



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Koncept 2017-04-07
Datum: 2017-03-25,
Diarienummer: 0441/14
Aktbeteckning: 2-5419

Maria Lejon
Telefon: 031-368 18 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Mandolingatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av BoStad2021, utökat planförfarande

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 26 april 2016 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 11 maj till 21 juni 2016.

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

Sammanfattning

Inkomna synpunkter från myndigheter och förvaltningar lyfter bland annat hanteringen av riksintresset Västerleden och relationen till pågående återgårdsvalsstudie. Behovet av förskolor och eventuell påverkan på Positivparken genom tillåtandet av komplementbyggelse är viktiga förvaltningsfrågor. Myndigheterna efterfrågar även förtydliganden kring buller, dagvatten, naturmiljön och vibrationer. De yttranden som inkommit från boenden gäller främst oro för brist på parkering.

Kontoret har bedömt att alla frågorna har kunnat hanteras i granskningshandlingarna utom fullt ut relationen till återgårdsvalsstudien för mellanstaden/Västerleden. Arbetet med planerna i BoStad2021 pågår parallellt med arbetet med Åtgärdsvalsstudien ÅVS Södra Mellanstaden. Under tiden som arbete med att hitta åtgärder på systemnivå i ÅVS:en pågår är inriktningen att i detaljplan bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Detta är förtydligt i planbe-

skrivningen. Angreppssättet är avstämt med Länsstyrelsen och Trafikverket och de önskar en undertecknad avsiktsförklaring av stadens arbetssätt och ambitioner. Arbeta med framtagande av en sådan beskrivning pågår.

Detaljplan för förskola vid Positivparken hanteras i parallellt planärende, komplementbebyggelsen väster om Mandolingatan har reglerats ytterligare för bättre relation till parken och för att undvika skador på de rödlistade almarnas rötter. Planbeskrivningen och utredningar gällande buller, dagvatten, naturmiljön och vibrationer har förtydligats.

Förslaget följer BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering vilket är samma nivå som bygglov i gällande vägledning för parkeringstal och planområdet bedöms ligga inom område med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Mobilitetsåtgärder bedöms kunna ge ett långsiktigt minskat parkeringsbehov.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

För att detaljplanen ska kunna genomföras är det avgörande att de diskussioner som pågår mellan Trafikverket och staden om ÅVS landar och att man utifrån det tydligt kan definiera erforderliga åtgärder samt få en bättre kostnadsuppfattning.

Fastighetskontoret ställer sig positiva till föreslagen exploatering och tillstyrker planförslaget.

Kontoret anser att den föreslagna bebyggelsen är ett viktigt tillskott för staden och stadsdelen. Genom en komplettering och förtätning av ett befintligt område utnyttjas befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt vilket är positivt ur alla hållbarhetsaspekter. Projektets planekonomi bedöms som god.

Kommentar:

Noteras. Se kommentar till trafikverket (nr 14) gällande ÅVS:en,

2. Stadsdelsnämnden

Stadsdelsnämnden är positiv till att området kompletteras med fler bostäder eftersom det är brist på bostäder i Göteborg. Förvaltningen anser generellt att staden bör arbeta för ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer samt att det ska finnas hyresrätter med varierade hyresnivåer. Detta för att personer med olika inkomstnivåer ska få goda möjligheter till en bostad.

Stadsdelsförvaltningen förespråkar att trygghetsboenden och andra former av boendelösningar för äldre hanteras vidare i planarbetet.

Stadsdelsförvaltningen vill att det ska vara möjligt för föreningar att hyra lokaler i området eftersom föreningar är en viktig plattform för att öka den sociala delaktigheten och möten mellan människor.

Stadsdelsförvaltningen betonar vikten av att nödvändiga åtgärder genomförs vid spår-vagnspåren och i trafiken längs Mandolingatan för att klara riktvärdena för buller.

Stadsdelsförvaltningen framhåller att bilfria stråk, lek- och grönytor ska tillvaratas i det fortsatta arbetet samt att åtgärder genomförs för att skapa en säker skolväg till närliggande Frölundaskolan.

Då lokalisering av förskola har prövats i planarbetet men nu istället utreds i en annan planprocess betonar förvaltningen vikten av att denna process måste ske parallellt med detaljplan för Mandolingatan för att tillgodose behovet av förskoleplatser.

Kommentar:

Upplåtelseformerna regleras inte i detaljplanen. Fastigheterna ägs av ett kommunalt bostadsbolag som bygger utifrån sina politiska direktiv.

Bostad Poseidon AB planerar för både trygghetsboende och BmSS. Detta regleras inte i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret medger centrumändamål i hela planområdet samt ställer krav på förhöjda bottenvåningar mot Mandolingatan och Marconigatan för en framtida flexibilitet att inrymma lokaler för verksamheter. Centrumändamål inbegriper lokaler för föreningar. Hyresgäster kan inte regleras i detaljplanen.

I detaljplanearbetet granskas att möjlighet finns att klara bullerriktvärdena. Frågan granskas även i bygglovet. Se uppdaterad bullerutredning.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med trafikkontoret studerat gatuutformningen noga inför granskningen och föreslår bl.a. upphöjda korsningar för sänkta hastigheter och säkrare övergång samt separat cykelväg. Krav har även ställts på lokaler i entréplan mot Positivgatans hållplats för att öka tryggheten. Separata gång- och cykelvägar planeras för ökad trygghet.

Planbesked har sökts för ny förskola vid Positivparken. Planerna kommer inte kunna antas samtidigt.

3. Göteborg Energi AB med dotterbolag

GEN AB:

Inom området för detaljplanen har vi flera befintliga ledningar på 10 kV, 0.4 kV och styrkablar samt en transformatorstation.

Transformatorstationen som finns i korsningen Mandolingatan och Orgelgatan måste byggas om till större transformatorstation på befintlig plats eller i direkt anslutning till den befintliga platsen. För att möjliggöra anslutning av de nya bostäderna och verksamheterna till elnätet finns ett E-område markerat i detaljplanens plankarta.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

FJÄRRVÄRME:

Synpunkter som tidigare lämnats har tagits med i planen. Inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Gothnet

Vi kan förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns. Observera befintliga optokablar och rör, bifogar lägeskartan.

Kommentar:

Plats finns inom användningsområde för en utökning av transformatorstationen.

4. Göteborgs Spårvägar AB

Spårvägssträckan mellan Frölunda Torg och Musikvägen ingår inte i aktuellt planområde. Vi har därför inga specifika synpunkter på förslaget.

Fler bostäder i området ger ett ökat resandeunderlag i spårvagnstrafiken. I nuvarande upplägg för spårvagnstrafiken på sträckan Frölunda-Centrum finns kapacitet för ett ökat resande till/från området. Avståndet till/från Brunnsparken respektive Korsvägen vid resa med linje 1, 7 eller 8 är 7-8 km. Restiden är relativt kort, 19-24 minuter i högtrafik. Till den goda reshastigheten i spårvagnstrafiken bidrar väsentligt Frölundalinjens utformning med särskild banvall utan plankorsningar.

Detta yttrande har inte hanterats av eller varit föremål för beslut i GSABs styrelse.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen förhåller sig till flera framtida scenarier gällande spårvägen. Genomförandet av planen ska inte påverka spårvagnstrafiken.

5. Kretslopp och vatten

Ledningar

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Kretslopp och vatten har i sitt yttrande förslag till förtydligande texter i planbeskrivningen.
- Kretslopp och vatten ska kontaktas för att justera bredder på befintliga och tillkommande u-områden.
- Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Utöver ovanstående ändringar framhålls följande:

Vad gäller avfallshanteringen behöver angöring till planerade miljöhus ses över och att avfallshantering för kvarter A-E placeras i lägen där sopbil kan angöra säkert utan att dragvägen blir för lång. Det är också viktigt att exploitören avsätter tillräckliga ytor för källsortering inne i lägenheter och lokaler. Av bygglovsansökan ska det framgå hur grovsopshanteringen ska lösas.

Planen kräver utbyggnad av spillvattenledningar. Två korsande dricksvattenledningar på kvartersmark måste flyttas. Gatubredd och trädplanteringar måste utformas så att ledningsbyggnad i gatan blir möjligt.

Ledningarnas nuvarande kondition ska undersökas vidare inför granskningen. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83).

Den geotekniska utredningen anger att det finns sättningsrisk inom planområdet. Det måste beaktas för att inte sättningssskador ska uppstå på befintliga eller nylagda VA-ledningar.

Dagvattenutredningen som gjordes på hösten år 2015 är baserad på en äldre planskiss och saknar föroreningsutredning.

Tillräcklig yta inom planområdet måste reserveras för att få plats med fördröjning och rening, till exempel på innergårdar och i förgårdsmark.

Utformningen och höjdsättningen av planområdet ska utformas med hänsyn till skyfall och så att vatten inte rinner vidare och skadar annan bebyggelse utanför planområdet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotpärrar skall utföras.

Föreslagen trädplantering vid Mandolingatan kommer att hamna närmare än 4 meter till de allmänna VA-ledningarna och försvårar möjligheten att bygga spillvattenledning i Mandolingatan.

Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på en sträcka av 300 m inom planområdet har bedömts till 1,6 mnkr. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till 4,5 mnkr enligt VA-taxa för år 2016. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan god.

Kommentar:

Planbeskrivningens beskrivning av VA-frågor har förtydligats och stämts av med kretslopp och vatten liksom u-områden. Ledningarnas kondition har undersökts och bedömts god.

Redovisning av avfallshanteringen tillförs planbeskrivningen. Inga nya träd planteras inom 4 meter från kretslopp och vattens ledningar. Bedömningen har gjorts att en ledningsflytt bort från befintlig rotzon är för dyrt.

Dagvattenutredningen är uppdaterad utifrån nya skisser och med föroreningsutredning. Utredningen visar att det finns möjlighet för fördröjning och rening av dagvattnet både för kvartersmark och för allmän plats. Inga specifika ytor preciseras i detaljplanen då andra lösningar är möjliga. Slutlig lösning måste redovisas innan startbesked. Utredningen är avstämmd med kretslopp och vatten.

Lägsta höjd på färdigt golv finns som upplysning på plankartan och bedöms inte kräva planbestämmelse. Höjdsättningen ska sättas utifrån anvisningarna i dagvattenutredningen för att undvika problem vid skyfall. Någon detaljerad projektering av höjdsättningen kan inte göras inom ramen för detaljplanen.

6. Göteborgs kulturförvaltning

Inom kvarteret Takspånet ligger skivhus i 12 våningar som ritades av Blomqvists elementbyggen, Erik Friberger och Folke Blomqvist. Husen byggdes 1960 av Samhällsbyggen. Höghuset vid Mandolingatan var det sista projektet som den banbrytande funktionalisten Erik Friberger ritade. De fem skivhusen i 12 våningar är förskjutna i parallella led med tillhörande parkeringslängor på motsatta sidan av Mandolingatan.

Intill området finns också ett äldre trähus (Eketrägården) som idag används för olika typer av föreningsverksamhet. De ändringar som har gjorts sedan byggnadsgruppens tillkomst har inte nämnvärt ändrat karaktären på höghuset.

Centrala Västra Frölundas karaktärsdrag har beskrivits i *Moderna Göteborg - ett kulturmiljöprogram*. Skivhusen vid Mandolingatan är inte specifikt utpekade. Kulturförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Det finns inga kända fornlämningar inom detaljplaneområdet.

Kommentar:

Noteras.

7. Lokalförvaltningen

Förslaget till detaljplan tillgodoser inte stadsdelens behov av skola och förskola. Dagens behov av skola och förskola i stadsdelen bör summeras med det behov som finns dolt i de tidsbegränsade bygglov vilka ej kan förlängas och inom 15 år måste avvecklas samt det behov som uppkommer av nya bostäder i intilliggande detaljplaner där behovet ej tas om hand i dessa planer. Med det behov aktuellt förslag till detaljplan medför.

Lokalnämnden föreslår att detaljplaneförslaget omarbetas med avseende på behovet beskrivet ovan eller att i annan plan säkerställer att behovet tillgodoses.

Kommentar:

Lämpliga ytor för förskola finns inte inom aktuellt planområdet. En ansökan om planbesked för ny förskola vid parken har lämnats till stadsbyggnadskontoret.

8. Miljönämnden

Miljöförvaltningen är positiv till förtätning på redan hårdgjorda ytor i ett område med god tillgång till kollektivtrafik, service och rekreation. Som planhandlingarna anger bör buller-, dagvatten- och markfrågorna utredas vidare. Det är även viktigt att bevara befintliga naturvärden i så stor mån som möjligt.

Naturvärden

Miljöförvaltningen är positiv till att almallén bevaras. Även de sju bokar som står mellan bostäderna och livsmedelsaffären bör bevaras. Övriga träd bör bevaras i den mån det är möjligt och de som tas ner bör ersättas. Nedtagna trädstammar bör tas till vara och läggas ut som död ved i lämplig biotop, i enlighet med Göteborgs stads Trädpolicy.

Dagvatten

Miljöförvaltningen förordar dagvattenlösningarna ovan mark som bidrar till att förstärka stadens gröna och blå stråk. De underjordiska lösningarna har en jämförelsevis begränsad reningseffekt.

Trafikbuller

Miljöförvaltningen bedömer att bullersituationen går att lösa i området i stort och ser inga skäl att avstyrka bebyggelse. Det är dock viktigt att titta närmare på utformningen i den södra delen för att garantera att riktvärden klaras där.

Luft

Miljöförvaltningen bedömer att luftkvaliteten inom området är acceptabel och att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer inte att föroreningssituationen är så allvarlig att den hindrar fortsatt planarbete. Dock behöver kompletterande undersökning utföras i god tid före markarbeten påbörjas och i samråd med miljöförvaltningen i syfte att få ett säkrare underlag för klassning av massor som måste schaktas upp. En bedömning av risk för PCB-

förekomst i befintliga byggnader behöver också utföras och vid behov ska provtagning och analys utföras av exempelvis fogar och fasadnära markytor.

Påverkan på Miljömålen

Miljöförvaltningen bedömer att beskrivningen av planens påverkan på miljömålen är tillräcklig.

Energieffektivisering

Enligt stadens budget ska energieffektivitet alltid eftersträvas vid nybyggnation och renovering. Därför är det i det fortsatta planarbetet viktigt att överväga åtgärder för att optimera energiprestandan både i de befintliga husen som ska byggas på samt i nybyggnationen.

Kommentar:

Naturvärden

Det har funnits en ambition att värna även bokarna i planarbetet men några alternativ för placering av fjärrvärmeledningar utanför bokarnas rotzoner har inte hittats. Det har varit nödvändigt att prioritera rotzonerna till de rödlistade och biotopskyddade träden. Samtidigt kan en utbyggnad av fjärrvärmeledningarna inte undvikas. Ingreppet betyder inte att bokarna behöver tas ned men det finns risk för skador på rotsystemet.

Nedtagna trädstammar kommer inte kunna hanteras inom planområdet. Park och naturförvaltningen har undersökt alternativa platser för veden men det är ont om platser även i närområdet. En depå i Ruddalen skulle kräva röjning vilket inte är motiverat. Då hästkastanjer inte är en inhemsk art prioriteras andra träd. Kastanj bedöms håller inte optimalt som byggnadsvike. Ansvar för veden hamnar på exploatören.

Dagvatten

Dagvattenlösning får inte regleras i detaljplanen. Utredningen visar att det finns lösningar för att rena och fördröja dagvattnet enligt ställda krav. En dagvattenanmälan kommer göras i samband med bygglov.

Trafikbuller

Trafikbullerutredningen har uppdaterats och exempel på lägenhetslösningar presenteras för svåra lägen.

Markmiljö

Exploatören kommer ta fram kompletterande markmiljöundersökning innan markarbeten påbörjas och samråda med miljöförvaltningen. En bedömning av risk för PCB-förekomst i befintliga byggnader görs först i samband med renoveringarna.

Energieffektivisering

Detaljplanen hindrar inte energieffektiva byggnadslösningar och kan inte kräva dem.

9. Park- och naturnämnden

Utformningen mot parken

Förvaltningens viktigaste synpunkt rör hur bebyggelsen möter stadsparken Positivet. Det är angeläget att tillkommande komplementbyggnader inte placeras på ett sådant sätt att otrygga baksidor mot parken skapas och viktiga siktlinjer bryts med försämrad orienterbarhet som följd. En fredad zon på 3 meter mot Positivparken önskas. För att minimera den negativa påverkan föreslås att komplementbyggnader om möjligt placeras intill befintliga byggnaders norrsidor, och att komplementbyggnader som läggs nära

parken placeras med kortsidan mot gångvägen. Förvaltningen önskar i det fortsatta arbetet en tydligare redovisning av hur komplementbyggnader kommer att utformas och placeras, med sektioner som visar mötet med Positivparken.

Allmän gångväg

Ny allmän gångväg mellan Mandolingatan och Positivparken är i linje med kommunens grönstrategi och bör utökas till 3 meter för att stödremsa, belysning och dagvattenhantering ska rymmas inom allmän platsmark samtidigt som krav på tillgänglighet och utrymme för driftfordon tillgodoses.

Biotopskydd

Upplysning om biotopskyddsområde anges i plankartan. Allén består av rödlistade lundalmar längs gatans västra sida, och av hästkastanj längs östra sidan. Allén anses vara mycket värdefull, både ur naturvärdesynpunkt och för karaktären hos gaturummet. Biotopskyddsområdets utbredning gällande lundalmarna utgör en förutsättning för placeringen av föreslagna miljöhus och eventuell flytt av gångväg. Genomförd rotkartering kan här vara vägledande.

Dagvatten och gårdsmiljö

Utformning av översvämningssytor och magasin behöver redovisas närmare.

Planförslaget behöver säkerställa att bostadsgårdar ovanpå parkeringsgarage utformas för att tåla belastning av växtbäddar med tillhörande vegetation. Växtbäddar för träd ovanpå bjälklag kräver ett djup på minst 1,5 meter.

Som ett komplement till parken är det viktigt att det finns goda utemiljöer inom kvarteretsmark. Planförslaget behöver tydligare redovisa hur gårdar med lekmiljöer för mindre barn skapas inom kvarteretsstrukturen för ny bebyggelse exempelvis i illustrationskartan och genom egenskapsbestämmelse på plankartan.

Utökning av planområdet

Önskemål om att planområdet utökas till att omfatta område kring Mandolingatan 45.

Solstudie

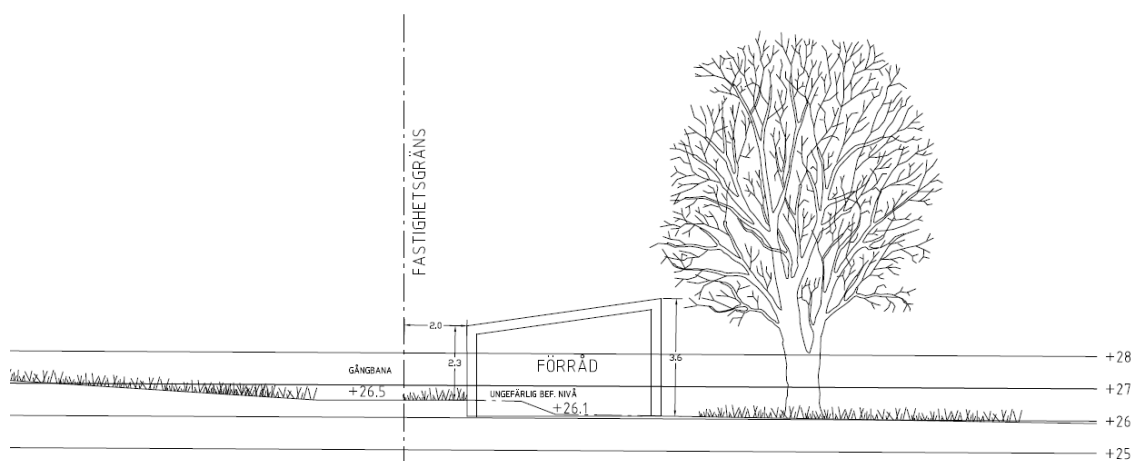
Genomförd solstudie visar att främst de södra kvarteren har svårt att uppnå önskat orienteringsvärde för antal soltimmar under vår- och höstdagjämning. Beroende på hur komplementbyggnader på kvarteretsmark placeras finns även risk för viss beskuggning av Positivparken.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader för den mark (allmän plats park och gångväg) som överförs till park- och naturnämnden. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Kommentar:

Avstämningar har skett med park och naturförvaltningen kring utformningen mot parken. Illustrerad omfattning och placering av komplementbyggnader är avstämd med förvaltningen och regleras med 2 meter bebyggelsefritt mot parken samt med en största byggnadsarea (yta på mak) per byggnad på 120 m². Minsta avstånd mellan komplementbyggnader regleras till 4 m.



Sektion som visar exempel på komplementhus mot parken.

Gångvägen utökas till en bredd på 3,0 m och minst 1,5 m bebyggelsefritt på var sida. Det bebyggelsefria området är bredare mot Mandolingatan och mot parken för att säkerställa siktlinjen emellan. På grund av att befintlig fjärrvärmecentral måste flyttas innan gångvägen kan genomföras kan gångvägen först genomföras senare.

Upplysning om biotopskyddsområde anges i plankartan. Almarnas rotzon skyddas med planbestämmelse.

Dagvattenutredningen har uppdaterats.

Bestämmelse tillförs om att överbyggda gårdar ska förses med planterbart bjälklag. Möjlighet till lekmiljöer på gårdarna illustreras tydligare i planbeskrivningen. Det går inte att kräva lekplats i detaljplan på kvartersmark.

Mandolingatan 45 inkluderas inte i planen då det är en större fråga med leveranser och något förslag på användning inte har getts. Användningen av byggnaden och fastighetens utformning kan anpassas till parken med gällande plan.

Solstudien har uppdaterats och bygglov har beviljats utifrån gällande plan för det södra kvarteret (A). Regleringen av komplementhusen väster om Mandolingatan med max nockhöjd på 3,5 m samt 2 meter avstånd till fastighetsgräns medför att skuggpåverkan på parken blir begränsad.

De ekonomiska konsekvenserna förtydligas i planbeskrivningen.

10. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagen detaljplan men påminner om att möjligheter för utrymning och brandsläckning beaktas enligt RSG Råd och anvisning nr 110 samt särskilt utformade trapphus då nödutrymning via maskinstege inte är möjlig i 10-våningsbyggnader.

Kommentar:

Noteras. Bostad Poseidon AB har informerats.

11. Trafikkontoret

Trafikkontoret vill betona vikten av att nuvarande parkeringssituation och det framtida parkeringsbehovet redovisas tydligt i detaljplaneskedet, så att det inte uppkommer tveksamheter när erforderligt parkeringstal ska fastställas i bygglovskedet.

Beträffande trafikbuller så har man i bullerutredningen skrivit att bullerskyddsåtgärder utmed spårvagnsspåret skulle minska bullerpåverkan vid de planerade fastigheterna. En bullerskärm får vid behov placeras på kvarteretsmark och förvaltas av fastigheternas GA. Planbeskrivningen kan inte ha som förutsättning att gräs ska beläggas i spåret för att riktvärdena ska klaras. Bullerutredningen ska utgå från de förutsättningar som planen med säkerhet kan uppnå, samt att riktvärdena för buller ska uppnås.

Vad gäller dagvattenutredningen så saknas föroreningsberäkningar för de olika lösningarna. Eventuella magasin från kvarterets vatten ska inte placeras i allmän platsmark. Det är mycket lera i marken med risk för vibrationer där saker ligger i gatan. Inget vatten bör ledas i närheten av spårbanan.

Ur driftssynpunkt är en smal allmän gångbana mellan kvarteretsmark för bostäder och parkering för otydligt gällande förvaltningsansvaret. Vändmöjlighet saknas för ny gata i den norra delen av planområdet. Oklart var kommunen vintertid ska lägga snön här. Det är tveksamt om gatan ska vara allmän ur driftssynpunkt.

Trafikkontoret påpekar att nuvarande nivåer i anslutning till spårområdet på Marconigatan står fast. Det planerade bostadsområdet får anpassa sin höjdsättning av kvarteret och dess gator till Marconigatans befintliga höjder.

Kommentar:

Mobilitetsutredningen och parkeringsberäkningen som ligger till grund för detaljplanen är avstämde med trafikkontoret. Avtal gällande mobilitetsåtgärderna skrivs mellan trafikkontoret och byggherren.

Bullerutredningen har uppdaterats. Förslaget med gräsbeläggning på spåret var ett inspel i utredningen och inte en förutsättning för att klara bullernivåerna.

Dagvattenutredningen har uppdaterats och är avstämmd med trafikkontoret. Dagvatten från kvarteretsmark och allmän platsmark anläggs separat.

Trafikförslaget har vidareutvecklats och är avstämt med trafikkontoret. Gatorna kring kvarter D och E har inkluderats i planområdet och kvarteretsmarken för parkering längs Mandolingatan har tagits bort.

Höjdsättning av entréer till de nya kvarteren anpassas till befintliga gator/ spårvägens befintliga höjd. Höjdsättningen av den nya gatan preciseras i pågående projektering.

12. Göteborgs Stads Parkerings AB

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts i sin helhet, se bilaga 2.

Länsstyrelsen uppskattar att Göteborg Stad vill bygga många bostäder i snabb takt för att kunna möta det stora behovet av bostäder som råder i staden. För att uppnå den ambitionen på ett godtagbart sätt behöver planförslaget bearbetas. Följande frågor anser Länsstyrelsen kan förtydligas och/eller kompletteras vid fortsatt planarbete för att planen ska kunna accepteras vid ett antagande.

Synpunkter på frågor som tas upp i 11 kap. 10§ PBL

Riksintresse kommunikation - trafikleder

Flera förtätningar planeras i området Frölunda-Högsbo. Det genererar successivt mer trafik som kommer att påverka trafiksituationen på bl.a. Västerleden, som är utpekad som riksintresse och stundtals har en ansträngd trafiksituation. Länsstyrelsen förutsätter att de åtgärder som planeras inom ramen för åtgärdsvalsstudier kommer att beskrivas tydligare i det fortsatt planarbetet och återspeglas i planförslaget.

MKN- miljö kvalitetsnormer för vatten

Stora Ån blir enligt planbeskrivningen recipient för dagvattnet från planområdet. Fortsatt planarbete ska visa att planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för Stora Ån inte kan uppnås. Det gäller även för grundvattenförekomsten Frölunda som ligger knappt 1 km från planområdet som också omfattas av MKN.

Bullerstörning

Bullerutredningen visar att riktvärden enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) riskerar att inte uppfyllas vid vissa hus. Fortsatt planarbete behöver visa hur riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas för samtliga bostäder som planeras i dessa byggnader. T. ex genom att redovisa planlösningar och beräknade bullernivåer vid fasad. I det fall bullerskydd eller andra åtgärder behöver vidtas ska det framgå av granskningshandling- en hur det säkerställs att detta kan genomföras. I bullerutredningen står att då hastighe- ten på Marconi- och Mandolingatan är 50 km/h är det ett fåtal lägenheter som inte kan nå en ljuddämpad sida. Detta behöver beskrivas närmare, hur många det är och vilka åtgärder som planeras för dessa.

Vibrationer

Bostäder planeras nära spårvagnsspåren längs Marconigatan. Inför granskningskedet behöver vibrationer vid dessa planerade bostäder studeras.

Råd enligt PBL och MB

Stora Ån

Stora Ån ingår inte i planområdet, men blir enligt planbeskrivningen recipient för dag- vattnet från planområdet. Vattenmyndigheten har tagit fram förslag på Miljö kvalitets- normer (MKN) för ytvatten som ska gälla för denna preliminära vattenförekomst (Stora Ån, EU_CD: SE639765-126882). Det vore bra om kommunen i granskningskedet vi- sar att planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för Stora Ån inte kan uppnås. I det här planförslaget är det framför allt dagvattenhanteringen som kan påverka ytvattenkva- liteten.

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att föroreningsituationen beskrivs tillräckligt väl i samrådshand- lingen för att det ska kunna bedömas vilka saneringsåtgärder som behöver utföras. Länsstyrelsen förutsätter att de förslagna ytterligare undersökningar och åtgärder som beskrivs utförs och att en saneringsanmälan skickar till miljöförvaltningen i god tid in- nan arbetena startas. Länsstyrelsen noterar att planen är försedd med en administrativ planbestämmelse om att sanering ska vara klar innan startbeskedet. Därmed bedöms föroreningsituationen inte utgöra något hinder för planerad markanvändning.

Dagvatten

Det är bra att en dagvattenutredning har gjorts inför samrådsskedet och att utförliga för- slag på lösningar i respektive delområde ges. Det anges också att dagvattenhanteringen kommer att studeras vidare och att utredningen avses kompletteras med en förorenings-

utredning för dagvattnet. Denna föroreningsutredning kan ligga till grund för bedömningen av planens påverkan på de föreslagna miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten Stora ån.

Förutsättningarna för infiltration har redovisats och anges på grund av jordartsförhållandena och andelen hårdgjord yta som dålig. Eftersom dagvatten från bilvägar och parkeringsplatser normalt är mest förorenat bör rening av vatten från dessa ytor prioriteras. Plankartan bör vara flexibel så att den medger dagvattenlösningar på flera tänkbara ytor ifall inte den slutliga ytan eller utformningen är helt fastslagen innan planen antas. Förslaget att fördröja dagvattnet nära källan är bra men då bör planen säkerställa att det finns utrymme för de lösningar som föreslås. Även byggnader med sedumtak är positivt, dessa kan också med fördel säkerställas i planen. Enligt planbeskrivningen har andelen garage inom planområdet ökat sedan dagvattenutredningen gjordes. Det är viktigt att det tas med i det kommande dagvattensutredning som anges.

Magnetfält

Befintliga transformatorstationer i korsningen Mandolingatan-Orgelgatan föreslås ligga kvar i befintligt läge. Vilket magnetfält dessa ger upphov till vid bostäder behöver beskrivas i granskningshandlingen.

Luft

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att med nuvarande luftförhållanden på Mandolingatan och Marconigatan kommer den planerade bebyggelsen på Mandolingatan sannolikt inte att medföra överskridanden av MKN. I framtiden, vid en eventuellt fortsatt förtätning av området närmast Marconigatan kan det vara aktuellt att studera luftkvaliteten i området mer detaljerat.

Allmänna intressen

Naturmiljö

Det är positivt att den skyddade almallén på Mandolingatans västra sida arbetats in i planförslaget och att en planbestämmelse införs för marklov för fällning av dessa träd.

Både almallén och allén av hästkastanj på motsatt sida vägen är biotopskyddade vilket innebär att det är förbjudet att skada alléerna. I det fall det behöver tas ner träd eller utföras grävningsarbeten som kan skada trädens rötter ska dispens sökas i god tid. Dispenser ges restriktivt. Kommunen bör vidare utreda möjligheterna för att spara även hästkastanjeallén och nyttja dess värden i det fortsatta planeringsarbetet. Länsstyrelsen bedömer att även de två blodbokarna norr om almarna samt ytterligare några träd norr om blodbokarna ingår i trädraden väster om Mandolingatan. Om något av dessa träd ska fällas krävs även här dispens från förbudet. Länsstyrelsen delar planhandlingens slutsats att de sju bokarna mellan flerbostadshuset och butiken inte omfattas av förbudet då de står i omedelbar närhet till byggnaderna.

Koppling till miljömålen

Det är önskvärt att fortsatta planarbetet belyser påverkan på ekosystemtjänster och miljömål, samt visar hur man arbetar med åtgärder som berör miljömålen i en positiv inriktning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Övriga upplysningar

Vattenverksamhet

I planbeskrivningen skrivs att schaktarbeten kommer att ske under grundvattenytan (t.ex. för källare och underjordiska garage). Enligt den geotekniska utredningen behöver en temporär grundvattensänkning utföras. Länsstyrelsen vill upplysa om att även temporär bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.

Kommentar:

Relation till återgårdsvälsstudien

Trafikverket och trafikkontoret arbetar parallellt med planarbetet på en återgårdsvälsstudie (ÅVS) kring hanteringen av Västerleden. Arbetet med ÅVS:en planeras att vara klart innan detaljplanen går upp för antagande. Detaljplanen fokuserar på att lyfta fram de frågor som kan påverkas inom planområdet. I detaljplanen arbetas för att underlätta för gående, cyklister och tillgången på kollektivtrafik och service är mycket god. Byggaktören studerar även mobilitetsåtgärder. Se vidare svar till trafikverket (nr 14).

Dagvatten och MKN för vatten

Dagvattenutredningen har uppdaterats. Utredningen konstaterar att halter av föroreningar i dagvattnet från området minskar i hög grad förutsatt att föreslagna reningsåtgärder tillämpas. Mängden näringsämnen minskar vilket medför en lägre påverkan på recipienten jämfört med nuläget. Detsamma gäller ämnen som kan påverka recipienten eller den kemiska statusen negativt. Bedömningen blir därför att exploateringen inte kommer att påverka recipienten eller miljö kvalitetsnormen negativt.

Gatusektionerna för allmän plats har studerats noga för att säkerställa att såväl skyddsvärda trädrötter, ledningar och dagvattenhantering får plats. Utrymme för dagvattenhantering finns inom såväl allmän plats som inom kvarteretsmarken och hanteras separat men regleras inte i detaljplanen. Dels finns alternativa lösningar det är det oklart om reglering av dagvatten får ske i detaljplan utan att särskilda risker består.

Bullerstörningar

En ny bullerutredning är framtagen för hela planområdet. Bostäder mot Marconigatan måste ha genomgående lägenheter. På de ljudmässigt sämsta lägena kan lokaler, cykel- och miljörum samt trapphus placeras. Vid en lägenhet måste fönstrens hängning beaktas för att klara god ljudmiljö inne även vid vädring. Vid parkeringsgarage på gården föreslås etagelägenheter. Placering och utformning av kvarteren har studerats och bedömts som de mest lämpliga utifrån att få in många bostäder i detta mycket goda service- och kollektivtrafikläget samt att skapa tysta och attraktiva bostadsnära uteplatser på gårdarna. Avvikelsen från bullerförordningen bedöms i sammanhanget som begränsad. Se bullerutredning med kompletterande PM med lägenhetslösningar.

Vibrationer

En vibrationsstudie är framtagen som visar att det inte finns risk för vibrationsstörningar inom planområdet.

Magnetfält

I granskningsförslaget tillåts både parkering och bostäder i anslutning till transformatorstationerna. Avstånd till transformatorstationer regleras i starkströmsföreskrifterna med hänsyn till brandrisk. En upplysning har tillförts plankartan om att dessa ska beaktas.

Arbetsmiljöverket, boverket, elsäkerhetsverket, socialstyrelsen och strålsäkerhetsmyndigheten har tagit fram en informationsskrift om magnetfält och hälsorisker med slutsats att några risker inte kunnat påvisas. De avstånd som brandsäkerheten medför bedöms därmed som tillräckligt säkerhetsavstånd även gällande magnetfält.

Naturmiljö och miljömålen

Dispens för nedtagande av hästkastanjerna kring befintlig parkering har sökts hos och beviljats av länsstyrelsen. En upplysning om detta har tillförts plankartan.

Hur regleringar i detaljplanen påverkar miljömål förtydligas ytterligare under konsekvenser i planbeskrivningen.

Övrigt

Övriga råd noteras.

14. Trafikverket

Planområdet nås via kommunala gator. Planen ligger inom upptagningsområdet för E6, Västerleden, för vilken Trafikverket är väghållare. Tillkommande trafik på E6 kommer belasta Frölundamotet och Tynneredsmotet.

E6/E20 Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap 8 § och av särskild nationell betydelse och ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Framkomligheten på Väster- och Söderleden är tidvis begränsad, framförallt vid morgon- och eftermiddagens rusningstider.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Någon trafikutredning har inte tagits fram för planförslaget.

För hantering av den sammantagna effekten av pågående och kommande planläggning i området Frölunda – Högsbo, kallat ”Södra mellanstaden”, hänvisar planbeskrivningen till pågående åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Västerleden. Eventuella åtgärder ska så långt det är möjligt beskrivas och dess finansiering klargöras i granskningskedet. Kommunen planerar dock att anta detaljplanen innan åtgärdsvalsstudie för Västerleden är färdig.

Västerleden är redan idag hårt belastad och bedöms inte kunna hantera någon tillkommande lokal trafik. Trafikverket anser att aktuell exploatering (eller motsvarande mängd) behöver analyseras i åtgärdsvalsstudien. Trafikverket anser att eventuellt ansvar för sådana åtgärder på det kommunala vägnätet bör regleras i exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Innan aktuellt planarbete går vidare till nästa planskede ska resultat och slutsatser från ÅVS Västerleden inarbetas.

Trafikverket vill uppmärksamma att exploatering som kräver åtgärder i Trafikverkets vägnät behöver säkerställas genom avtal mellan kommun och Trafikverket. Avtal behövs för att reglera finansiering och planprocess (åtgärdsval, formell planläggning enligt väglagen) samt genomförande, drift, underhåll och ägande.

Avtal mellan Trafikverket och kommunen ska vara undertecknade av båda parter innan detaljplanen antas av kommunen.

Kommentar:

Arbetet med planerna i BoStad2021 pågår parallellt med arbetet med Åtgärdsvalsstudien ÅVS Södra Mellanstaden. ÅVS:en planeras vara klar tredje kvartalet 2017. ÅVS:en arbetar med att hitta åtgärder på systemnivå. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Åtgärder som identifieras i planarbetet, men inte kan åtgärdas inom ramen för detaljplanen, kommer föras in i arbetet med ÅVS:en för att komplettera med åtgärder på systemnivå. Angreppssättet är avstämt med Länsstyrelsen och Trafikverket och de önskar en undertecknad avsiktsförklaring av sta-

dens arbetssätt och ambitioner. Arbeta med framtagande av en sådan beskrivning pågår. Hur aktuellt planförslag bidrar till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig har kompletterats i planbeskrivningen.

15. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och bifogar lägeskarta är Skanovas befintliga anläggningar, inom och intill aktuellt område, är markerade. Två kanalisationsstråk korsar planområdet, det norra i planerad gångfartsgata och det södra i befintlig gata. Dessa anläggningar bör kunna ligga i orört läge.

Utefter Mandolingatans västra sida finns också ett större kabel-/kanalisationsstråk med tillhörande kabelbrunnar. Eventuell undanflyttning av denna anläggning tar lång tid och är mycket kostsam. Hur föreslagna komplementbyggnader påverkar detta stråk är svårt att säga.

Skanova har förövrigt, inget att invända mot planförslaget.

Kommentar:

En förprojektering för alla ledningar har gjorts för att kontrollera att så väl nya som befintliga ledningar får plats utan att behöva påverka de rödlistade trädens rotzoner. Ledningsprojekteringen har stämts av med Skanova och övriga ledningsägare.

16. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påminner om att koordinatangivelser saknas på plankartan och har inget att erinra mot planförslaget

Kommentar:

Plankartan kompletteras med koordinatangivelser.

17. Swedavia AB

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

18. Västtrafik AB

Västtrafik har inget att erinra mot planen. Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Västtrafik förutsätter att framkomligheten och hastigheten för spårvagnarna vid sidan av Marconigatan inte kommer att påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

Vi vill påminna om vikten av att skapa trygga och säkra gångvägar till hållplatserna.

Kommentar:

Noteras. Planförslaget begränsar inte framkomligheten för spårvägen.

19. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planen. De har inte några anläggningar i området.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

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

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

20. Hyresgästföreningen Frölunda

Hyresgästföreningen är glada över att det byggs fler hyresrätter men oroade över stigande byggkostnader. Exploatören bör använda sig av entreprenörer och byggbolag som kan bygga billigare med bra kvalitet. Kommunen har möjlighet att styra bostadsförsörjningen till fler hyresrätter till rimliga kostnader.

Kommentar:

Framtiden Byggutveckling har i uppdrag att leverera många bostäder med rimliga hyror. Samtidigt ska en bra boendemiljö och bra förutsättningar för ett långsiktigt förvaltande beaktas. Det arbetas med frågan både i de enskilda projekten och på övergripande strategisk nivå. Med resursbrist på byggmarknaden är det svårt att pressa kostnaderna men olika alternativ studeras. Det är bland annat med hänsyn till att hålla priserna nere som parkering inte ska byggas mer än vad det finns efterfrågan till och i parkeringsdäck som dels är billigare än garage och dels kan tas bort och ersättas med bostäder om det i framtiden genom exempelvis självkörande bilar inte finns samma parkeringsbehov.

BoStad2021 är en del av kommunens satsning för att skapa fler bostäder snabbt då behovet idag är stort.

21. Boende på Mandolingatan 21

Anser att P-platsernas är för lågt räknat. Det blir fler och fler yngre och familjer som flyttar in och som har ett större behov av bil än den äldre generationen. Befintliga och nya hyresgäster kommer inte obehindrat kunna få en parkeringsplats. Personen även att en separat cykelväg anläggs längs Mandolingatan med hänsyn till den ökande trafiken.

Kommentar:

I planarbetet har kommunens vägledning för parkering i bygglov varit utgångspunkten i bedömningen av parkeringsbehovet för både nya och befintliga bostäder. Parkeringstalet för bygglov är något högre än dagens uthyrningsgrad. Åtgärder för att underlätta för cykel och kollektivtrafik studeras vidare för att kunna sänka parkeringsbehovet.

Ny separat cykelväg längs Mandolingatan finns med i planförslaget.

22. Boende på Mandolingatan 25

Anser att P-platsernas antal måste lösas. Personen vill påpeka att de flesta av de outhyrda platserna som hänvisas till i planbeskrivningen används ändå, utan kontrakt. Dessutom anses det redan nu vara problem med parkering på gångbanor längs Mandolingatan. De outhyrda platserna ska inte tas som anledning till att bygga färre platser. Det blir då troligen kaos med olaga parkering

Kommentar:

I planarbetet har kommunens vägledning för parkering i bygglov varit utgångspunkten i bedömningen av parkeringsbehovet för både nya och befintliga bostäder. Parkeringstalet för bygglov är något högre än dagens uthyrningsgrad. Åtgärder för att underlätta för cykel och kollektivtrafik studeras vidare för att kunna sänka parkeringsbehovet.

23. Boende på Mandolingatan 27

Anser att behovet av garageplatser och parkeringsplatser för både befintligt boende och tillkommande bostäder behöver beaktas. Det är redan idag svårt att få tillräckligt med platser.

Kommentar:

I planarbetet har kommunens vägledning för parkering i bygglov varit utgångspunkten i bedömningen av parkeringsbehovet för både nya och befintliga bostäder. Parkeringstalet för bygglov är något högre än dagens uthyrningsgrad. Åtgärder för att underlätta för cykel och kollektivtrafik studeras vidare för att kunna sänka parkeringsbehovet.

24. Boende på Mandolingatan 35

Skriver angående utbyggnad av vind och entréplan. Anser att hänsyn inte tas till befintliga hyresgäster och fokus bara ligger på nya lägenheter. Det bor många äldre i husen. Tillräckligt med alla reparationer och tycker inte att evakueringslägenheter är en bra lösning.

Kommentar:

Bostad Poseidon AB informeras om yttrandet. Planen möjliggör fler lägenheter i befintliga hus som är i behov av renovering. När detta genomförs är inte klart. Detta möjliggör även att kostnaderna för renoveringarna kan fördelas på fler boenden. Hur renovering och ombyggnad av befintliga bostadshus genomförs regleras inte i detaljplan.

25. Boende på Mandolingatan 41

Lyfter fram att det finns många äldre personer som bor i stora lägenheter på Mandolingatan och i områden däromkring. De önskar att det i något av husen blir Trygghetsboende, helst närmast Frölunda Torg. På så sätt skulle deras stora lägenheter kunna gå till barnfamiljer och de äldre skulle få en tryggare tillvaro, vilket även skulle underlätta för äldreomsorgen i Göteborg.

Kommentar:

Bostad Poseidon AB planerar både för trygghetsboende och för bostäder med särskild service (BmSS). BmSS är till för personer med funktionsnedsättning. Detta regleras inte i detaljplanen men avtal finns med de allmännyttiga bostadsbolagen om att bygga ut fler av dessa boendeformer.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet har utvidgats för att inkludera allmän gata kring de nordöstra kvarteren i likhet med vad som beskrevs i planbeskrivningen till samrådet.
- Med anledning av att en fjärrvärmecentral ligger i vägen för ett genomförande av gångvägen mellan Mandolingatan och Positivparken, kan gångvägen först genomföras vid en renovering av husen och flytt av centralen. Regleringen av gångvägen ändras till tillfällig användning för fjärrvärmecentral och gångväg efter rivning.
- Höjderna på husen har preciserats med nockhöjder.
- Parkeringskonceptet har utvecklats för fler parkeringsplatser i parkeringshus/däck som är billigare samt ersättningsbara i framtiden.
- Kvartersmarken för gatuparkeringen har tagits bort.
- Behovet av parkering har studerats och mobilitetsåtgärder regleras i avtal. En upplysning finns på plankartan att avvikelser från vägledande p-tal bedöms acceptabelt inom planområdet utifrån de mobilitetsåtgärder som avtalats om.
- Hanteringen av rödlistade och biotopskyddade träd har utretts noggrant och rotzonen för de rödlistade almarna säkras med krav på markklov för grävarbeten samt med upplysning för arbeten inom allmän plats. Ersättning av de hästkastanjer som tas ner ersätts i Slottsparken. Dispens från biotopskyddet har ansökts hos och erhållits av länsstyrelsen.
- Regleringen av komplementhusen väster om Mandolingatan har justerats i avstånd till parken, till varandra och i yta.
- Krav på centrumändamål på minst 400 kvm har tillförts i kvarter E mot Positivgatan.
- Den samlade exploateringsgraden i planområdet har ökat något sedan samrådet med anledning av att parkeringshuset mot Positivgatan tillkommit. Höjdsättningen är fortsatt 4-8 våningar men ökas i kvarter G till 10 våningar. Byggrätten begränsas till den norra delen av kvarteret, mot Positivgatan, och är tänkt att ge samma entrébetoning som spetsen på kvarter A mot Frölunda torg.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare BoStad2021

Bilaga 1 Sändlista samråd

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
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Askim-Frölunda-Högsbo
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Lantmäterimyndigheten
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)
Skanova Nätplanering D3N
Swedavia AB
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättshavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige
Hyresgäster inom planområdet informeras genom Poseidon Bostads AB.

Övriga

Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs spårvägar
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsfören.i Gbg
Svensk Handel
Tillgänglighetsrådgivare
Västsvenska handelskammaren



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsavdelning
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-
adapa@lansstyrelsen.se

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Mandolingatan, en del av BoStad2021 (Jubileumsatsningen) inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2016 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökad förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen uppskattar att Göteborg Stad vill bygga många bostäder i en snabb takt för att kunna möta det stora behovet av bostäder som råder i staden. För att uppnå den ambitionen på ett godtagbart sätt behöver planförslaget bearbetas. Länsstyrelsen lyfter upp frågor som behöver klarläggas för att försäkra att en hållbar samhällsutveckling sker samtidigt en god boendemiljö skapas. Dessa frågor anser Länsstyrelsen kan förtydligas och/eller kompletteras vid fortsatt planarbete för att planen ska kunna accepteras vid ett antagande.

Synpunkter på frågor som tas upp i 11 kap. 10§ PBL

Riksintresse kommunikation - trafikleder

Flera förtätningar planeras i området Frölunda-Högsbo. Det genererar succesivt mer trafik som kommer att påverka trafiksituationen på bl.a. *Västerleden*, som stundtal har en ansträngd trafiksituation. Västerleden är en del av det statligavägnätet som är utpekad som riksintresse och en påtagligskada på vägnätet ska undvikas. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkter att det behövs en hållbarlösning för att hantera den redan ansträngda trafiksituationen. Det är positivt att Göteborg Stad/Trafikkontoret har inlett åtgärdsvalsstudier med fokus på både det kommunala och det statliga vägnätet i området. Länsstyrelsen förutsätter att de åtgärder som planeras kommer att beskrivas tydligare i det fortsatta planarbetet och återspeglas i planförslaget.
(Se Trafikverkets yttrande dt 2016-05-20 ref TRV 2016/44113)

MKN- miljö kvalitetsnormer för vatten

Stora Ån blir enligt planbeskrivningen recipient för dagvattnet från planområdet. Fortsatt planarbete ska visa att planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för Stora Ån inte kan uppnås. Det gäller även för grundvattenförekomsten Frölunda som ligger knappt 1 km från planområdet som också omfattas av MKN.

Bullerstörning

Bullerutredningen visar att riktvärden enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) riskerar att inte uppfyllas vid huset närmast Frölunda torg. Vidare visas

också att hus som är placerade i väst - östlig riktning riskerar att överskrida riktvärden för den del av husen som ligger mot Marconigatan. Fortsatt planarbete behöver visa hur riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas för samtliga bostäder som planeras i dessa byggnader. T. ex genom att redovisa planlösningar och beräknade bullernivåer vid fasad. De planlösningar som finns i bullerutredningen är mycket små och otydliga. I det fall bullerskydd eller andra åtgärder behöver vidtas ska det framgå av granskningshandlingen hur det säkerställs att detta kan genomföras.

I bullerutredningen står att då hastigheten på Marconi- och Mandolingatan är 50 km/h är det ett fåtal lägenheter som inte kan nå en ljudämpad sida. Detta behöver beskrivas närmare, hur många det är och vilka åtgärder som planeras för dessa.

Vibrationer

Bostäder planeras nära spårvagnsspåren längs Marconigatan. Inför granskningskedet behöver vibrationer vid dessa planerade bostäder studeras.

Råd enligt PBL och MB

Stora Ån

Stora Ån ingår inte i planområdet, men blir enligt planbeskrivningen recipient för dagvattnet från planområdet. Stora Ån har dokumenterad lax- och öringsförekomst och är hårt belastad av utsläpp av avloppsvatten. Vattenmyndigheten har tagit fram förslag på Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten som ska gälla för denna preliminära vattenförekomst (Stora Ån, EU_CD: SE639765-126882). Dessa kommer att beslutas under 2016. Eftersom miljökvalitetsnormerna ska följas vid planläggning (enligt 2 kap. 10 § PBL) kan det vara bra för kommunen att redan nu ha detta i åtanke i planeringen och i granskningskedet visa att planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för Stora Ån inte kan uppnås.

Det finns många olika faktorer som kan påverka ytvattenkvaliteten. I det här planförslaget är det framför allt dagvattenhanteringen som kan påverka ytvattenkvaliteten.

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att föroreningssituationen beskrivs tillräckligt väl i samrådshandlingen för att det ska kunna bedömas vilka saneringsåtgärder som behöver utföras. Länsstyrelsen förutsätter att de förslagna ytterligare undersökningar och åtgärder som beskrivs utförs och skickas en saneringsanmälan till miljöförvaltningen i god tid innan arbetena startas. Länsstyrelsen noterar att planen är försedd med en administrativ planbestämmelse om att sanering ska vara klar innan startbeskedet. Därmed bedöms föroreningssituationen inte utgöra något hinder för planerad markanvändning.

Dagvatten

Det är bra att en dagvattenutredning har gjorts inför samrådsskedet och att utförliga förslag på lösningar i respektive delområde ges. Det anges också att dagvattenhanteringen kommer att studeras vidare. Det är bra att kommunen redogör för hur förutsättningarna har ändrats sedan dagvattenutredningen gjordes. Dessutom är det mycket positivt att kommunen avser komplettera med en föroreningsutredning för dagvattnet. Denna föroreningsutredning kan ligga till grund för bedömningen av planens påverkan på de föreslagna miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten Stora ån.

Länsstyrelsen ser också att en kombination av lösningar som möjliggör infiltration, fördröjning och rening kan behövas och att lösningar med växter (växtfiler, sedumtak m.m.) skapar flera värden. Förutsättningarna för infiltration har redovisats och anges på grund av jordartsförhållandena och andelen hårdgjord yta som dålig. Eftersom dagvatten från bilvägar och parkeringsplatser normalt är mest förorenat bör rening av vatten från dessa ytor prioriteras. Plankartan bör vara flexibel så att den medger dagvattenlösningar på flera tänkbara ytor ifall inte den slutliga ytan eller utformningen är helt fastslagen innan planen antas.

Förslaget att fördröja dagvattnet nära källan är bra men då bör planen säkerställa att det finns utrymme för de lösningar som föreslås. Även byggnader med sedumtak är positivt, dessa också med fördel säkerställas i planen. Enligt planbeskrivningen har andelen garage inom planområdet ökat sedan dagvattenutredningen gjordes. Det är viktigt att det tas med i det kommande dagvattensutredning som anges.

Magnetfält

Befintliga transformatorstationer i korsningen Mandolingatan-Orgelgatan föreslås ligga kvar i befintligt läge. Vilket magnetfält dessa ger upphov till vid bostäder behöver beskrivas i granskningshandlingen.

Luft

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att med nuvarande luftförhållanden på Mandolingatan och Marconigatan kommer den planerade bebyggelsen på Mandolingatan sannolikt inte att medföra överskridanden av MKN. I framtiden, vid en eventuellt fortsatt förtätning av området närmast Marconigatan kan det vara aktuellt att studera luftkvaliteten i området mer detaljerat.

Allmänna intressen

Naturmiljö

Det är positivt att den skyddade almallén på Mandolingatans västra sida arbetats in i planförslaget och att en planbestämmelse införs för marklov för fällning av dessa träd.

Både almallén och allén av hästkastanj på motsatt sida vägen är biotopskyddade vilket innebär att det är förbjudet att skada alléerna. I det fall det behöver tas ner träd eller utföras grävningsarbeten som kan skada trädens rötter ska dispens sökas i god tid. Dispenser ges restriktivt. Kommunen bör vidare utreda möjligheterna för att spara även hästkastanjeallén och nyttja dess värden i det fortsatta planeringsarbetet. Länsstyrelsen bedömer att även de två blodbokarna norr om almarna samt ytterligare några träd norr om blodbokarna ingår i trädraden väster om Mandolingatan. Om något av dessa träd ska fällas krävs även här dispens från förbudet. Länsstyrelsen delar planhandlingens slutsats att de sju bokarna mellan flerbostadshuset och butiken inte omfattas av förbudet då de står i omedelbar närhet till byggnaderna.

Koppling till miljömålen

Det är önskvärt att fortsatta planarbetet belyser påverkan på ekosystemtjänster och miljömål, samt visar hur man arbetar med åtgärder som berör miljömålen i en positiv inriktning. Genom exploatering kan ekosystemtjänster försvinna, dock med

god planering kan det tillföras till ett område. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att beakta då de utgör en viktig del i och är kopplade till våra miljömål.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Övriga upplysningar

Vattenverksamhet

I planbeskrivningen skrivs att schaktarbeten kommer att ske under grundvattenytan (t.ex. för källare och underjordiska garage). Enligt den geotekniska utredningen behöver en temporär grundvattensänkning utföras. Länsstyrelsen vill upplysa om att även temporär bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.

Detta yttrande har utvecklingsledare Nina Storsveen beslutat och arkitekt Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare för miljöskyddsavdelningen, naturavdelningen och vattenavdelningen deltagit.

Nina Storsveen

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 20160520 ref 2016/44113

Kopia (utan bilaga) till:

Trafikverket: trafikverket@trafikverket.se
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Vattenavdelningen