
Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-04-29
Diarienummer: 0555/14

Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: sirpa.anti-hilli@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Gamlestadsvägen samt ändring av detaljplan II-3571 kv 20 Öringen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 3 juli -10 september 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

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

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak trafikfrågor, bevarande av träd och utformningen av den nya bebyggelsen.

Kontoret har bedömt att förslaget krävt mindre justeringar med hänsyn till bland annat gestaltning av byggnaden samt skydd av träd.

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 eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker det upprättade förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

2. Kulturnämnden

Kulturnämnden gör bedömningen att det är möjligt att komplettera den aktuella fastigheten med ett något större flerbostadshus längs med Gamlestadsvägen utan att intilliggande kulturmiljöer påverkas negativt. Kulturnämnden ser dock negativt på att tvåvåningshuset i norr rivs och menar att det är dålig hushållning av våra gemensamma resurser då nybyggnationer belastar miljön negativt samtidigt som allt färre äldre byggnader bevaras i våra städer.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att liggande förslag ger en god utformning av bebyggelsen på fastigheten och skapar en välfungerande inramad och avskärmad gård, tyvärr på bekostnad av en befintlig byggnadsdel.

3. Park- och naturnämnden

Nämnden ser positivt på att förslaget kompletterar befintlig bostadsbebyggelse för att uppnå en bättre helhetsstruktur med förbättrad boendemiljö, särskilt avseende buller och rekreativa värden.

Planförslaget medger att befintlig parkmark tas i anspråk för att anlägga markparkering avsedd för det nya bostadshuset och kyrkans besöksverksamhet. Även om aktuell del av parken som tas i anspråk inte är den del av parkområdet som nyttjas mest, anser förvaltningen inte att markparkering är en acceptabel markanvändning i detta läge i staden. Att ersätta gröna ytor med parkering i detta läge kan även skapa negativa effekter för närliggande parkmark, som blir mer dold och kan upplevas som mer otrygg. Nämnden föreslår därför att planen bör utreda och presentera alternativa lösningar för att tillgodose parkering i tillräcklig omfattning.

Planförslaget medger utbyggnad av en befintlig gång- och cykelväg samt en ny parkering norr om den nya bebyggelsen. I detta läge finns en stor uppvuxen lönn som ger karaktär till omgivningen genom att den bistår med uppvuxen grönska i ett område präglat av småskalig och nyplanterad vegetation. Utbyggnad av hårdgjorda ytor i närheten av lönnen riskerar att inkräkta på dess rotzon och hota att skada trädet. Planen bör utreda vidare hur en utbyggnad i enlighet med planförslaget kan göras utan att inkräkta på lönnens livsmiljö, så att denna kan bevaras. Detta inkluderar att studera omdragningen av gc-banan samt parkeringens asfalterade ytor kan justeras i placering för att ge bättre förutsättningar för trädets överlev-

nad. Utredningen bör även inkludera vilka eventuella skyddsåtgärder som kan behöva vidtas inom lönnens rotzon för att skydda trädet i så stor utsträckning som möjligt.

Kommentar:

Markparkeringen har studerats i syfte att i möjligaste mån skydda lönnen. Lönnen ges ett utrymme på så vis att nya byggnader inte placeras för nära den, och den avses bevaras under den tid den uppvisar vitalitet och kan bevaras utan risk för allmänheten. På grund av en större stamspricka som gör lönnens livslängd osäker så har den inte givits något skydd i plankartan. En sakkunnig person ifrån park- och naturförvaltningen har medverkat i bedömningen av planutformningen vad gäller lönnen.

4. Stadsdelsnämnden Östra Göteborg

Stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget. Den stora gräsytan väster om befintligt flerfamiljshus är idag mycket utsatt för buller från Gamlestadsvägen. En mer skyddad och därmed användbar gårdsmiljö skapas genom tillägg av det föreslagna nya huset, vilket är positivt även för befintliga hyresgäster.

Stadsdelsnämnden har inga invändningar mot förslaget att riva den befintliga mindre huskroppen med 8 lägenheter i norra delen av planområdet. Idag blockhyrs lägenheterna av social resursförvaltning. Enligt dagens inriktning att socialt boende är lämpligare i lägenheter utspridda i vanliga hyreshus så har social resursförvaltning redan påbörjat omflyttning av hyresgästerna till nya lägenheter. Flyttprocessen genomförs enligt uppgift oavsett rivning eller ej.

Den nya huskroppen riskerar att upplevas som mycket dominerande i placeringen mellan Nylöse kyrka och de lägre gula småhusen i Dicksonska stiftelsen. Utformning och färgsättning av byggnaden bör därför ske med varsamhet och stor hänsyn till kulturmiljö och existerande bebyggelse.

Stadsdelsnämnden förutsätter att hänsyn tas till existerande och kommande trafikmiljö vid Gamlestadsvägen så att inte problem uppstår vid in- och utfart till kyrkans parkeringsplats.

Stadsdelsnämnden önskar ökad tillgänglighet med kollektivtrafik och ser därför gärna en hållplats för buss på Gamlestadsvägen, i höjd med den nya bebyggelsen och/eller kyrkan. Nylöse kyrka är extrapunkt i Göteborg för Pilgrimsledens sträckning norrut, för vandring mot Lödöse och vidare till Trondheim i Norge.

Fler bostäder i området är positivt, men stadsdelsnämnden vill påpeka den redan idag ansträngda situationen avseende tillgång till framför allt förskoleplatser men även grundskoleplatser, som råder i området. Bostadsbyggande planeras och sker i hela Gamlestaden och det är mycket svårt att hitta nya ytor för utbildningsenheter.

Kommentar:

Exakt utformning samt färgsättning av byggnaden är en fråga i bygglovet. Trafikkontoret deltar i framtagandet av detaljplanen och bevakar frågor rörande trafikmiljö. I övrigt noteras synpunkterna inför fortsatt planarbete. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte påverkar kulturmiljön negativt.

5. Miljönämnden

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Miljö- och klimatnämnden anser att en trädinventering behöver göras. Förutom den stora lönn som nämns i planbeskrivningen finns fyra gamla och grova klibbar som behöver uppmärksammas. Miljö- och klimatnämnden bedömer att lönnen och en av alarna uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Man delar inte bedömningen som görs i planen under rubriken miljökonsekvenser, *”Då träden inte har några särskilda värden och det fortsatt kommer finnas grönska i området som dessutom kommer förstärkas bedöms inte naturmiljön påverkas negativt.”* Miljöförvaltningen bedömer att lönnen och alarna har ett värde för den biologiska mångfalden, men också för flera kulturella ekosystemtjänster såsom ett estetiskt värde, rumslig lummighet och grön lunga, naturupplevelse, naturpedagogik och att synliggöra den historiska kopplingen på platsen. Alarnas storlek mättes vid ett fältbesök den 19 augusti 2019. Alarnas brösthöjdsomkrets är 300 cm, 265 cm, 265 cm respektive 250 cm, vilket gör att den grövsta uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd och övriga tre är mycket nära gränsen att klara kriterierna och är så kallade efterföljare. Alarna behöver ges plats i plankartan så att de kan överleva. Alarna bidrar med flera ekosystemtjänster i närområdet genom de olika mikromiljöer träden ger för växter och djur, luftrening och bullerdämpning. Träd ger dessutom positiva effekter på människors hälsa. Vid den största klibbalen har Bostadsbolaget Poseidon satt upp en informationstavla som beskriver klibbalens ekologi.

Av planbeskrivningen framgår att ambitionen är att den stora lönnen som växer vid parkeringen ska stå kvar. Det anges dock att trädet står inom ett ledningsstråk, och att trädet kan komma att störas vid framtida ledningsomläggningar. Vi vill peka på att det finns mycket erfarenheter idag inom trädvårdsbranschen. Även vid omläggning av markledningar bör lönnen kunna bevaras genom att använda idag etablerad teknik. Vi hänvisar att använda SLU:s rapport 2018:02 ”Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0”.

Se även länsstyrelsernas informationsblad ”Skydda träd vid arbeten” samt Göteborgs Stads trädpolicy.

Lönnen är inritad i illustrationskartan och i plankartan anges prickmark, vilket innebär att inga byggnader får uppföras. På sidan 36 i planbeskrivningen står det att lönnen ska bevaras genom att en radie av fyra meter inte beläggs med asfalt. Vi vill peka på att avståndet, på fyra meter i radie från stammen, är för litet för att bevara trädet. Den befintliga gräsmattan är avgörande för trädets goda kondition och trädet är anpassat till dessa förutsättningar, det vill säga den vattentillgång som ges via den öppna gräsytan samt syresättning av marken. Vid vårt fältbesök noterades att trädets krona sträcker sig åtta meter ut från stammen. Åtta meter plus tre meter utanför kronan är ett generellt skyddsavstånd som brukar användas i samband med bevarande av träd vid exploatering. Dock är det svårt att förutspå var trädrötterna befinner sig i marken kring ett stort och äldre träd. Vi anser att förutsättningarna för att bevara trädet behöver säkras i en n-bestämmelse i plankartan, inklusive trädfällningsförbud, med tillhörande förklarande text. Även för alarna behövs n-bestämmelse i plankartan. Det behöver bedömas på plats hur stor skyddsområdet ska vara kring lönnen och alarna. Denna kunskap bör inhämtas av en trädvårdsexpert inför granskningsskedet av planen.

I miljöförvaltningens platsbedömning och Luft-PM, som är underlag till detaljplanen, görs bedömningen att det är troligt att samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras i det aktuella området och att inga ytterligare utredningar behövs.

Målvärdet för grönytefaktor är minst 0,25 (Mycket tät bostads/blandstadsbebyggelse – där hög täthet prioriteras, Centrala Göteborg). Viktning och beräkning är gjord av Stadsbyggnadskontoret och resulterade i en grönytefaktor på 0,7, vilket indikerar en god hantering av grönytan. Eftersom det inte framgår i planbeskrivningen vilka åtta träd som ska sparas behövs en redogörelse vilka dessa är så att gjord beräkning kan verifieras och att träden kommer att finnas kvar i det nybyggda området. Det är viktigt för beräkningen av grönytefaktor att dessa träd dokumenteras.

Stadens riktlinjer för kompensationsåtgärder gäller alla ekosystemtjänster, inte bara natur- och rekreationsområden. Texten i planbeskrivningen behöver revideras och kompensationsåtgärdsmöte hållas.

Kommentar:

Lönnen ges ett utrymme på så vis att nya byggnader inte placeras för nära den, och den avses bevaras under den tid den uppvisar vitalitet och kan bevaras utan risk för allmänheten. På grund av en större stamspricka som gör lönnens livslängd osäker så har den inte givits något skydd i plankartan. Klibbalarna på den blivande gården har studerats, och det har konstaterats att några av dem kan bevaras medan ett par har bedömts ha en högre riskklass och sämre vitalitet och därför bör tas bort. En av dem kommer också i direkt konflikt med den föreslagna nya bebyggelsen. Det kan komma att bli aktuellt att ha samråd med Länsstyrelsen rörande den största alen som föreslås tas bort. En sakkunnig person ifrån park- och naturförvaltningen har medverkat i bedömningen av planutformningen.

6. Trafiknämnden

Trafiknämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att kontorets synpunkter beaktas, och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende. All parkering av bilar och cyklar, för tillkommande bebyggelse skall tillgodoses inom planområdet enligt överenskomna p-tal. Boende på dessa fastigheter är inte behöriga till Göteborgs stads boendeparkeringssystem. Anslutningar till befintlig gata, gångväg på allmän plats och gångvägar inne i området skall säkerställas att de uppfyller krav för lutningar gällande framkomlighet för personer med funktionsnedsättningar. I anslutningen mellan planerad gång- och cykelväg som ansluter till pendelcykelstråk längs Gamlestadsvägen skall säkerställas att sikttriangeln uppfylls. Trafiknämnden bedömer att trafiksystemet klarar den tillkommande trafiken som alstras från den nya bebyggelsen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

7. Göteborg Energi Nät AB

Göteborg Energi Nät AB har inga invändningar mot byggplanerna. Man räknar med att kunna försörja de nya bostäderna med el från befintliga nätstationer. Om elbehovet blir större än vad befintliga ledningar till platsen är dimensionerade för kommer nya behöva förläggas. För elledningar som passerar över annan privatägd fastighet innan de når abonnenten kommer servitut krävas. Inom planområdet finns elledningar med spänningsnivå 0,4 kV som behöver läggas om. Byggherren förutsätts initiera och bekosta omläggningen av dessa ledningar.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och delges byggherren.

8. Nämnden för kretslopp- och vatten

Kretslopp och vatten har redaktionella synpunkter på planbeskrivning och plankarta.

Kretslopp och vatten är positiva till att plankartan möjliggör avfallshantering i komplementbyggnader intill gatan där sopbil kan angöra. Man ser inget behov av ändringar i planhandlingarna gällande avfall men har i yttrandet framfört viktig information till exploatören att ta hänsyn till vid projektering och genomförande av detaljplanen. Regulatorstationen för gasnätet föreslås i planförslaget få ett nytt läge söderut. Det nya läget får inte placeras så det kommer i konflikt med Kretslopp och vattens VA-ledningar.

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Ledningar för dricksvatten och kombinerade ledningar finns i Måns Bryntessonsgatan, gångvägen norr om Gamlestaden 20:21 och i Gamlestadsvägen. Kretslopp och vatten och Framtiden har inför samrådet diskuterat om att placera anslutningspunkter i Gamlestadsvägen. Kapaciteten på befintligt ledningsnät har inte utretts. Inför granskningen ska kapaciteten utredas och avgöra om serviser kan placeras i Gamlestadsvägen eller någon annan gata och om det behövs förstärkningsåtgärder på befintliga ledningar.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten är ännu inte utrett. Ledningarna ska klara ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningarna i området är dubbelmatade och ska uppfylla planens krav på brandvatten på 20 l/s.

Detaljplanen ska följa de rekommendationer och krav på fördröjning och rening som tagits fram i dagvattenutredningen. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Rekommendationer och förslag på åtgärder i skyfallsutredningen ska beaktas i planarbetet och i kommande genomförande av detaljplanen. Skyfallsutredningen visar att det finns risk för stående vatten mot husfasaden mot norr i planområdet

och därför har man räknat fram färdiga nivåer på färdigt golv som redovisas i utredningens bilaga 1. Nivåerna är framtagna för att klara de krav som ställs i den tematiska översiktsplanen för översvämningsrisker.

Gamlestadsvägen är en utpekad uttryckningsväg och en del av det prioriterade vägnätet. Därför är det viktigt att detaljplanens utformning inte orsakar mer översvämning vid ett skyfall än vad som skulle skett med dagens förhållanden.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

I planbeskrivningen beskrivs hur en större lönn längs med Gamlestadsvägen riskerar att komma i vägen för ledningar som behöver läggas om och att det finns möjlighet att flytta trädet inom planområdet. Flyttas trädet ska det placeras så att Kretslopp och vatten skyddsavstånd på 4 meter uppfylls.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kommentar:

De redaktionella synpunkterna ses över i plankarta och planbeskrivning inför granskning. Att reglera höjd för färdigt golv bedömer kontoret ger för stora begränsningar i detaljplanen. Lönnen kommer inte att flyttas och ledningsdragning kommer således att kräva anpassning till lönnens bevarande under den tid den finns kvar. Fortsatt dialog med Kretslopp och vatten sker under granskningsskedet för att avgöra lämpliga anslutningspunkter.

I övrigt noteras synpunkterna och delges exploatören.

9. Göteborg Energi Fjärrvärme och fjärrkyla samt signalkablar

Göteborg Energi har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet som behöver flyttas på grund av rivning av befintlig huskropp samt byggnation av ny byggnad.

Man har haft en dialog med exploatören om olika alternativ kring hur befintlig fjärrvärmeledning skall läggas om. Man har inte landat i det exakta läget för var ledningen skall placeras så det u-område som är inritat i plankartan kan komma att ändras.

Göteborg Energi och Framtiden får återkomma med exakt placering av u-området när vi tittat på för och nackdelar för de alternativ som vi gemensamt tittat på.

I övrigt inga synpunkter på samrådshandlingen gällande Detaljplan Bostäder vid Gamlestadsvägen

Kommentar:

Ett u-område för ny fjärrvärmeledning studeras vidare i planarbetet.

10. Göteborg Energi Gasnät AB

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras

11. Göteborg Energi GothNet AB

Alldeles invid planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Man önskar delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och delges exploatören.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på den komplettering av bostäder som planen föreslår. Kringliggande bostadsutformning samt bullerfrågan har beaktats i planbestämmelserna för att kunna skapa tillfredsställande boendemiljöer för fler individer.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar inte att något riksintresse kommer att skadas påtagligt. Inte heller att mellankommunal samordning blir olämplig eller att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Enligt planhandlingarna har Miljöförvaltningen gjort en platsbedömning avseende luftkvalitet och bedömt att samtliga miljökvalitetsnormer klaras i det aktuella området. Länsstyrelsen önskar ta del av denna för att kunna ta ställning i frågan.

Planbeskrivningen behandlar planens påverkan på ytvattenförekomsten Göta älv – Sävåns mynning till Nordre älv (ID: SE641358-127426). Enligt dagvattenutredning avleds allt dagvatten från planområdet till reningsverk via kombinerat ledningssystem och belastar därmed inte någon recipient annat än indirekt genom bräddningar. Planen har därför ingen direkt påverkan på någon vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.

Platsen för planen är dock även belägen på grundvattenförekomsten Gamlestaden (SE640606-127426). Länsstyrelsen bedömer det som osannolikt att planen påverkar grundvattenförekomsten, men det bör ändå nämnas i planbeskrivningen, med en kort bedömning av påverkan samt motivering för bedömningen.

För fastigheten Gamlestaden 20:21 har förhöjda halter av föroreningar påträffats i en punkt, NC18, på ett djup av 1,7-1,9 meter under markytan. Föroreningen får anses vara avgränsad i djupled men inte i sidled. Till granskningsskedet ska denna förorening avgränsas, en riskbedömning göras för påträffade föroreningar samt en beskrivning av hur dessa föroreningar ska hanteras. De olika momenten ska stämmas av med Miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet. En planbestämmelse som säkerställer att markföroreningar avhjälps till nivå för planerad markanvändning ska införas på plankartan.

I Marieholmsområdet, ca 400 m från planområdet ligger Univar AB som är en Sevesoverksamhet på den högre kravnivån. Planen behöver beskriva vilka risker som kan finnas för planerade bostäder samt göra en bedömning av om skyddsavståndet är tillräckligt.

Råd enligt PBL och MB

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för området. I denna hänvisas det till den strukturplan för hantering av översvänningsrisk som gäller för denna del av Göteborgs stad. Det är viktigt att planen förhåller sig till strukturplanen och inte äventyrar de åtgärder som föreslås i denna.

I dagvatten- och skyfallsutredningen föreslås åtgärder kring höjdsättning och lägsta golvnivåer vilket är viktigt att beakta i det fortsatta arbetet då vatten passerar genom området vid ett skyfall.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Miljöförvaltningens bedömning av luftkvalitet bifogas granskningshandlingen.

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring påverkan på grundvattenförekomsten.

Avgränsning av markförorening samt planbestämmelse med krav om sanering till för markanvändningen acceptabel nivå har lagts till i handlingarna.

Planen har kompletterats med planbestämmelse i plankartan samt ytterligare text i planbeskrivningen med hänsyn till närheten till Sevesoverksamhet.

13. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har redaktionella synpunkter på planbeskrivningen och plankartan. Men har i övrigt inget att erinra emot förslaget.

Kommentar:

De redaktionella synpunkterna ses över i plankarta och planbeskrivning inför granskning.

14. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

15. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Om planområdet inte ändras så ser man ärendet som avslutat ifrån sin sida och önskar inte medverka mer.

Kommentar:

Noteras.

16. Skanova

Skanova har tagit del av rubricerat ärende. I anslutning till planområdet har man befintliga anläggningar som eventuellt kan komma att beröras av planförslaget. Eventuell undanflytt av Skanovas ledningar som krävs till följd av planens genomförande bekostas av exploatören.

Kommentar:

Noteras.

17. Vattenfall

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

18. Svenska kyrkan, Nylöse pastorat genom Carl-Johan Anvegård, Hjällbo 5:12

Har inget att erinra mot förslaget. Vill dock uppmärksamma på att arrendeaftalet AL-2013-0025 som hänvisats till har överlåtits till Nylöse pastorat.

Kommentar:

Noteras.

19. BRF Öringen, Gamlestaden 20:24

Bostadsföreningen Öringen är generellt för att nya bostäder byggs i området. Vi är dock måna om de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som finns i området och har synpunkter på omfattning och utförande.

Planbeskrivningen saknar kapitlet Gestaltningens principer och dessa bör utredas och redovisas. Det är angivet att det nya kvarteret trappas ner mot våra byggnader men vi tycker inte att det är tillräckligt. Den nya gaveln blir för högre och kontrastinvgande mot våra lägre hus. Halva byggnadskroppen av den södra delen bör sänkas från 15 meter för högsta nockhöjd till 12 meter. Det bör också säkerställas att det nya huset inte kan byggas så att det upplevs större än vad som är angivet i illustrationerna och det bör skrivas in i planbestämmelserna; ”Inga takkupor i fasadliv”, ”inga bostäder i vindsvåning”, ”balkonger får uppföras till ett maximalt djup av 1(?) meter”.

Gällande fasadens gestaltning bör den utföras så att den passar in i den känsliga omgivningen. I söder ligger våra gula hus från 1916 i nationalromantisk stil som är kulturhistoriskt värdefulla. I norr ligger Nylöse kyrka från 1929 och i öster ligger bostäder som är karaktäristiska för området med ljusa fasader och tak av rött tegel. Det nya kvarteret bör anpassas till detta och det bör skrivas in i planbestämmelserna att ”taktäckning ska vara rött lertegel” och ”fasaden ska ha en ljus kulör lika, ljushet lika omgivande byggnader”. En mörk och dystert fasad vore förödande för området.

Övriga synpunkter:

- Om man i planen ser över trafiksäkerheten i området så är det inte träden längs Gamlestadsvägen som är skymmande utan bullerplanket. Dock behövs bullerplanket för bostäderna. Infarten från Gamlestadsvägen i höjd med gångvägen mellan Måns Bryntessongatan och Gamlestadsvägen bör stängas. Där kommer bilar i hög fart.
- Placeringen av komplementbyggnader bör vara genomtänkt så att otrygga vrår inte uppstår på innergården.
- Det nya kvarteret bör ha sina huvudentréer mot Gamlestadsvägen för att öka tryggheten på gatan och för att förlänga staden norrut.
- Utred gärna en busshållplats i området.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bebyggelseförslaget är lämpat för platsen, dock har planbestämmelserna och höjd för byggnaden setts över sedan samrådsförslaget. Bland annat säkerställs att takfallets vinkel styrs, att taken blir valmade samt hur balkonger får placeras.

Infarten från Gamlestadsvägen i höjd med gångvägen mellan Måns Bryntessongatan och Gamlestadsvägen kommer inte att förändras i och med detaljplanen. Infarten är en förutsättning bland annat för vändning och infart med större fordon till verksamheterna väster om Gamlestadsvägen.

Övriga

20. Boende utan uppgiven adress

Önskar att infarten från Gamlestadsvägen till parkeringen för bostäderna blir i höjd med Nylöse kyrka. Det vill säga att bilister inte behöver köra via den lilla vägen som finns på insidan av bullerplanket mellan rondellen (korsningen Nylösegatan-Gamlestadsvägen). Vill vidare att det uppförs någon form av farthinder på den lilla vägen mellan ovannämnda rondell och kyrkan för att motverka att den används som infart. Bor mycket barn i området och det är inte önskvärt att öka trafiken på den lilla vägen av säkerhetsskäl. Redan idag används vägen som omkörningsfil dagligen av bilister som vill köra om linjebussar, långsamma bilister etc. Mycket oroande och till en liten kostnad av någon form av farthinder kan tragiska olyckor undvikas eller åtminstone minimera risken. Idag byggs mycket flerbostadsfastigheter i betong. I yttrandet framförs att det vore kul med ett modernt flerbostadshus i trä. Man menar att det i Gamlestaden finns mycket landshövdingehus och det vore spännande att knyta an till det och bygga något i trä men med ett modernt utseende.

Kommentar:

Infarten från Gamlestadsvägen i höjd med gångvägen mellan Måns Bryntessongatan och Gamlestadsvägen kommer inte att förändras i och med detaljplanen. Infarten är en förutsättning bland annat för vändning och infart med större fordon till verksamheterna väster om Gamlestadsvägen.

Frågan om eventuella farthinder på den mindre Gamlestadsvägen delges Trafikkontoret. Det finns dock i dagsläget inga inplanerade åtgärder rörande farthinder på den mindre Gamlestadsvägen.

Detaljplanen styr inte vilka byggnadsmaterial som används, i kommande bygglov avgörs bland annat fasadutformning.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Bestämmelse rörande balkonger och burspråk har kompletterats och lagts till.
- Planområdet har justerats något i den norra delen för att möjliggöra den parkeringslösning som bedömts lämpligast.
- Förtydligande och kompletteringar har skett inom områdena markmiljö, geoteknik och risk.
- Hanteringen av lönn och klibbalar inom planområdet har studerats ytterligare.

Åsa Lindborg
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi ~~GothNet~~ AB

Göteborg Energi Nät AB

Göteborgs Stads Parkerings AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Lokalsekretariatet

Miljö- och klimatnämnden/
Miljöförvaltningen

Park- och
naturnämnden/förvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Social resursnämnd

Stadsdelsnämnden/förvaltning i
Östra Göteborg

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Svenska Kraftnät

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB

Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

Förvaltnings AB Framtiden

Nylöse pastorat

Göteborgs ornitologiska förening

Naturskyddsföreningen i Gbg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Matea Corkovic

Planhandläggare

010-22 44 726

matea.corkovic@lansstyrelsen.se

e

Yttrande
2019-09-10

Diarienummer
402-27754-2019

Sida
1(3)

Göteborg Stad

Sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer 0555/14

**Förslag till detaljplan för bostäder vid Gamlestadsvägen samt
ändring av detaljplan II-7820 kvarteret 20 öringen inom
stadsdelen Gamlestaden i Göteborgs kommun, Västra
Götalands län**

Handlingar daterade juli 2019 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900),
standardförfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900).

Länsstyrelsen ser positivt på den komplettering av bostäder som planen föreslår.
Kringliggande bostadsutformning samt bullerfrågan har beaktats i
planbestämmelserna för att kunna skapa tillfredställande boendemiljöer för fler
individer.

Ni har bedömt att miljö kvalitetsnormerna för luft klaras inom området.
Länsstyrelsen kan på befintligt underlag inte ta ställning till detta.
Miljöförvaltningens platsbedömning behöver bifogas planen.

Till granskningsskedet måste påträffad markförorening avgränsas, en
riskbedömning göras samt visa hur dessa föroreningar ska hanteras. Dessa ska
stämmas av med Miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och
nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och miljö kvalitetsnormer
måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att
ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att
det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter
handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Postadress: 40403 40 GÖTEBORG 40 Göteborg	Besöksadress: Södra Hamngatan 3	Telefon/Fax: 010-224 40 00 (vxl) (fax)	Webbadress: www.lansstyrelsen.se/vastragotaland	E-post: vastragotaland@lansstyrelsen.se
---	------------------------------------	--	---	---

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Miljökvalitetsnormer (MKN)**Luft**

Enligt planhandlingarna har Miljöförvaltningen gjort en platsbedömning avseende luftkvalitet och bedömt att samtliga miljökvalitetsnormer klaras i det aktuella området. För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning i frågan behöver aktuell bedömning bifogas planhandlingarna. Tidigare luftutredningar längre söderut längs Gamlestadsvägen (Gamlestadens fabriker) visade på halter av partiklar över miljökvalitetsnormen.

Vatten

Planbeskrivningen behandlar planens påverkan på ytvattenförekomsten Göta älv – Sävåns mynning till Nordre älv (ID: SE641358-127426). Enligt dagvattenutredning avleds allt dagvatten från planområdet till reningsverk via kombinerat ledningssystem och belastar därmed inte någon recipient annat än indirekt genom bräddningar. Planen har därför ingen direkt påverkan på någon vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.

Platsen för planen är dock även belägen på grundvattenförekomsten Gamlestad (SE640606-127426). Länsstyrelsen bedömer det som osannolikt att planen påverkar grundvattenförekomsten, men det bör ändå nämnas i planbeskrivningen, med en kort bedömning av påverkan samt motivering för bedömningen.

Hälsa och säkerhet**Förorenade områden**

För fastigheten Gamlestad 20:21 har förhöjda halter av föroreningar påträffats i en punkt, NC18, på ett djup av 1,7-1,9 meter under markytan. Föroreningen får anses vara avgränsad i djupled men inte i sidled. Till granskningsskedet ska denna förorening avgränsas, en riskbedömning göras för påträffade föroreningar samt en beskrivning av hur dessa föroreningar ska hanteras. De olika momenten ska stämmas av med Miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet. En planbestämmelse som säkerställer att markföroreningar avhjälpas till nivå för planerad markanvändning ska införas på plankartan.

Sevesoverksamhet

I Marieholmområdet, ca 400 m från planområdet ligger Univar AB som är en Sevesoverksamhet på den högre kravnivån. Ni behöver beskriva vilka risker som

Yttrande
2019-09-10

Diarienummer
402-27754-2019

Sida
3(3)

kan finnas för planerade bostäder samt göra en bedömning av om skyddsavståndet är tillräckligt.

Råd enligt PBL och MB

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för området. I denna hänvisas det till den strukturplan för hantering av översvänningsrisk som gäller för denna del av Göteborgs stad. Det är viktigt att planen förhåller sig till strukturplanen och inte äventyrar de åtgärder som föreslås i denna.

I dagvatten- och skyfallsutredningen föreslås åtgärder kring höjdsättning och lägsta golvnivåer vilket är viktigt att beakta i det fortsatta arbetet då vatten passerar genom området vid ett skyfall.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har planhandläggare Torun Signer beslutat och planhandläggare Matea Corkovic föredragit. I den slutliga handläggningen har även Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg medverkat.

Torun Signer

Matea Corkovic

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.