

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-08-12

Diarienummer: 0210/17

Aktbeteckning: 2- 5561

Josefin Franzén

Telefon: 031-368 17 77

E-post: josefin.franzen@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan II-2930 för bostäder vid Fagottgatan/Mandolingatan, Järnbrott 138:1–10 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 6 maj 2020 – 26 maj 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak avsaknad av u-område och invändning mot utbyggnad av balkonger. Allvarligaste invändningen gäller den störningspåverkan som en renovering och utbyggnad av balkonger innebär för de boende och att planarbetet bör avbrytas.

Efter samråd har u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) lagts till samt mindre ändringar av planhandlingarna har gjorts enligt de synpunkter som inkommit från kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Kontoret kommer inte tillmötesgå synpunkten om att avbryta planarbetet.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till tomträttshavaren 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

Fastighetskontoret meddelar att kontoret inte har något att erinra mot planförslaget men då fastigheten är belagd med tomträtt kommer kontroll av ev. påverkan av tomträttsavgälden behövas göras. Även en kontroll av ledningsrätt på kommunens mark behöver utföras.

Avtal om skydds- och varsamhetsbestämmelse kan komma att upprättas.

2. Lantmäterimyndigheten

Användningsbestämmelsen *B (bostäder)* i ändringen motsvarar inte den tidigare gällande bestämmelsen *B (bostadsändamål; dock får lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt)*. Osäkerhet kan uppstå huruvida det är samma bestämmelse eller om bestämmelsen ändrats i detaljplanen. Eftersom de fastighetsindelade bestämmelserna upphävs inom området i och med ändringen finns således möjlighet att bilda 3D-fastighet för annat ändamål än bostad i enlighet med den tidigare bestämmelsen B, men inte i den ändrade bestämmelsen B. Det bör därför tydligare framgå vilka bestämmelser som utgår ur underliggande detaljplan – förslagsvis görs detta som egen rubrik före Användning av kvartersmark, 1. *Bestämmelser som utgår i detaljplan II-2930 inom angivet område.* Detta bör göras även om alla tidigare bestämmelser utgår och ersätts av de nya inom området.

I planförslaget finns ingen *användningsgräns* och denna bör således tas bort under rubriken Beteckningar i plankartan. *Fastighetsgränser* är redovisade enbart i grundkartan (och då i grått och inte svart) och kan också tas bort.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

I planbeskrivningen är det förtydligat under rubriken *Detaljplanens innehåll och genomförande* att användningen har ändrats från *B - bostadsändamål, dock får lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt* till att endast omfatta *B- bostäder*.

Användningsgräns och *Fastighetsgränser* har tagits bort i beteckningar i plankartan och grundkartan.

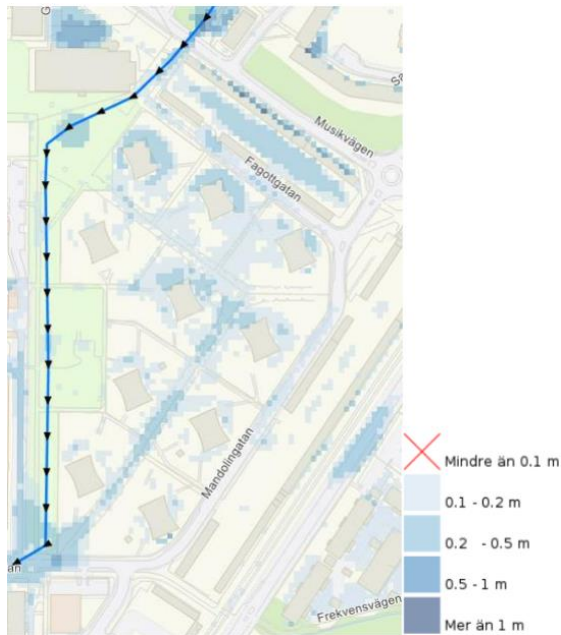
3. Kretslopp och vatten

Yttrande över samrådshandling maj 2020 för rubricerat ärende från förvaltningen Kretslopp och vatten på delegation från Kretslopp och vattennämnden.

Avfall

Eftersom avfallshanteringen inte påverkas av ändringen har Kretslopp och vatten har inga synpunkter på samrådshandlingarna.

VA



Kretslopp och vatten bedöms inte behöva genomföra någon ledningsutbyggnad i och med genomförande av detaljplanen.

Dagvattenhantering

Kretslopp och vatten har, med hänvisning till att rubricerad detaljplan endast innebär en utbyggnad av balkonger på befintliga byggnader och därför inte påverkar förutsättningarna för dagvattenhantering, gjort bedömningen att en dagvattenutredning inte är nödvändig. I det fall markarbeten planeras att utföras i samband med byggnationen kan dock Kretslopp

och vattens nuvarande bedömning ändras och en utredning kan komma att bli nödvändig.

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.

Skyfallshantering

För kännedom så visas i Figur 1 hur planområdet bedöms påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Runtom och emellan byggnader samlas vid

Figur 1. ett skyfall vatten upp till ett djup av ca 0,3 m. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats.

Kommentar:

Noterat.

4. Trafikkontoret

Beslut

Trafikkontoret tillstryker planförslaget under förutsättning att våra framförda synpunkter beaktas.

Trafikkontorets bedömning

Trafikkontoret har inget att erinra mot den föreslagna detaljplaneändringen.

Parkering

Det är viktigt att detaljplanen inte omöjliggör tillgänglig parkering minst 25 meter från husens entréer.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör parkering inom 25 meter från samtliga bostadsentréer inom planområdet.

5. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete.

Synpunkter

Vi vill påminna om att zink eller försinkade material inte ska användas i material på balkongerna

Kommentar:

Noterat.

6. Göteborgs energi

Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till:
https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Tänk på att du blir ersättningsskyldig om någon kabel eller ledning skadas. Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:
https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inget att erinra.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet, då planområdet innefattar ett flertal fastigheter så vill vi få med planstöd för våra befintliga fjärrvärmeledningar på de sträckor som är fördelningsledningar för att i senare skede kunna söka ledningsrätt på kvartersmark.

Se bifogad bild som visar Göteborg Energis ledningar med markering på de sträckor som vi vill få med u-områden.



Bilaga till Göteborg Energi Fjärrvärmes yttrande.

Göteborg Energi GothNet AB

Gothnet har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

U-områden har lagts till på plankartan enligt yttrandet.

7. Stadsdelsnämnd Askim-Frölunda-Högsbo

Beslut

Stadsdelsnämnden tillstyrker ändring av detaljplan II – 2930 för bostäder vid Fagottgatan/Mandolingatan, Järnbrott 138: 1 – 10 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg.

Med stöd av delegerad beslutanderätt översänds yttrandet över ändring av detaljplan II – 2930 för bostäder vid Fagottgatan/Mandolingatan, Järnbrott 138: 1 – 10 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg till byggnadsnämnden.

Motiv

Planområdet är beläget vid Fagottgatan och Mandolingatan i Järnbrott. Förslaget till detaljplan möjliggör en utbyggnad av befintliga balkonger på tio skulpturala punkthus "Lösgommarna" inom planområdet. Utformningen av balkongerna anpassas till det befintliga arkitektoniska uttrycket. En anpassning av byggrätten görs för att befintliga bostadshus och komplementbyggnaderna blir planenliga. Bostadshusens kulturhistoriska och miljöskapande värde säkerställs genom tilläggande av varsamhetsbestämmelse.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

8. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen har inga synpunkter på ändring av detaljplanen. Vi anser att de införda planbestämmelserna är utformade för att kunna uppnå sitt syfte med varsamhet och bevarandet av bebyggelsen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön och vi delar kommunens bedömning vilket meddelades den 2020-03-27, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

9. Statens geotekniska institut (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Göteborgs stad erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s synpunkter

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet av glacial lera. Planområdet är väldigt plant och enligt Lantmäteriets höjddata varierar markytans nivå mellan ca +28 och +30 meter över havet.

I planbeskrivningen anges att *"Marken inom planområdet utgörs av lera och jorddjupet enligt SGU: s jorddjupskarta varierar mellan 10-30 meter inom området. Generellt vilar leran på ett lager friktionsmaterial innan berget tar vid. Marken är flack och saknar förutsättningar för initialscred"*. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har inga övriga frågor eller synpunkter på planförslaget.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

10. Boende på Mandolingatan 9

Jag skriver med anledning av att jag bor på ovanstående adress. Min uppfattning är att det inte här skall behöva bli någon ny detaljplan vad gäller balkongutbyggnader.

Min uppfattning är att så mycket som det byggs nu i det här området, så börjar det snart likna en miljöskadefråga, många med mig säger likadant. För hur skall man som person orka stå ut med alla dessa oljud? Om det också skulle bli frågan om balkongernas utbyggnad, under samma tidsperiod som byggandet här av alla de nya husen. Det måste finnas en gräns för allt byggande och med alla oljud. Ni kan inte mena att vi som bor här skall tvingas att leva i en miljö som orsakar oss skador- psykiskt. Alla dessa oljud som vi i så fall skall tvingas att stå ut med, hur skall vi då någon gång få lugn och ro i vår tillvaro?

Jag ber Er nu att ha i åtanke att det finns gränser för hur mycket oljud man orkar stå ut med. Inte är det meningen att man skall behöva flytta från sitt kära hem.

Som jag vet så är de allra flesta också mycket nöjda med storleken på sina balkonger. Jag anser även att man inte sitter så många månader om året på sin balkong och den är mycket bra och räcker till precis så som den är.

Så läget för någon ny detaljplan för dessa husens balkonger anser jag borde direkt läggas ner och stoppas, enligt vad som beskrivits ovan.

Jag ber på det bestämdaste att ni nu enligt vad som sagts ovan och med en stor vädjan till Er att ha allt det här i åtanke. Jag tror åter igen att annars kan det bli en miljöskadefråga för oss som bor här och det här oroar mig väldigt mycket och många andra jag talat med. Jag ber än en gång att Ni tar det här i stor beaktning!

Kommentar:

Utbyggnad av balkongerna är något som möjliggörs i planförslaget, men beslut om och när det ska ske tas av bostadsrättsföreningen för de tio flerbostadshus som förslaget berör. Att helt undvika uppkomsten av störningar under byggtid är svårt, men då det är under en begränsad tid får det anses som överkomligt i ett tätbebyggt område.

Gällande riktvärden för buller från byggplatser ska följas, läs mer här:

<https://goteborg.se/wps/portal/start/foretag/tillstand-och-regler/buller/buller-fran-byggarbetsplatser/>.

11. Boende på Mandolingatan 7

Detaljplanen måste naturligtvis ändras för att byggrätterna för befintliga bostadshus och pergolor skall bli korrekta. Detaljplanen ”medger” en utbyggnad av befintliga balkonger, men ett godkännande av denna kräver väl inte en utbyggnad?

De boende måste få möjlighet att välja utbyggnad eller enbart renovering av balkongerna. Det behöver göras en beräkning av kostnaderna för en utbyggnad och för alternativet enbart renovering.

En utbyggnad på 57 cm kan inte vara en stor Bostadskvalitetshöjande åtgärd i förhållande till arbete/kostnader. En risk med utbyggnad av balkongerna är att återuppväcka det gamla öknamnet ”Lösgommarna”!!! Något större behov av en dryg kvadratmeter ökad balkongyta tror jag icke föreligger.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av balkongerna, men byggrätten innebär inget krav på att det ska utföras. Det är bostadsrättsföreningen som beslutar och ansvarar för renoveringar och utbyggnader. Detaljplanen möjliggör endast vad föreningen kan få bygglov för.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) placeras ut på plankartan för den fjärrvärmeledning som går genom området.
- Planbestämmelsen n_1 – ”*biotopskyddad trädallé ska bevaras*” tas bort från plankartan då den anses onödig eftersom biotopskyddet gäller oavsett.

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Konsultsamordnare

Bilaga 1.

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden /Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Park- och naturnämnden/förvaltningen

Stadsdelsnämnden/förvaltning i Askim-Frölunda-Högsbo

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

E.on

Weum Gas AB

Swedegas



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010-224 47 89
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2020-05-19

Diarienummer
402-19340-2020

Sida
1(1)

Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till ändring av detaljplan II-2930 för bostäder vid Fagottgatan/Mandolingatan, Järnbrott 138:1–10 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i maj 2020 och upprättad med standardförfarande för samråd enligt 5 kap. 11
plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planområdet består av en befintlig öppen bostadsgård med tiotal punkthusen som
med sina särartade utformningen utgör värdefullinslag i stadsbilden. Bebyggelsen
ingår i kommunens bevarandeprogram "Moderna Göteborg – Kulturhistorisk
värdefull bebyggelse". Föreslagna planändringen möjliggör utbyggnad av
befintliga balkonger samt att utformningen anpassas till det befintliga
arkitektoniska uttrycket. Planen även säkerställer långsiktigt bevarandet av
kulturhistoriska bebyggelsen.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på ändring av detaljplanen. Vi anser att de
införda planbestämmelserna är utformade för att kunna uppnå sitt syfte med
varsamhet och bevarandet av bebyggelsen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och
nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön och
vi delar kommunens bedömning vilket meddelades den 2020-03-27, således
behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har arkitekt Nirmala Blom-Adapa föredragit och beslutat. I
ärendets handläggning har sakkunnig antikvarie/ kulturmiljöenheten,
Länsstyrelsen medverkat.

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till: kulturmiljöenheten samt funktionschef Plan och bygg/ Länsstyrelsen

Postadress: 403 40 Göteborg	Besöksadress: Södra Hamngatan 3	Telefon/Fax: 010-224 40 00 (vxd)	Webbadress: www.lansstyrelsen.se/vastragotaland	E-post: vastragotaland@lansstyrelsen.se
--------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	--