



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2015-04-27
Diarienummer: 0506/12

Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Verksamheter vid Alelyckans Vattenverk inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 3 september 2013 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 24 september – 4 november 2014.

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

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller utformningen av Gamlestadsvägen, då förslaget innebär intrång på kvartersmark. Med beaktande av inkomna synpunkter har trafikförslaget reviderats vilket innebär att intrånget på kvartermarken nu kan undvikas. Kontoret bedömer därmed att nu föreslagen trafiklösning är väl genomarbetad och genomförbar.

Övriga synpunkter har till största del kunnat beaktas genom ändringar i planhandlingarna.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker förslaget till detaljplan.

2. Göteborg Energi Fjärrvärme

Meddelar att det närmaste anslutningspunkt till fjärrvärmenätet ligger vid Nylösegratan.

Kommentar:

Noterat. Informationen har vidarebefordrats till exploatör.

3. Göteborg Energi GothNet

Meddelar att de har befintliga optokablar och rör inom planområdet som måste beaktas vid schaktning. Eventuella omläggningar får studeras vidare och dessa bekostas av exploatör. I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Noterat. Informationen har vidarebefordrats till exploatör.

4. Göteborgs Energi Nät

Informerar att utökningar behöver göras till befintlig kundstation och ska meddelas i god tid.

Kommentar:

Noterat. Informationen har vidarebefordrats till exploatör.

5. Nämnden för kretslopp och vatten

Anser att föreslagna byggrätter behöver utökas för att tillgodose verksamhetens behov. Meddelar att då det är trångt om byggbar mark då källarvåning inte är möjlig med hänsyn till översvämningrisker, samt att området också begränsas av underjordiska ledningar föreslås att busshållplatsen öster om Gamlestadsvägen flyttas och placeras söder om den första cirkulationsplatsen intill parkeringsytan för Alelyckans sportcenter. Av ovan skäl ifrågasätts också bredden på föreslagen gång- och cykelväg.

Det saknas förklaring till bestämmelsen ”parkering” på plankartan.

Prickade marken i söder som har formen av en triangel samt prickad mark närmast och söder om vattenverket bör helt tas bort. Den prickade marken på vattenverkets västra sida bör justeras så att den är i enlighet med gällande plan.

En utökning av föreslagen byggnadshöjd från 18 till 22 meter önskas för att säkerställa framtida expansionsmöjligheter.

I planbeskrivningen sidan 14 under rubriken Vatten och avlopp bör justeras till ”Enligt kretslopp och vatten ska byggnader placeras så att avståndet mellan närmsta byggnadsdel och ytterkant ledning uppgår till minst 1,0 meter och stäms av med respektive ledningsägaren.”

Allmänt ledningsnät med tillräcklig kapacitet finns utbyggt i Gamlestadsvägen. Kapaciteten medger uttag av brandvatten motsvarande områdes ty A2, Svenskt Vattens publikation P 83.

Avlopps nätet ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

För att säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering ska en dagvattenutredning utföras. Inom området föreslås med fördel öppna dagvattenlösningar. Anläggningarna bör utformas med hög ambitionsnivå så att dessa kan användas för att visa goda exempel på en robust dagvattenanläggning. I planbeskrivningen sidan 14 vill vi att den sista meningen i stycket dagvatten justeras till ”Dagvatten från parkeringsytor i norra delen avleds efter fördröjning och rening på kvartermark till ny dagvattenanslutning till befintligt ledningsnät i Gamlestadsvägen. Kretslopp och vatten vill vara delaktiga i hela processen för att säkerställa att kretslopp och vattens principer efterföljs.

Plankartan bör kompletteras med bestämmelse om att ”lägsta höjd på färdigt golv är 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, för att anslutning med självfall ska tillåtas med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

Höjdsättning i området ska ske så att det inte samlas vatten i områden som inte tål att ställas under vatten. Detta gäller speciellt befintlig råvattenpumpstation som ligger i en lågpunkt i området.

Eventuell sprängning ska utföras så att skador inte uppkommer i berganläggning eller dess installationer. Besiktning ska utföras innan arbete påbörjas.

Kommentar:

Särskilda samråd har skett inför granskningsskedet och synpunkterna har till största del kunnat inarbetas i planhandlingen.

6. Kulturnämnden

Vattenverket är tydligt utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö med viss monumental verkan i bebyggelsemiljön ner mot landsvägen. Det har gjorts en kulturmiljöutredning som underlag för planen med fokus på den modernistiska byggnaden. De byggnadshistoriska aspekterna är väl beskrivna i planhandlingen och skydd finns för de viktigaste kulturhistoriska byggnaderna.

Skanslämningen Göteborg 90:1 samt övriga fornlämningar berörs inte direkt av detaljplanen men bör beaktas vid en utveckling av området.

Kommentar:

Noterat.

7. Miljö- och klimatnämnden

Anser att;

- Bedömningarna gällande dagvattenhanteringen behöver förtydligas i planförslaget, exempelvis för hur man säkerställer att vattenkvaliteten i Göta älv inte påverkas negativt.
- Det bör säkerställas i planen att så många träd som möjligt bevaras, eftersom det är bra för exempelvis upptag av dagvatten från bergen ovanför.
- Dialogen med Västtrafik om utökad turtäthet för kollektivtrafiken till området är viktig, eftersom begränsade möjligheter för de anställda vid förvaltningen att åka kollektivt kan innebära att andelen arbetsresor med bil, och därmed koldioxidutsläppen från dessa, ökar.
- De cykelparkeringar som skapas ska vara säkra och väderskyddade.

- Vi förespråkar att fjärrvärme eller bergvärme och värmepump med eventuell komplettering av solenergi används för uppvärmning. .

Kommentar:

- Dagvattenutredning har genomförts och planbeskrivningen har kompletterats.
- Bestämmelse om trädfällningsförbud är inte lämpligt att införas på kvartersmark då detta är svårt att följa upp, samt finns inom området många viktiga underjordiska ledningar som inte får påverkas. Träd kan behöva tas ner för skyddande av ledningsstråk. Dock är avsikten att bevara träden i största möjliga mån.
- Västtrafiks turtäthet är inte en planfråga, dock har det tidigare framförts önskemål om ökad turtäthet till västtrafik. Utformningen av cykelparkeringar hänförs till bygglovskedet.
- Yttrandet har vidarebefordrats till exploatör för kännedom.

8. Park- och Naturnämnden

Området är redan påverkat och förvaltningen ser inga hinder till att ta ytorna i anspråk. Det finns emellertid en del grova träd i den norra delen av området. Park- och naturförvaltningen vill att dessa träd ska tillfalla förvaltningen när området exploateras och att träden ska läggas i angränsande skogsparti alternativt användas till virke (lärkträd).

Då det aktuella området är planlagt för verksamheter och området till största del redan är ianspråktaget för verksamhet, bedöms att en särskild utredning för kompensationsåtgärder inte är nödvändig.

Söder om området, längs med naturområdet, stämmer inte förvaltningsgränserna med verkligheten. På mark som anges som NATUR finns både byggnader och vägar. Park och naturförvaltningen skulle därför vilja utöka planområdet söderut så att dessa gränser kan rättas till.

Kommentar:

Yttrandet har vidarebefordrats till exploatör för kännedom. Med hänsyn till projektets mycket korta tidplan är det inte möjligt att utöka planområdet i syd enligt Park och Naturs önskemål.

9. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Meddelar att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadernas angreppspunkt bör understiga 50 meter.

Komplettering av brandposter i området bör göras med hänsyn till expanderingen. Brandpostnätet bör uppfylla VAV P83 och utgöras av typen konventionellt system. Detta innebär att avståndet mellan brandposter inte bör understiga 150 meter. Avståndet mellan räddningstjänstens uppställningsplats och närmsta brandpost bör ej överstiga 75 meter.

Under förutsättning av ovanstående synpunkter beaktas har räddningstjänsten ingen erinran mot förslaget.

Kommentar:

Noterat. Informationen har vidarebefordrats till exploatör för kännedom.

10. Stadsdelsnämnden östra Göteborg

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker fortsatt arbete med detaljplan för Alelyckans vattenverk. Förvaltningen uppskattar att stor vikt läggs vid tillvaratagande av kultur- och naturvärden i området.

Stadsdelsförvaltningen välkomnar bra arbetsplatser i stadsdelen men önskar ytterligare fördjupning angående utformning av områdets anslutning till Gamlestadsvägen, främst vid in- och utfarterna. Cirkulationsplatser är bra, men innebär att pendlingscykelstråket får flera avbrott som hindrar den snabba raka cykelvägen för långpendlarna. Dragningen av cykelstråket bör utformas så att in- och utfarterna inte utgör negativa hinder för cyklister, dock med bibehållen säkerhet för alla trafikanter. God utformning av trafikmiljön krävs även för fotgängare som kommer att befinna sig på stråken på båda sidor om Gamlestadsvägen, bland annat för att nå busshållplatserna.

Fler arbetsplatser i Alelyckan kan stödja en utökning av kollektivtrafikförsörjningen i området, vilket stadsdelsförvaltningen ser som önskvärt. För att stödja stadens mål om ökat hållbart resande och minskad klimatpåverkan, så anser stadsdelsförvaltningen att möjligheterna för ett eller flera nya hållplatslägen för dagens spårvagnstrafik utmed Gamlestadsvägen och Alelyckan bör utredas.

Kommentar:

Trafikkontoret är delaktiga i planarbetet och bevakar frågeställningar om trafiksäkerhet, god tillgänglighet etc., så att dessa kan uppnås till erforderlig standard.

Västtrafiks turtäthet är inte en planfråga. Dialog har dock skett med västtrafik om utökad kollektivtrafik. Västtrafik har meddelat att det i nuläget inte finns några planer på att utöka turtätheten på sträckan då dagens trafik är tillräcklig i förhållande till det resande som finns. Någon direktförbindelse med centrala Göteborg är inte aktuellt. Det är inte möjligt att utreda möjligheterna för ett eller flera nya hållplatslägen för dagens spårvagnstrafik utmed Gamlestadsvägen och Alelyckan inom ramen för detta planarbete.

12. Trafiknämnden

Meddelar att i samband med ändrad markanvändning bör trafiksäkerhetshöjande åtgärder vidtas för att öka säkerheten och tillgängligheten för samtliga trafikslag i området. Nya cirkulationsplatser föreslås. Andra korsningsutformningar kan dock vara tänkbara beroende på tillgänglig mark. Tillgängligheten till kollektivtrafikens hållplatser ses över samt planläggs en bred cykelbana för pendlingscykelstråk.

Trafiknämnden har i övrigt inget att erinra och tillstyrker därmed förslaget.

Kommentar:

Noterat.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Lantmäterimyndigheten

Vid inlösen av mark för allmän plats för huvudgata berörs fastigheter väster om Gamlestadsvägen av markintrång. Förhandlingar förs mellan kommunen och ägarna till Gamlestaden 75:4 och Gamlestaden 75:5. Lantmäterimyndigheten ska vid fastighetsbildning tillse att varje fastighet som ombildas blir fortsatt varaktig lämpad för sitt ändmål. För fastigheten Gamlestaden 75:5 finns idag möjlighet att köra runt byggnaden vid av- och pålastning. Om denna möjlighet är en förutsättning för fastighetens verksamhet behöver det i pågående planarbete även redovisas en alternativ lösning när marken inlöses till allmän plats.

För användningsgränser runt huvudgata ska, om möjligt, bågar undvikas.

Användningsbestämmelsen ”E” bör inte ha samma färg som användningsbestämmelsen ”JK”.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats så inget intrång kommer krävas på fastigheterna Gamlestaden 75:4 och 75:5. Övriga synpunkter noteras.

14. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet 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

Av geotekniskt PM framgår att marken delvis kan vara sättningskänslig. Då vattenverkets dricksvattenförsörjning är en samhällsviktig funktion behöver en noggrannare geoteknisk och VA-teknisk utredning styrka att genomförande av planens föreslagna markanvändning inte skadar ledningar.

Råd enligt 2 kap. PBL

Även om säkerhetszoner inte bör redovisas i detalj i offentlig handling bör behov av skalskydd för befintliga och tillkommande verksamheter redovisas i sådan omfattning att det kan visas att föreslagen disposition av byggnader, upplag och parkering är förenlig med yttre skalskydd.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts och byggnation enligt redovisat planförslag är genomförbart.

Då anläggningen byggs åt kretslopp och vatten som medverkar i planarbetet och då de också granskar projekteringen, bedöms det att en VA-teknisk utredning inte krävs. En förstudie och systemhandling för nybyggnationen är framtagen där hänsyn har tagits till befintliga ledningar.

Vattenverket är ett skyddsobjekt och kommer att skyddas av ett yttre skalskydd, staket. Ett staket kommer även att byggas runt den nya fastigheten med kontor, lager, upplag och garage.

15. Skanova Nätplanering

Meddelar att Skanova har anläggningar inom och intill aktuellt område. I norra delen av planområdet finns ett viktigare kabelstråk.

Skanova ser helst att detta stråk kan kvarligga i befintligt läge och att det i planen skyddas med u-område.

För diskussion om eventuell flytt alternativt skyddande av Skanovas anläggningar, ska kontakt tas med Skanova. Beställning av undanflyttning ska ske i god tid innan arbetet utförs. Skanova har för övrigt inget att invända mot planförslaget

Kommentar:

Avsikten är att ledningsstråket ska kunna ligga kvar.

16. Svenska kraftnät

Har inga erinringar mot förslaget då inga ledningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Svenska kraftnät önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet då ärendet är avslutat för deras del.

Kommentar:

Noterat.

17. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall meddelar att de har kraftledningar som omfattas av ledningsrätt inom och i nära anslutning till planområdet. Ledningarna är 130 kV regionnätledningar (OL4 S4, ZL3 S9). Ledningsrätten i kombination med de säkerhetsföreskrifter som gäller för Vattenfalls anläggningar medför begränsningar för markägare/nyttjanderättshavare att bedriva verksamheter som kan äventyra säkerheten för anläggningarna eller vålla skada på person eller egendom.

Markägare/nyttjanderättshavare får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning eller anordna upplag så att ledningens bibehållande enligt säkerhetsföreskrifterna äventyras.

För Vattenfalls 130 kV yrkas ett l-område på 20 meter på vardera sidan om yttersta fas.

Särskilda anvisningar om utformning, skydd och placering av parkeringsytor, belysningsstolpar etc. som anläggs intill luftledningar finns framtagna och ska efterföljas.

Schaktning/Grävning i ledningsrätts-/servitutsområde får inte ske utan ledningsägarens medgivande. Säkerhetsbestämmelser vid schaktning/grävning invid luftledning ska följas enligt gällande föreskrifter.

Eftersom hälsoeffekter från elektriska och magnetiska fält (EMF) från kraftledningar på lång sikt inte helt kan uteslutas har svenska myndigheter valt att rekommendera en viss försiktighet både för allmänheten och i arbetslivet. Om så erfordras kan Vattenfall ta fram beräkning av magnetfält.

Kommentar:

Vattenfalls 130 kV omfattas av ledningsrätt. Denna rätt bekräftas genom planbestämelse I. Någon ytterligare utökning av ledningsrätten är inte aktuellt.

Övriga synpunkter har noterats och vidarebefordrats till exploatör för kännedom och bevakning inför genomförandeskedet.

18. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på att Gamlestadsvägen pekats ut som ett pendlingsstråk och att både cykel- och gångvägar samt de befintliga busshållplatserna skall rustas upp. Det är

av stor vikt att gångvägar till och från busshållplatserna görs tydliga, trygga och tillgängliga. Det är viktigt att föreslagna cirkulationsplatser utformas så är så att busstrafikens framkomlighet inte störs.

Det finns i nuläget inga planer på att utöka turtätheten på sträckan då dagens trafik är tillräcklig i förhållande till det resande som finns. Vår bedömning är att en utökad verksamhet vid Alelyckans vattenverk inte kommer att generera ett ökat resande som kräver mer trafik. Någon direktförbindelse med centrala Göteborg är inte aktuellt.

Byggstart av ett resecentrum vid Gamlestadstorget beräknas till slutet av 2016. Under 2018 planeras det nya resecentrumet och ny spårvagnshållplats att vara klart. Gamlestadens Resecentrum kommer att ge plats för väntande, både inomhus och utomhus. Det kommer att finnas ett stort antal parkeringsmöjligheter för cyklar. Utgångspunkten vid utformningen är att det ska vara god kontakt mellan olika sätt att resa och enkelt och bekvämt att ta sig till knutpunkten. När Gamlestadens resecentrum står färdigt kommer Gamlestadstorget att bli en ännu mer betydande knutpunkt med många och goda bytesmöjligheter.

Kommentar:

Noterat.

Sakägare

19. Ebeco AB, Gamlestad 75:4

Motsätter sig allt intrång på deras fastighet.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats. Planförslaget föranleder inget intrång på fastigheten.

20. Higab, Gamlestad 73:5 (tomträttshavare)

Anser att placeringen av busshållplatserna i norr inverkar menligt på möjligheten att bygga en fungerande verkstad för verksamheten. Detta tillsammans med att verksamheten är av nationellt intresse ur säkerhetssynpunkt, vilket innebär att byggnationen måste ske ovan mark för att inte riskera att drabbas av eventuella framtida översvämningar. Det är därför av största vikt att det går att utnyttja all byggbar mark för verksamheten då även restriktioner finns till följd av ledningar i mark.

Busshållplatserna bör därför flyttas söderut och placeras intill Alelyckans sportcenter.

Exploateringsgraden behöver utökas till 4200 kvm då behoven är större än vad som medges i planförslaget.

Byggnadshöjden behöver utökas från 18 till 22 meter för att säkerställa framtida exploateringsmöjligheter.

Då det är trångt om plats ifrågasätts föreslagen bredd på gång- och cykelvägen.

Kommentar:

Se kommentar till nämnden för kretslopp- och vatten ovan, pkt. 5

Övriga

21 Swedegas

Har inget att erinra mot planförslaget, då man inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till detaljplaneområdet.

Kommentar:

Noterat.

22. Boende på Torpagatan 49, Västra Frölunda

Boende önskar ett bevarande av den bilbana som låg norr om Vattenverket vid Alelyckan då kallad Lärje Ring. Boende föreslår att ett område på 1200 kvm skyddas från förstörelse. Då bilbanan endast kommer att användas vid enstaka tillfällen för övningskörning med modellracerbilar bör den planläggas som grönområde så att området kan användas som rekreation när bilracing/övningskörningar inte pågår.

Kommentar:

Det är inte möjligt att bevara bilbanan. Alelyckans vattenverk är ett av två vattenverk i Göteborg och svarar normalt för halva dricksvattenproduktionen. Verksamheten för Alelyckans Vattenverk är av stort nationellt intresse och har också en hög skyddsklassning. Det är därför viktigt att ta tillvara på all byggbar mark så att en utveckling av verksamheten kan ske för att tillgodose säker, effektiv, miljömässig vattenförsörjning och avloppshantering, samt effektiv och miljömässig hushållsavfallshantering.

Ändringar

Planhandlingarna har kompletterats med geoteknisk utredning samt utredning för dagvatten.

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet har minskats så att intrång på fastigheterna Gamlestaden 75:4 och Gamlestaden 75:5 kan undvikas.
- Exploateringsgraden BTA har utökats i enlighet med nämnden för Kretslopp- och vatten samt Higabs önskemål.
- Byggnadshöjder har utökats i enlighet med nämnden för Kretslopp- och Vatten samt Higabs önskemål
- Prickmarken har justerat i enlighet med nämnden för Kretslopp- och vatten samt Higabs önskemål
- Bestämmelsen om särskild plats för anvisad parkering har utgått.
- u-områden har tillkommit och också justerats i läge.
- Bestämmelser om placering av dagvattenanläggning/diken har tillkommit.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare