio meter. Man hänvisar till försiktighetsprincipen för elektromagnetiska fält. Vattenfall Eldistribution tillstyrker planförslaget under förutsättning att starkströmsföreskrifterna följs samt försiktighetsprincipen för elektromagnetiska fält beaktas.

*Kommentar: Noteras. Dessa föreskrifter samt försiktighetsprincip skall följas och beaktas i planläggningen. Det är mer än tio meter från strömförande ledning till byggnad.*

*TeliaSonera Skanova Access AB* framför att man har ledningar runt om och inom planområdet vars lokalisering framgår av karta som bifogats yttrandet. Det bör delges exploitören i genomförandebeskrivning eller på annat lämpligt sätt att minst 4 månader

innan eventuella arbeten påbörjas i närheten av Skanovas ledningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera. Eventuella flyttningar av ledningarna bekostas av fastighetsägaren. Beställning av utsättning av ledningar skall inkomma minst fyra dagar innan önskat datum till telefonnummer som anges i yttrandet.

*Kommentar: Noteras. Några ombyggnader är inte planerade genom denna detaljplan. Texten angående ledningsflytt införs i genomförandebeskrivningen.*

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas. Området har utvecklats till ett handelsområde trots Miljöförvaltningens invändningar. Kollektivtrafiktillgängligheten har inte förbättrats i nämnvärd utsträckning sedan detaljplanen för utökad handel vid Alekärrsgatan antogs. Handel i detta läge anser Miljöförvaltningen inte vara långsiktigt hållbar utveckling. En ändrad markanvändning på aktuell fastighet kommer dock inte påverka dagens verklighet i någon större utsträckning, varför förvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete. Planområdet ingår vidare i ett område som, enligt fördjupad översiktsplan för förorenade områden, kan innehålla markföroreningar. Under detaljplanearbetet ska det utredas om markföroreningar förekommer inom planområdet eller inte.

*Kommentar: Noteras. En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts efter samrådet för att få kunskap om vilka eventuella markföroreningar som finns inom planområdet. Jord- och vattenprover från 4 punkter (M1-M4) har analyserats. Förorenade massor har därvid konstaterats inom planområdet.*

*Anmälan ska därför ske till Miljöförvaltningen i god tid innan eventuella mark och/eller schaktningsarbeten påbörjas. Planbestämmelse om detta har införts på plankartan.*

Stadsdelsnämnden Kortedala tillstyrker detaljplanearbetet eftersom det ger långsiktigt lokalisering ihop med övrigt kompletterande handelsutbud vid Alekärrsgatan. Utökning av verksamheterna kan bidra till lönsamhet för en spårvagnshållplats.

*Kommentar: Noteras.*

Göteborg Vatten framför att aktuell fastighet är ansluten till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Kapaciteten på ledningsnätet för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2, VAV publ. P83. Lägsta normala vattentryck motsvarar nivån + 60 meter. Om högre vattentryck önskas får detta bekostas av fastighetsägaren. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Fastigheten har begränsade förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Vid eventuell om- och tillbyggnad bör dock eventuella möjligheter att fördröja dagvattnet tillvaratas. Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv vid om- eller tillbyggnad, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Utvändiga material bör väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar eller zink ska undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

*Kommentar: Noteras. En planbestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv vid om- eller tillbyggnad skall vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt införs.*

*Göteborg Energi Nät AB* framför att man har servisledningar till Orienthuset AB inom planområdet, och att eventuell flyttning av ledning eller åtgärder för att skydda ledningen bekostas av exploitören. Tillkommande laster kan troligen anslutas till befintligt nät.

*Kommentar: Noteras.*

*Räddningstjänsten Storgöteborg* har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

*Kommentar: Noteras.*

*Svenska Kraftnät* har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

*Kommentar: Noteras.*

*Göteborg Energi AB Energi/distribution* har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

*Kommentar: Noteras.*

*Göteborg Energi Gothnet AB* har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

*Kommentar: Noteras.*

*Göteborg Energi AB Energi, gas, anläggning* har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Noteras.*

*Park- och Naturnämnden* tillstyrker fortsatt planarbete. Nämnden berörs ej av detaljplanen och har därmed inget att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

*Trafikkontoret* tillstyrker planarbetet.

*Kommentar: Noteras.*

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

*Länsstyrelsen* tillstyrker fortsatt planläggning under förutsättning att den geotekniska undersökningen kompletteras med följande efter synpunkter från SGI:

- Känslighetsanalys för portryck alternativt portrycksprognostisering
- Redovisning av fastmarksgräns öster om planområdet.
- Stabilitetsredovisning för lösare jordar alternativt riskbedömning för blocknedfall i eventuella bergsslänter.

*Kommentar: Noteras. Den geotekniska undersökningen har kompletterats i enlighet med länsstyrelsens och SGI:s synpunkter. Avsnitten ”geotekniska förutsättningar” samt ”grundläggning” liksom planbestämmelserna för grundläggning och byggnadsteknik*

har uppdaterats och förtydligats i enlighet med rapportens förslag och länsstyrelsens yttrande. En planbestämmelse om att en noggrann geoteknisk utredning bör göras vid ansökan om bygglov har även införts.

## Övriga

*Svensk Handel* ser mycket positivt på förslaget till detaljplan för handel vid Lafingatan. Under 2007 ökade handeln i Göteborgsregionen med 7,5 procent, mer än i riket som helhet. Handeln i Göteborg omsatte 2007 50 mdr kronor och sysselsatte 25 000 anställda, vilket gör det till en betydande näringsgren för Göteborg och regionen. Göteborgs Orienthus har ett stort upptagningsområde i Västsverige och konkurrerar inte utan snarare kompletterar övrig handel vid de lokala torgen i Nordöstra Göteborg och övriga butiker vid Alekärrsgatan. Ca 20 % av befolkningen i Göteborg har utländsk bakgrund, vilket gör det viktigt att tillhandahålla varor från andra kulturer är viktigt. Orienthuset har en omsättning på ca 140 miljoner och ca 40 anställda, varav dessutom de flesta med utländsk bakgrund.

*Kommentar: Noteras.*

## Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Plankartan kompletteras med ett l-område för allmänna luftledningar i öster.
- Plankartans gräns justeras något så att det lilla kvarblivna området i gällande plan tas med. På detta sätt undviks att den äldre detaljplanen fortsätter att gälla för ett mycket litet område.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelse om att anmälan till miljöförvaltningen skall göras i god tid innan schaktningsarbeten påbörjas i planområdet.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv vid om- eller tillbyggnad skall vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.
- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse om att det i samband med bygglovsansökan skall utföras en kompletterande geoteknisk undersökning.

Gunnel Jonsson  
Planchef

Sirpa Antti-Hilli  
Planarkitekt

Johan Helgeson  
Tyréns AB