



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2019-04-26
Diarienummer: 0459/12
Aktbeteckning: 2-5513

Lena Hasselgren
Telefon: 031-368 19 42
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Utveckling av Inom Vallgraven 12 inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 22 januari 2019 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 6 februari 2019 – 27 februari 2019. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

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

Sammanfattning

Inkomna yttranden

Nedan sammanfattas några av de viktigaste synpunkterna bland inkomna yttranden. Inkomna yttranden berör i huvudsak kulturmiljö, hälsa säkerhet, vibrationer samt markmiljö.

Länsstyrelsen

- Länsstyrelsen bedömer att föreslagen granskningshandling har tillgodosett den stora frågan gällande riksintresse för kulturmiljön. Det som illustreras i dokumentet *Illustration, 2018-04-27, av General Architecture* strider inte mot riksintresset kulturmiljövård. Anser att planbestämmelser har justerats till att bli tydliga så att de i ett bygglovskede tolkas enligt planens intentioner med krav på en omsorgsfull gestaltning.

Länsstyrelsen lämnade följande krav att uppfyllas för detaljplanen:

- Hälsa och säkerhet ska säkerställas och inte riskeras genom störningar från buller, verksamhetsbuller, vibrationer och förorenad mark.

Planhandlingarna har reviderats och kompletterats beträffande verksamhetsbuller, vibrationer och förorenad mark, förtydligande planbestämmelser avseende buller har införts på plankartan.

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

Kvarstående erinringar finns från kulturförvaltningen.

Kontoret har bedömt att med föreslagna ändringar så kan detaljplanen antas.

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

Fastighetsnämnden har inget att erinra emot granskningshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp och vatten

1. Övergripande bedömning

Anser att planhandlingar ska kompletteras med text avseende avfallshantering i miljörum samt att det ska framgå i plankartan att: ”Lägsta golvnivå ska ligga 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt för att anslutning med självfall till allmänt VA-ledningsnät ska tillåtas”.

Anser att planhandlingar ska justeras avseende framkomlighet räddningstjänst. För att framkomlighet för räddningstjänst ska uppfyllas på kringliggande gator gäller enligt Göteborgs stads riktlinjer att max 0,2 m stående vatten får förekomma vid ett 100-årsregn. I planhandlingarna står det att 0,5 m stående vatten tillåts.

2. Avfall

Kretslopp och vatten ser inga ytterligare behov av ändringar i planhandlingarna vad gäller avfall men vill uppmärksamma att detaljplanens utformning tillsammans med trafikförslaget innebär begränsningar i var avfallsfordon kan angöra till kvarteret. Råd och riktlinjer kring utformning av avfallshantering finns i skriften *Gör rum för miljön* som hittas på stadens hemsida.

Upplyser om att exploatören till bygglov ska redovisa en fungerande avfallshantering samt att exploatör stämmer av förslag på avfallslösning med förvaltningen innan bygglovsansökan. Hänvisar till riktlinjer vid utformning av avfallshantering i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida www.goteborg.se och upplyser om att förvaltningen står till tjänst vad gäller planering av miljörum och övrig avfallshantering.

3. VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Drottninggatan, Fredsgatan, Östra Larmgatan och Södra Hamngatan. 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 Göteborgs stads hemsida.

Brandvatten

Göteborgs stads Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten om 20 l/s.

Dagvattenhantering

Allt dagvatten ska passera fördröjningsanläggning innan anslutning till allmänt nät. I de fall detaljplanen medger bebyggelse ut till fastighetsgräns ska dagvatten ledas in på innergård för fördröjning. Rening och fördröjning av dagvatten inom planens skall utföras enligt Göteborgs stads Reningskrav för dagvatten. Förutsättningar för hantering av dagvatten har studerats i dagvattenutredning.

Skyfallshantering

För att framkomlighet för räddningstjänst ska uppfyllas gäller enligt Göteborgs stads riktlinjer att max 0,2 m stående vatten får förekomma vid ett 100-årsregn.

Både nya och befintliga entréer till byggnader ska skyddas mot inträngande vatten vid ett 100-årsregn. Dagvatten- och skyfallsutredningen beskriver i detalj de åtgärder som krävs för att hantera dagvatten- och skyfall.

Höga vattennivåer i hav och vattendrag

För att hantera stigande havsnivåer gäller riktlinjer i TÖP Översvämningsrisker och planeringsnivåer angivna i Vattenplanen från 2003 enligt KF-beslut.

Förutsättningar för anslutning

I de fall uppdimensionering av befintliga serviser och/eller anläggning av ytterligare anslutningspunkter önskas får detta bekostas av exploatören enligt gällande VA-taxa. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Ekonomi

Kostnader för eventuell utbyggnad av ledningar för brandvattenförsörjning kan ej beräknas i nuläget då behovet inte är känt. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp kan inte beräknas i nuläget då behovet av servitutbyggnad inte är känt. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen förväntas bli god.

Kommentar:

Synpunkterna om avfallshantering samt upplysningar om ledningar och anslutningsmöjligheter har vidarebefordrats till exploatör. Efter granskningen har formuleringar i planbeskrivningen reviderats enligt förvaltningens synpunkter.

3. Kulturförvaltningen

Kulturnämndens synpunkter från samrådet kvarstår. Anser risk att föreslagen utformning kan ha en kumulativ effekt inom riksintresset för kulturmiljö. Framför att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom kvarteret har givits utformningsbestämmelser om varsamhet, men att som helhet kommer befintliga värdefulla strukturer att omformas och deras unika karaktär att försvinna.

Kommentar:

Förslaget har föregåtts av gestaltningsstudier och bedömningar av påverkan på stadsbild och kulturhistoriska värden. Avsikter att dels möjliggöra en stadsutveckling, och att dels värna stadsbild och kulturmiljö, har prövats genom detaljplanen och en sammanvägd bedömning har gjorts. Stadsbyggnadskontoret har gjort en bedömning att det är möjligt att tillföra kvarteret de högre volymer som föreslås med stöd av utförda gestaltningsstudier. Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen tillgodoser riksintresse kulturmiljö. Se även kommentar i samrådsredogörelsen.

4. Lokalförvaltningen

Har ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

5. Miljö och klimatnämnden

Tillstyrker detaljplanen. Anser att frågan för luftmiljö omhändertagits och att bostäder nu tillåts endast på en begränsad plats, med hänsyn till luftmiljö. Ser ingen risk för överskridande av MKN och anser att utredningen för buller- luftmiljö- och vind tillgodoser frågor. Har önskemål att se ett ytterligare utvecklat resonemang avseende luftmiljön i utredningen. Reningskrav är nu redovisade med tydlighet. Måttlig ekologisk status. Anser fortsatt att utredning för verksamhetsbuller behöver framtas. Påpekar behov av att införa planbestämelse för att hantera risk för vibrationer för byggnader vid Södra Hamngatan 47 respektive Drottninggatan 50. Anser att frågan om cykelparkering tillgodoses. Vill se att det framgår att man gjort ställningstagandet att endast tillåta bostäder inom en liten del av detaljplanen och anser att de lokala miljömålen kan utvecklas ytterligare inom handlingarna. Markmiljöundersökningen anses vara tillgodosedd.

Kommentar:

Efter granskningen har planhandlingar justerats och kompletterats avseende verksamhetsbuller och vibrationer.

Angående förorenad mark har förtydliganden införts i handlingar, plankarta har kompletterats.

6. Park och Naturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen avstår från yttrande i planärendet.

Kommentar:

Noteras.

7. Räddningstjänsten

Har inget att erinra, anser att de synpunkter som framfördes i granskningsskedet har beaktats.

Kommentar:

Noteras.

8. Stadsdelsförvaltningen Centrum

Ser positivt på planförslaget samt att området kan utvecklas med moderna verksamhetslokaler som kan ge en god arbetsmiljö samt ger möjlighet till fler arbetsplatser kollektivtrafiknära läge. Aktiviteten i området varierar stort över dygnets timmar. Nämnden menar att det är önskvärt att jämna ut aktiviteten över dygnets timmar och öka den efter butikernas stängningstider. Genom detaljplanen kan verksamheter i byggnaderna inte styras men det är önskvärt att ickekommersiella verksamheter får möjlighet att etableras inom området. Anser att ändringarna i planförslaget inte ger skäl för stadsdelsförvaltningen att inkomma med ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

9. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende, med följande synpunkter.

Kommentarer från samrådsyttrandet

I samrådet framförde Trafikkontoret att kollektivtrafikens framkomlighet behöver säkerställas vid byggnation, kommentaren gäller fortfarande, hänvisning till samrådsyttrandet.

Mobilitetsavtal

Mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen och mobilitetsavtal ska signeras av båda parter innan antagande.

Parkeringsplatser längs Östra Larmgatan

Ett antal Parkeringsplatser längs Östra Larmgatan försvinner som ett resultat av exploateringen. I Mobilitets- och parkeringsutredningen säkerställer exploatören att 7 parkeringsplatser löses i ett närbeläget p-hus. Innan antagande ska exploatören uppvisa ett parkeringsavtal med p-husoperatören som innebär att p-platserna är långsiktigt säkrade.

Avtal belysning

För att säkerställa möjligheten att byta ut dagens belysningsarmaturer på lina till väggmonterade armaturer önskar trafikkontoret att avtal signeras mellan trafikkontoret och exploatör innan detaljplanens antagande.

Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark uppskattas till 3 miljoner kr. Hela kostnaden belastar exploateringen. Trafiknämnden belastas därav med 0 kr. Kostnad för drift och underhåll ökar marginellt.

Kommentar:

Avseende kommentarer från samrådsyttrandet, dialog förs med exploatör och en logistikplan samt etappindelning framtas. Mobilitetsavtal signeras innan antagande av detaljplan. Parkeringsplatser i p-hus ska säkerställas genom parkeringsavtal mellan parter. Avtal för belysning avses tecknas.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet framför synpunkter avseende justering av fastighetsbeteckningar samt behov av förtydliganden avseende fastighetsrättsliga konsekvenser. Saknas uppgift om vilken fastighet som ska mottaga den mark som är utlagd som allmän plats som ska bortregleras från Inom Vallgraven 12:10.

Kommentar:

Noteras och justeras.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter kring hur utformningen av byggnationen regleras i plankartan med avseende på kulturmiljön, utan anser att kulturmiljöfrågan har hanterats tillräckligt ur ett riksintresseperspektiv. Länsstyrelsen bedömer att markföroreningar, verksamhetsbuller och vibrationer behöver hanteras ytterligare i planen genom säkerställanden av att sanering sker samt att buller/vibrations-nivåer kan hålla. Bedömningen är att de åtgärder som kvarstår att vidta, för att planen inte ska riskeras provas av Länsstyrelsen, är möjliga att genomföra.

Hälsa och Säkerhet

Verksamhetsbuller

Planbestämmelse behöver säkerställa att minst ett bostadsrum i lägenheten har tillgång till en sida där den ekvivalenta nivån inte överskrider 40 dBA.

Vibrationer

Avseende risken för förekomst av störande vibrationer och stömljud, så finns en upplysning på plankartan om att ”Vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS”. Länsstyrelsen anser inte att detta är ett tillräckligt säkerställande av frågan.

Förorenad mark

Avseende fyllnadsmassor anser Länsstyrelsen att det behöver säkerställas att sanering sker av dessa innan bygglov/startbesked beviljas.

Övrigt Kulturmiljö

Noteras att planbestämmelsen f10 inte är lika tydlig som det anges i planbeskrivningen om smidesräckenas utformning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (KML)

Inom detaljplanen finns en fornlämning som är skyddad enligt KML. För ingrepp i fornlämningen kommer det att krävas tillstånd och Länsstyrelsen ser fram emot vidare kontakt.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Hälsa och Säkerhet

Verksamhetsbuller

Planbestämmelse avseende buller kompletteras för att säkerställa att minst ett bostadsrum i lägenheten har tillgång till en sida där den ekvivalenta nivån inte överskrider 40 dBA.

Vibrationer

Upplysning angående risk av förekomst störande vibrationer justeras till en formell planbestämmelse.

Förorenad mark

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hantering och sanering av fyllnadsmassor.

Övrigt: Kulturmiljö:

Planbestämmelsen f10 justeras. Även planbestämmelsen för r1 har förtydligats.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (KML)

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga tillstånd och kontakt ska tas med Länsstyrelsen för en bedömning.

12. Statens Geotekniska institut

SGI anser att stabilitetsförhållanden för planen är klarlagda och har ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

13. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra för planförslaget, hänvisar till tidigare information i samrådsyttrandet. Informerar om att anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen www.geodata.se

Kommentar:

Noteras.

14. Trafikverket

Har ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

15. Vattenfall

Vattenfall har inga elanläggningar inom eller i närheten av 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.

16. Fastighetsbolaget Vasakronan

Anser att en utveckling av området Sydöstra City med kontor och verksamheter är positivt. Vill även se ett inslag av bostäder och framför att området på lång sikt genom en ökad blandning av innehåll kan bidra till en levande stad över dygnet och därmed öka tryggheten.

Anser att volymökningen kommer att stärka området, samt vill se en utveckling av Vasakronans fastigheter. Vasakronan efterfrågar dialog och information under utbyggnad och genomförandet eftersom deras fastigheter Perukmakaren och Arkaden med dess hyresgäster och verksamheter kommer att påverkas i hög grad under genomförandet av detaljplanen.

Framför att det är av vikt att den trafikala tillgängligheten till p-däcket i kv Perukmakaren säkerställs under genomförandet. De smala gatorna kommer att ha pågående verksamheter med handel, kontor, hotell etc under byggtiden. Vasakronan efterlyser därför en dialog inför antagande av detaljplanen där genomförandefrågorna blir belysta

Kommentar:

Noteras, dialog förs mellan parter under utbyggnad.

Övriga**17. Boende på Övre Majorsgatan**

Ser positivt på en förtätning i stadskärnan. Levande stad och begränsad biltrafik gynnar alla boende i staden. Ser gärna en traditionellt klassisk stil när Göteborg förtätar i de gamla kvarteren istället för pastischer på modernismen. Vill gärna se en omvandling av 60- och 70-tals byggnaderna i kvarteren.

Kommentar:

Noteras. Gestaltungsstudier har genomförts och dokumentet Illustration har framtagits, avsikten är att ny- och ombyggnader kommer att gestaltas utifrån dessa kvalitetsambitioner.

18. Boende på Sanatoriegatan

Ställer sig negativ till rivning av byggnaden Drottninggatan 50. Anser att den utgör en av de få vackra byggnader som finns kvar kring Fredsgatan, byggnaden närmare 90 år och ritat av den kände Göteborgsarkitekten Nils Olsson. Anser den istället bör rustas upp för att ingå i den övriga nybyggnationen. Anser att dess främsta användning vore hyresgäster istället för kontor. Avseende Drottninggatan 52 framförs att huset borde rustas upp och behållas i sin helhet och ej riva delar av det. Uttrycker det positivt att kvarvarande gårdsmiljö är välbevarad.

Kommentar:

Noteras. Enligt genomförda gestaltningsstudier har stadsbyggnadskontoret bedömt att det är möjligt att ersätta byggnaden vid Drottninggatan 50 med en ny byggnad som uppvisar en högre arkitektonisk kvalitet. Avseende Drottninggatan 52 är avsikten att bevara byggnadsdel som vetter mot Drottninggatan, medan delar av byggnad mot gård avses rivas till förmån för mer tillgängliga kontorslokaler.

19. Boende på Övre Olskroksgatan

Anser att platsen vore utmärkt för att bära ett smalt och ännu högre hus än befintligt förslag utan Anser att bevarandeperspektivet är alltför starkt inom Göteborg beträffande stadssiluetter samt framför förhoppning att förslaget blir verklighet.

Kommentar:

Noteras. Dialog har förts med Länsstyrelsen och antikvarisk expertis m.fl. som bedömt att platsen inte är lämplig för högre bebyggelse än det som föreslås i gestaltningsförslaget.

20. Yimby Göteborg

Ställer sig positiva till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och framhäver att fastigheten vid Drottninggatan 50 helt eller delvis bevaras. Anser att bostäder behöver planeras inom kvarteret för att nå en funktionsblandning på kvartersnivå. Beskriver byggnaden vid Drottninggatan 50 och dess unika exteriörer som framkommit i kulturmiljöutredningar för kvarteret samt tillför gatan en estetik. Anser det viktigt att förvalta befintliga äldre byggnader i ett område som genomgått många förändringar och rivningar under de senaste årtiondena.

Betonar även att rivningen innebär att kvarterets enda byggnad med bostäder förloras samt att inga nya bostäder planeras uppföras inom kvarteret vilket ger den centrala staden färre bostäder. Föreslår att originalfasaden kan bevaras och att istället arbeta med en om/tillbyggnad bakom fasad samt en restaurering av bottenvåningen. Framhåller utdrag ur översiktsplanen som berör målsättningar att planera för en blandning av funktioner i staden, skapa visuell mångfald och bidra till en attraktiv stadsmiljö vid komplettering av områden. Framför olika skäl till behovet av bostäder inom kvarteret, bland annat att bostäder även fungerar som kundunderlag till centrumhandel samt att kvarteret blir levande över dygnet.

Kommentar:

Noteras. Drottninggatan 50 rivs till förmån att tillskapa en ny byggnad av högre arkitektonisk kvalitet som bidrar med fler vistelsekvalitéer, ger ökad tillgänglighet och funktionsflexibla lokaler. Möjligheten finns att i ett längre tidsperspektiv omvandla kontorslokalerna till bostäder vid eventuellt behov. Planbestämmelser medger såväl bostäder som kontors- och verksamhetslokaler. Luftkvalitets- och bullerutredning visar att hörnbyggnaden vid Drottninggatan 50 är den plats inom kvarteret som bostäder är möjliga att tillåtas. Se även kommentar till yttrande nr 21.

21. Higab AB

Har inga erinringar.

Kommentar:

Noteras

22. Boende på Högsbogatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande att bevara fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 samt att planen ska innehålla fler bostäder även inom övriga byggnader.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

23. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader för en levande stadskärna.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

24. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som i grunden är positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Framför att byggnaden uppvisar en vacker 30-tals arkitektur, från en tid då Göteborg växte som handels- och sjöfartsstad. För fram exterjörens välbevarade fasad och utformade balkonger. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras. Genomförda gestaltungsstudier har resulterat i bedömning att kvarteret tillförs ytterligare stadskvalitéer med föreslagna volymer. Drottninggatan 50 rivs till förmån av att tillskapa och möjliggöra mer tillgängliga och funktionella verksamhets- och kontorslokaler. Möjligheten finns att i ett längre tidsperspektiv omvandla kontorslokalerna till bostäder. Planbestämmelser medger såväl bostäder som kontors- och verksamhetslokaler. Se även kommentar till yttrande nr 20.

25. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

26. Boende på Gibraltargatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

27. Boende på Mejerigatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

28. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

29. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

30. Boende på Gamla Björlandavägen

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

31. Boende på Fjärde Långgatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

32. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

33. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

34. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

35. Boende på Stenkolsgatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

36. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

37. Boende på Djurgårdsgatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

38. Boende på Ankargatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in

även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

39. Boende på Segerlindsgatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

40. Boende på Kustroddaregatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

41. Boende på Övre Majorsgatan

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

42. Boende på okänd adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till en utveckling av aktuellt kvarter. Vill se att större hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att fastigheten i hörnet Fredsgatan/Drottninggatan 50 bevaras. Vill gärna se att man planerar in även bostäder för kvarterets om- och tillbyggnader med funktionsblandning på kvartersnivå.

Kommentar:

Noteras, se kommentar till yttrande nr 20.

Revideringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget. Planhandlingarna har reviderats och kompletterats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter beträffande verksamhetsbuller, vibrationer och förorenad mark avseende fyllnadsmassor. Förtydligande planbestämmelser avseende buller, vibrationer, E-område tillåts för möjlighet till transformatorstations uppförande, samt förtydligande planbestämmelser avseende utformning har införts på plankartan.

Mindre ändringar och förtydliganden har också gjorts inom planbeskrivningen, bland annat avseende räddningstjänstens framkomlighet, hantering av fyllnadsmassor, samt beskrivningar avseende utformning och hänvisningar inom planbeskrivningen.

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

Karoline Rosgardt
Planchef

Gunnar Håkansson
Plankonsult

Lena Hasselgren
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

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

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering
Trafikverket, Region Väst
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN
Samhällsbyggnadsenheten

Anna Hendén Wedin
planarkitekt
010-224 43 65
anna.henden.wedin@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2019-02-26

Diarienummer
402-5218-2019

Sida
1(3)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Utveckling av kv inom Vallgraven 12 inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2019 för granskning 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 inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Vi yttrade oss under samrådet 2018-06-28. Vi hade då framförallt synpunkter på hur utformningen av byggnationen reglerades i plankartan med avseende på kulturmiljön. Vi har nu inga kvarstående synpunkter kring detta utan anser att kulturmiljöfrågan har hanterats tillräckligt ur ett riksintresseperspektiv.

Vi framförde också i vårt samrådsyttrande att om ni föreslog bostäder i kvartetet behövde, luft, buller, vibrationer och stomljud hanteras vidare. Oavsett föreslagen markanvändning behövde också markföroreningar hanteras.

Vi bedömer att markföroreningar, verksamhetsbuller och vibrationer behöver hanteras ytterligare i planen genom säkerställanden av att sanering sker och att buller/vibrationsnivåer kan innehållas.

Vi bedömer sammantaget att de åtgärder som kvarstår för er att vidta för att inte planen ska riskera att prövas av oss är möjliga att genomföra.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion med avseende på verksamhetsbuller, vibrationer och förorenad mark.

Hälsa och Säkerhet

Verksamhetsbuller

Ni har infört en planbestämmelse avseende att lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån nattetid överskrider 40 dBA ska ha tillgång till fasad mot ljuddämpad sida. Vi anser att ni behöver säkerställa att *minst ett bostadsrum* i lägenheten har tillgång till en sida där den ekvivalenta nivån inte överskrider 40 dBA.

Vibrationer

Ni har studerat risken för förekomst av störande vibrationer och stomljud vid bostäderna. Enligt utredningen finns risk att riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS kan överskridas inom nya byggnader vid Södra Hamngatan 47 respektive Drottninggatan 50 om inte särskilda åtgärder vidtas. Ni upplyser på plankartan om att "Vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS". Länsstyrelsen anser inte att detta är ett tillräckligt säkerställande av frågan.

Förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer att undersökningen av klorerade lösningsmedel är tillräcklig. Halterna är mycket låga och det bedöms inte finnas någon påverkan från de f.d. kemtvättarna i närheten. Avseende fyllnadsmassor anser Länsstyrelsen att ni behöver säkerställa att sanering sker av dessa innan bygglov/startbesekd beviljas.

Övrigt

Kulturmiljö

Vi noterar att bestämmelsen F₁₀ inte är lika tydlig som det som anges i planbeskrivningen på sidan 45 om smidesräckenas utformning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Inom detaljplanen finns en lagskyddad fornlämning. Vi noterar att ni har uppmärksammat frågan och ser fram emot vidare kontakt.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare Christina Gustafsson efter föredragning av Anna Hendén Wedin. I den slutliga handläggningen har även företrädare för miljöskyddsavdelningen och kulturmiljöenheten medverkat.

Christina Gustafsson

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

