



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Upprättat 2017-09-29
BN-datum: 2017-10-24
Diarienummer: 0441/14
Aktbeteckning: 2-5419

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

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 25 april 2017 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 10 maj till 31 maj 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under granskningstiden samt tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Den viktigaste synpunkten som inkommit under granskningstiden är att länsstyrelsen och trafikverket inte anser riksintresset för kommunikation tillräckligt beaktat.

Efter granskningen har staden sett över och bearbetat de tidigare trafikberäkningarna och påverkan på Västerleden. Stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är mycket begränsad och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

Yttranden från sakägare och boenden berör i huvudsak exploateringsgraden, solförhållanden mot cityhusen samt risk för reflektionsbuller från spårvägen.

Avvägningen som gjorts gällande exploateringsgraden är att den ökade byggvolymen i kvartersstruktur på ett bättre sätt än tidigare planerade punkthus bidrar till en attraktiv gatumiljö och ger fler bostäder utan betydande påverkan på angränsande grannar. Nockhöjden har reglerats ner efter granskningen men möjliggör samma antal våningar. Ny solstudie har tagits fram utifrån vad planen reglerar och situationen bedöms acceptabel. En kompletterande bullerstudie visar att reflektionen av spårvagnsbullret som den nya

bebyggelsen medför är marginell. Mest ökar bullret för Norra Cityhuset men även detta bedöms vara acceptabla nivåer. Avsteg från riktvärdena bedömdes acceptabla redan i planarbetet för Frölunda torg är dessa hus ingår.

Förvaltningar och myndigheter lyfter bland annat osäkerheterna kring spårvägen och Marconigatans framtida utformning, förskolebehovet som inte löses i planen samt den långa genomförandetiden för gångvägen till/från Positivparken.

Detaljplanen förhåller sig till flera scenarier gällande Marconigatans framtida karaktär och begränsar därmed inte rådande alternativ. Förskoleplaneringen sker parallellt men har dragit ut på tiden och behöver prioriteras. Genomförandetiden för gångvägen beror av att det idag ligger en fjärrvärmeundercentral på platsen som kan rivas först när värmecentralen flyttats.

Det har utöver ovanstående inkommit yttranden med önskemål om större idrottsanläggning samt om billiga bostäder för studenter och ensamstående med begränsad ekonomi. Dessa frågor har inte kunnat hanteras inom detaljplanarbetet.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker planarbetet.

Kommentar:

Noteras.

2. Trafikkontoret

Trafikkontoret har i samrådsskedet lämnat synpunkter på buller- och dagvattenutredningarna, samt några påpekanden kring driftsfrågorna. De utgår från att Stadsbyggnadskontoret så långt det varit möjligt beaktat dessa synpunkter i revideringen av planhandlingarna. Trafikkontoret poängterade i samrådet även vikten av att den planerade bostadsbebyggelsen närmast Marconigatan anpassas i höjd till befintligt spår område, för att säkra möjlighet att bibehålla och vidareutveckla en så effektiv spårvägstrafik som möjligt.

Nyligen kom besked att programmet för Frölunda återremitterats i Byggnadsnämnden med hänvisning till den framtida kollektivtrafiken och arbetet med "Målbild 2035 för stadstrafikens stomnät i Göteborg, Mölndal och Partille". Utifrån detta anser Trafikkontoret att man i detaljplanarbetet bör fundera ytterligare kring hantering av underfarten vid Orgelgatan, då en planlösning inte blir enkel att genomföra om vi även ska kunna uppfylla det politiska yrkandets önskemål.

Framtida kostnader för Trafikkontoret beträffande underhåll, drift och belysning av nya gator och gång- och cykelbanor har beräknats uppgå till närmare 130 000 kronor per år.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har och har haft löpande avstämning med trafikkontoret och är överens om planens utformning. Fastighetskontoret har av trafikkontoret beställt en projektering av gatumarken inklusive höjdsättning av den nya gatan mot spårområdet. Utgångspunkten är att gatuhöjden ska anpassas till spårvägen.

Utgångspunkten i planarbetet har genomgående varit att alla diskuterade alternativ för Marconigatan fortsatt ska vara möjliga. Planskildheten kommer kvarstå under den närmaste tiden men detaljplanen hindrar inte en plankorsning i framtiden. Orgelgatan är inte med i planområdet för att höjdsättningen ska kunna bestämmas i samband med planläggning för Marconigatan.

3. Göteborg Energi

Göteborg Energi Nät AB anser att ett avstånd på 1-2 meter måste finnas från transformatorstation till användningsgräns för E-området med hänsyn till en utblåsningslucka.

Göteborg Energi Fjärrvärme har inga ytterligare synpunkter. Göteborg Energi planerar att flytta befintlig stamledning parallellt med Mandolingatan och öka dimensionen något samt flytta den ledning som går från Mandolingatan mot Marconigatan i väst/östlig riktning. Dessa ledningsflyttar förutsätts bekostas helt eller delvis av exploitören. Detaljprojektering påbörjad. Göteborg Energi önskar planstöd och ledningsrätt för de nya ledningslägena.

Göteborg Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Eventuellt behov av omläggningar får studeras vidare och bekostas av exploitören. GothNet är intresserade av att delta i kommande projektering

Kommentar:

Byggrätterna för transformatorstationerna har preciserats och den som ligger närmast Mandolingatan har i samråd med Göteborgs energi fått en ny placering för att få plats med alla nya, korsande ledningar i gatan och dem som leder till transformatorstationerna.

Ett extra u-område för fjärrvärmeledning till Positivgatan har lagts till i plankartan.

Göteborg Energi har involverats i förprojekteringen för nya ledningslägen inom planområdet.

4. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen är positiv till förtätning på redan hårdgjorda ytor i ett område med god tillgång till kollektivtrafik, service och rekreation. De är positiva till att kompensationsåtgärder planeras för kastanjallén genom plantering av nya träd. Miljöförvaltningen uppmärksammar att det kommer bli svårt att klara riktvärdena för buller i samtliga lägenheter men att tilläggs-PM visar att bullernivåer kan klaras med vissa åtgärder. Miljöförvaltningen anser det viktigt att tillräckliga bulleråtgärder är fastställda innan byggstart.

Kommentar:

Regeringen har sedan granskningen ändrat bullerförordningen och höjt riktvärdena. Bullerbestämmelsen i detaljplanen har justerats motsvarande. Bullerriktvärdena bedöms kunna klaras utan avsteg.

5. Stadsdelsförvaltningen Askim-Frölunda-Högsbo

Stadsdelsförvaltningen bedömer att stadsbyggnadskontoret i rimlig mån tagit hänsyn till alla synpunkter förvaltningen haft förutom den som gäller förskolebehovet. Planbesked har visserligen sökts för en ny förskola i parallell process men den plats som föreslås är problematisk ur flera hänseenden och stadsdelsförvaltningen har ställt sig negativ till den föreslagna platsen. Sedan samrådet har behovet av förskoleplatser ökat ytterligare och förvaltningen efterfrågar att stadsbyggnadskontoret skyndsamt behöver finna en ny lämplig plats.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret tittar tillsammans med fastighetskontoret och lokalförvaltningen efter en alternativ placering. Då en placering inom detaljplanen uteslutits kommer planen gå vidare till antagande.

6. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

7. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten bifogar förtydliganden för planbeskrivningen. De poängterar att det till bygglov ska finnas en detaljerad avfallslösning inkl grovavfall för bostäderna.

För markarbeten som utförs närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Arbete under mark" på Göteborgs stads hemsida.

Till underkant golvbjälklag ska det finnas en marginal på 0,2 m vid ett 100-årsregn. Vid akvedukter och andra lågpunkter kan vattendjupet 0,5 m vatten accepteras. Detta är det största vattendjupet som räddningstjänsten kan ta sig fram i.

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på en sträcka av 300 m inom planområdet har beräknats till 3500 tkr. Intäkterna från anläggningsavgifter har beräknats till 2800 tkr enligt 2017 års VA-taxa. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan god.

Kommentar:

Förtydligandena i planbeskrivningen genomförs. Synpunkterna noteras. Skyfallshanteringen har stämts av med Kretslopp och vatten. Det är viktigt att ta hänsyn till vattenflöden vid skyfall när gatu- och hushöjderna projekteras. Frågan berör främst kvarter G.

8. Park- och naturförvaltningen

Park- och naturförvaltningen ställer sig positiv till planförslaget om att skapa fler bostäder på befintliga parkeringsytor. Synpunkter på planförslaget handlar om den långa genomförandetiden (15 år) för gångvägen mellan Mandolingatan och Positivparken.

Förvaltningen ser det problematiskt att genomförandetiden för gångvägen i planen är 15 år medan planen som helhet har en genomförandetid på 5 år. Bestämmelsen a3 bör tas

bort från plankartan för att garantera att en ny koppling till Positivparken skapas inom en rimlig tidsperiod, helst i samband med genomförandet av den övriga planen. I nuläget används Positivparken som en bostadsnära park såväl som en stadspark. Planförslaget kommer att innebära en markant befolkningsökning i området men ett begränsat tillskott av friytor i direkt anslutning till bostäderna. Positivparken utgör ett viktigt komplement som bostadsnära park, men blir svår att nå för de boende öster om Mandolingatan. Enligt Grönstrategin ska den bostadsnära parken finnas inom 300 meter från bostaden.

I sin konsekvensbedömning nämner park- och naturförvaltningen bland annat omgestaltningen av Mandolingatan och ny gångväg till Positivparken som positivt ur ett barnperspektiv samt lyfter det ökade behovet av förskoleplatser. Ur miljöhänsen påpekas att de nya bostäderna bedöms medföra en fördubbling av trafiken på Mandolingatan trots stort utbud av handel och service inom gångavstånd och stadens viljeinriktning att biltrafiken ska minska med 25 %.

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. Kostnader för utbyggnad av gångväg och kompensationsåtgärder för alléer ska ingå i exploateringskostnaden för planen.

Kalkylen baseras på kostnader för ny gångväg med belysning, samt driftskostnad för parkmark som överförs från kvartermark, samt nya träd inom kompensationsåtgärden. Vid genomförande av planen ska en ny kalkyl tas fram.

Kommentar:

Det är önskvärt att gångvägen till parken kan genomföras så snart som möjligt men då det ligger en fjärrvärmeundercentral idag där gångvägen ska ligga krävs en ombyggnad av värmesystemet till befintliga hus. Det finns därmed ingen möjlighet att forcera genomförandet av gångvägen. Bedömningen av stadsbyggnadskontoret är att gångvägen är av stor vikt och att en längre genomförandetid är det bästa alternativet för att den ska bli av.

Stadens målsättning att minska biltrafiken med 25% gäller staden i stort och inte varje gata eller område. Genom att förtäta i kollektivtrafiknära områden undviks en utbyggnad där större bilberoende och trafikstring skulle ske.

Poseidon står enligt genomförandeavtalet för utbyggnad och underhåll av gångvägen. Uppskattade kostnader för denna är därmed överskattade.

9. Göteborgs Stads Parkering AB

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på förslaget men skickar med några generella ståndpunkter när det gäller parkering:

Parkering kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna.

- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- Beakta tillgängligheten såväl till, från som inom ett område/stadsdel vid beräkning av behov av parkeringsplatser.
- Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.

- Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken och optimera nyttjandet.
- Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra och en del av stadsmiljön.

Kommentar:

Noteras.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten påtalar att stängda innergårdar kraftigt begränsar tillgängligheten för räddningstjänsten för att bistå vid utrymning och att detta måste beaktas i utformning av utrymningsstrategin.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen behöver kompletteras enligt nedan för att Länsstyrelsen ska kunna acceptera och inte behöva pröva planen om den antas.

Motiv för bedömningen

Riksintresse för kommunikationer: E6.20 Västerleden

Göteborg Stads upprättade dokument: Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för BoStad2021 inom Södra-Mellanstaden- Mandolingatan analyserar trafikpåverkan övergripande, trafikstring, färdmedelsfördelning samt effekterna på ett större geografiskt område, motsvarande Högsbo. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets bedömning att beräkningen enligt ovan, inte visar den faktiska påverkan på trafikleden och trafikmot som belastas av trafiken från det aktuella planområdet. (Se också yttrande från Trafikverket dt 2017-05-26 med ref. TRV 2017/47728) För att kunna bedöma de förväntade effekterna på det nationella vägnätet behöver Staden beskriva trafikpåverkan på leden även lokalt från det aktuella området och vid berört trafikmot, särskilt under rusningstid. Det ska utgöra underlag för de nödvändiga åtgärderna som krävs för att undvika en negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer.

Av samrådsredogörelsen framgår att arbetet med åtgärdsvalsstudien pågår och inriktas på att hitta åtgärder på systemnivå. Under tiden utformas planförslaget att bidra till en nödvändig trafikomställning genom t.ex., att främja gång, cykel och kollektivtrafik. I planbeskrivningen anges ytterligare åtgärder som bilpool med gratis medlemskap för alla hyresgäster samt säkrare cykelförvaring. Länsstyrelsen ser positivt på dessa insatser. Dock måste det säkerställas genom en avsiktsförklaring med Trafikverket innan detaljplanen förs till antagande. Vidare ska genomförande av åtgärder ske inom en rimlig tid med hänsyn till utbyggnaden av Södra-Mellanstaden.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvatten

Av planbeskrivningen framgår att dagvattenlösningen inte regleras i detaljplanen och att andra förslag än de som presenterats i dagvattenutredningen kan accepteras så länge reningsskruven klaras. På plankartan framgår även att dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning. Länsstyrelsen anser fördröjning motsvarande 10 mm per ansluten hårdgjord yta samt rening av dagvattnet bör säkerställas på plankartan. Eftersom kommunen väljer att inte reglera dagvattenlösningen i detaljplanen är det också extra viktigt att planbestämmelserna inte hindrar möjligheten till tillräckliga dagvattenlösningar.

Planbestämmelsen n1 anger att marken inte får schaktas men att växtbädd medges. Att schaktning inte tillåts innebär att dagvattenlösningen på dessa ytor måste ske ovan mark, exempelvis i växtbäddar, medan andra dagvattenlösningar som kräver schaktning inte blir möjliga. Denna planbestämmelse kan vara mindre lämplig om kommunen inte har bestämt hur dagvattenlösningarna ska se ut.

Buller, vibration och Magnetfält:

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget har hanterat frågor berörande buller, vibrationer och magnetfält i godtagbar utsträckning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Länsstyrelsen har i ärende 521-36921-2016 lämnat dispens för att ta bort en trädrad som omfattas av generellt biotopskydd. Dispensen har förenats med villkor om kompensations.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Efter granskningen har staden sett över och bearbetat de tidigare trafikberäkningarna och påverkan på Västerleden. Stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är mycket begränsad och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

Mobilitetsutredningen som gjorts är nu avstämmd med trafikkontoret och ett avtal har slutits mellan fastighetsägaren och trafikkontoret för en reduktion av parkeringstalet på 20 %. Åtgärderna inom ramen för mobilitetsavtalet som exploitören ansvarar för ska vara genomförda i samband med att bostäderna tas i bruk. Kommunens åtgärder i gatunätet planeras vara klara i samband med inflyttning i de nya husen.

Staden gör vidare den generella bedömningen att bostadsutbyggnad i Göteborg, även i de fall bebyggelsen lokaliseras nära en statlig väg, i lägre grad kommer att bidra till trafikbelastningar på de statliga vägarna än vad som skulle ske om motsvarande mängd bostäder skulle byggas längre från regionens kärna som utgörs av Göteborgs centrum. Utbyggnader i Göteborg är att föredra med hänvisning till att boende i Göteborg har betydligt lägre bilanvändning än vad som är fallet i andra delar av regionen. Bilanvändningen bland göteborgarna kommer också ytterligare minska genom att staden har uttalade mål för arbete med mobilitetsplanering för minskat bilresande. Inom BoStad2021 förstärks trovärdigheten i detta arbete av de 10-åriga mobilitetsavtal som kommunen skriver med exploitörerna, och som ålägger båda parter att aktivt arbeta med frågorna.

Framdriften av detaljplaner inom Södra Mellanstan pågår parallellt med ÅVS-arbetet. 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 eventuellt är önskvärda och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i ÅVS:en. Avsiktsförklaringar kommer inte tas fram för de

enskilda detaljplanerna. Staden kommer driva de pågående planerna som planerat för antagande med förtydligande kring vilken trafikstring de ger och hur fördelningen av den trafiken ser ut för att tydliggöra vilken andel trafik som kan förväntas belasta Västerleden. Staden anser inte att resultatet från ÅVS:en i tid och detaljeringsgrad kommer att ge oss det vi behöver för att kunna arbeta in åtgärder i de pågående detaljplanerna.

Bestämmelsen n1 begränsas endast till rotsystemet för de, enligt miljöbalken, rödlistade, biotopskyddade alléträden. Då dessa träd värderats som hotade och nationellt skyddsvärda har stadsbyggnadskontoret lagt stor vikt vid att skydda träden och dess rotsystem från att skadas genom schaktning. Detta har bedömts nödvändigt att reglera i detaljplanen då det ligger en stor mängd ledningar inom rotsystemet samt att det finns ett intresse, genom beslut i arbetsmiljödomesten, att placera avfallshanteringen så nära vägen som möjligt. Det finns andra ytor som kan användas för dagvattenhantering.

12. Trafikverket

Trafikverket synpunkt från samrådet om att resultat och slutsatser från ÅVS Södra Mellanstaden (åtgärdsvalsstudie) bör inarbetas i planen innan den antas kvarstår. Om så inte sker ska avsiktsförklaring, om att ÅVS:en ska genomföras och de åtgärder som föreslås i dess resultat ska genomföras, undertecknas innan planen går till antagande.

Trafikverket kan inte ta ställning till riktigheten i trafikstringsberäkningen som är gjord i *Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för BoStad2021 inom södra mellanstaden – Mandolingatan* då den är baserad på andra geografiska områden än just detta. För att kunna ta ställning till om värdena är korrekta och se vilka trafikmängder som alstras till E6.20 Västerleden bör trafikstringsberäkningen kontrolleras. Färdmedelsfördelningen och rutfördelningen bör vara baserade på den lokala geografin, inte på Högsbo respektive hela södra mellanstaden, för att trafikstringsberäkningen ska vara relevant för den specifika planen.

Trafikverket anser att det är viktigt att samtliga trafikminskande åtgärder som föreslås genomförs men ser det som en grundförutsättning att en avsiktsförklaring för ÅVS:en även tecknas innan antagande av planen.

Kommentar:

Gällande trafikstringen och önskemål om avsiktsförklaring, se kommentar till länsstyrelsen ovan.

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.

13. Brf Centrala Cityhuset

Bostadsrättsföreningen har kommit in med två yttranden med samma skrivelse. De ställer sig negativa till det nya planförslaget. Jämfört med den tidigare, nu gällande detaljplanen exploateras området betydligt hårdare. För kvarter A och B ökar största tillåtna byggnadsarea från 1600 m² till 3900 m² trots att även parkeringshus placeras i detta

kvarter. Tillåten maximal nockhöjd ökar från 31,5 m till 36 m i båda fallen för 10 våningar. Tätare bebyggelse och högre byggnader innebär större negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse.

Bullermiljön försämras. Grönskan på andra sidan spårvägen, sett från oss, ersätts med en ljudreflekterande vägg. Bullerutredningen anger i sin presentation av uppdraget att syftet har varit att beräkna buller från spår- och vägtrafik till planerade och befintliga bostäder. Vi finner det anmärkningsvärt att inga resultat presenterats för vår fastighet. Uppdatering av bullerrapporten så att effekterna av bebyggelsen framgår är ett oeftergivligt krav. Situationen som den är idag, liksom beräknade värden efter byggnationen, bör vara underlag för en utvärdering av effekten av byggnationen för såväl lägenheter som vår gård; en gård avsedd för rekreation, som samlingsplats och med en lekplats för barn.

Sol och ljus stängs ut. Från de bilder som presenteras går det inte att utvärdera effekterna eftersom de endast visar en vy från öster. Vår gård ligger väster om vårt hus och hur den påverkas skulle kunna ses från en vy från väster. Vi befärrar stor negativ påverkan av den nya bebyggelsen på utsikt, tillgång till solljus och instängdhet för gård och de lägre placerade lägenheterna, vilket innebär att livsmiljön försämras.

Förskolor behövs. Planen utesluter att inkludera förskola, och hänvisar till ett pågående, separat planärende. Det skapar en oro bland barnfamiljer i området, som redan nu ser ett stort behov av fler platser.

Föreningen hänvisar till Boverkets skrift "Rätt tätt - En idéskrift om förtätning av städer och orter".

Kommentar:

Exploateringsgrad och höjder

Exploateringen av området ökar i förhållande till gällande detaljplan utifrån syftet att möjliggöra fler bostäder. Avvägningen som gjorts är att den ökade byggvolymen i kvartersstruktur på ett bättre sätt än tidigare planerade punkthus bidrar till en attraktiv gatumiljö och ger fler bostäder utan betydande påverkan på angränsande grannar.

Det hus i kvarter A som tillåts bli 10 våningar har redan beviljats bygglov utifrån gällande detaljplan med max 31,5 meter. Planförslaget regleras ner till 32,5 meter för att möjliggöra för eventuella framtida förändringar av takutformningen. Höjdsättningen av byggrätterna var till granskningen satt utifrån att möjliggöra terrassering (som kräver tjockare bjälklag) och olika takutformningar. Höjddregleringen har setts över efter granskningen och regleras ner 2 - 4 m till 14,5 m, 20,5 m, 26,5 m respektive 32,5 m. Detta ger fortsatt viss flexibilitet för takutformning och olika bjälklagstjocklekar. En ny solstudie visar konsekvenserna vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten med de nya höjderna, se nedan.

Solförhållanden

En ny solstudie har tagits fram utifrån den ändrade höjddregleringen i planen. City husen vid Lilla Marconigatan kommer delvis beröras av ytterligare skugga efter kl 17 vid vårdagjämning och efter kl 18 på sommaren. Gårdarna skuggas av de egna husen under förmiddag (vårdagjämning) men har sol på olika delar kl 12-18. Efter kl 18 skuggar de nya husen delar av gårdarna. Påverkan bedöms därmed inte vara betydande. Det är som närmast 20 meter från gaveln på Centrala cityhuset till plangränsen och byggrätten.

Bullermiljö och reflektioner.

En kompletterande bullerstudie har gjorts för att visa bullervärdena för cityhusen före och efter ett genomförande av planförslaget. Resultatet har jämförts med avvägningarna

som gjorts i detaljplanen för Frölunda torg (Diariernr.: 1100/04) inför cityhusens tillkomst. Bullerriktvärdena var vid det planarbetet lägre än idag. I planarbetet för Cityhusen gjordes endast punktberäkningar av buller på Norra Cityhuset. Värdena stämmer överens med den framtagna bullerstudien för situationen före ny byggnation vid Mandolingatan som gjorts nu. I den gällande detaljplanen för Cityhusen föreslogs en gräsbeläggning vid spårvagnsspåren och det konstaterades att huvuddelen av lägenheterna klarade de dåvarande riktlinjerna men inte alla vid Norra Cityhuset. Avstegen bedömdes acceptabla utifrån att den föreslagna utformningen bedömdes ge en god helhetslösning gällande stadsbild, byggnadsekonomi och bidra till bättre ljudmiljö för övriga lägenheter. Det motiverades även med att fler bostäder skapas nära service och kommunikationer som ger möjlighet till minskat trafikarbete samt ökat liv och trygghet i stadsdelen. Utbyggnaden var i enlighet med ÖP99 och utbyggnadsplanering 05. Det kan nu konstateras att gräsbeläggningsen av spåren inte har genomförts och att bullernivåerna idag är något högre än planerat.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förändringarna den nya bebyggelsen medför på bullersituationen för cityhusen är övervägande marginell. Störst förändring sker på norra cityhuset men även denna förändring är begränsad. De nya nivåerna är acceptabla och inom dagens riktvärde för buller. Maxnivåerna ökar också något men som mest med 1 dBA (högst maxnivå 75 dBA, idag 74 dBA).

Förskola

Arbete pågår med att hitta nya ytor för en förskola i närområdet. Medvetenheten kring behovet finns på alla berörda förvaltningar.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

14. Boende på Mandolingatan 41 (1)

Den boende är positiv till byggnationen och efterfrågar trygghetsboende vilket denne tillsammans med andra påtalat på samrådsmötet. Preferensen är att trygghetsboendet skulle ligga i huset närmast Frölunda torg.

Kommentar:

Framtiden planerar för trygghetsboende i alla de nya kvarteren (sammanlagt är det ca 60-120 lägenheter planerat). Trygghetsboende regleras i allmänna avtal mellan staden och de kommunala bostadsbolagen. Placeringen kan inte regleras detaljplanen.

15. Boende på Mandolingatan 27

Den boende efterfrågar parkering för motorcyklar i de nya parkeringshusen. Allt fler kör MC, moped och cyklar då det blivit lättare att ta sig fram samt parkera i hela Göteborg.

Kommentar:

Det kommer finnas motorcykelplatser i P-däcken om det finns efterfrågan. Det finns inga nyckeltal för detta.

16. Boende på Mandolingatan 35

Den boende är emot en ombyggnad med nya bostäder i entré- och vindsplan.

Ska man inte ta hänsyn till nuvarande hyresgäster, vi får nog med problem med alla reparationer som måste göras (är eftersatt?)

Hur ska vi kunna bo kvar i lägenheten, samt på en byggarbetsplats. Här bor många äldre med hälsoproblem.

Varför ska bara Poseidon göra dessa drastiska arbeten? Det finns fler fastighetsägare runt om ex. alla Bostadsrättsföreningar och Bostadsbolaget. Dessa kanske tar mer hänsyn till nuvarande hyresgäster.

Kommentar:

Det är ännu inte klart hur renoverings och ombyggnader av befintliga hus ska gå till. Behovet att renovera är stort pga husens ålder. Störningarna skulle kunna begränsas i tid om arbetena kan ske samtidigt. Kostnaderna för renoveringarna kan dessutom fördelas på fler om nya lägenheter tillkommer.

Det byggdes mycket på 70-talet som nu står inför större renoverings- och underhållsarbete. Detta gäller såväl andra bostadsföretag som bostadsrättsföreningar.

17. Boende på Mandolingatan 41 (2)

Den boende anser att de boende inte tillfrågats och att ingen vill ha nybyggnaden. Personen anser att de nya bostäderna hamnar för nära Mandolingatan.

Kommentar:

I början av planprocessen hade Poseidon 8 större dialogmöten för alla hyresgäster (23/9 och 24/9 2015). Därefter hade kommunen i samband med samrådet öppet hus i medborgarhuset (30/5 2016, 16.30-18.00) där alla i närområdet bjöds in för att ställa frågor och berätta vad de tyckte om förslaget. Granskningen är det sista skedet i planprocessen när de berörda tillfrågas och ombeds komma in med synpunkter. Lagstiftningen är inte utformad utifrån att alla boenden ska samtycka till en förändring. Fokus i processen är att ge möjlighet att påverka förslaget.

Då gatumarken utökats med cykelväg och gångbana ligger byggrätten över 4 meter från dagens kantsten för gatan.

18. Bostadsrättshavare på Lilla Marconigatan 11

Bostadsrättshavaren har en gårdslägenhet med uteplats mot spårvagnsspåren och Mandolingatan. Denne anser att förslaget med att bygga höga hus närmast Frölunda Torg kommer innebära att de helt tappar direkt kvällssol på sin uteplats. De har idag bara sol på sin uteplats 1-2 timmar på kvällen.

Förslaget anses innebära tätbebyggelse väldigt nära spårvagnsspåren vilket kommer resultera i att oljud från spårvagnarna studsar på huskropparna och medför mer störande ljud för bostadsrättshavaren på andra sidan spåren.

Tätare bebyggelse så nära inpå anses kunna medföra värdeminskning av bostaden.

Kommentar:

Se kommentar till Bostadsrättsföreningen Centrala Cityhuset (13).

19. Bostadsrättshavare från Brf Centrala Cityhuset

Anser att förslaget på nya detaljplanen ej bör godkännas. Aspekter är bland annat buller/ljud & resonansljud från spårvagn, placering av p-hus, bostadsutförande med höga hus samt kraftig försämring av grönområde. Oro för kraftig försämring för boende på Lilla Marconigatan i helhet. Ljud och ljus försämring för våra fastigheter samt risk för

mindre attraktivt område och sjunkande bostadspriser. Stödjer för övrigt yttrandet från föreningens styrelses insända kommentarer till fullo.

Kommentar:

Se kommentar till Bostadsrättsföreningen Centrala Cityhuset (13).

Parkeringshusets placering, 117 m från cityhusets närmsta gavelpunkt, till största delen bakom de nya bostadshusen bedöms inte medföra någon direkt påverkan för den boende.

Den mindre grönytan som föreslås bebyggas i höjd med Centrala cityhuset är en mindre yta mellan två parkeringar. Denna del upplevs delvis som otrygg. Därutöver försvinner hästkastanjerna längs parkeringen. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att de många bostäder som kan tillkomma på ytan är viktigare än dess direkta eller indirekta rekreativa funktion.

Det är som närmast 20 meter från gaveln på Centrala cityhuset till plangränsen och byggrätten. De nya byggrätterna är övervägande lägre men tätare är vad gällande detaljplan medger.

20. Bostadsrättshavare på Lilla Marconigatan 13

Anser att planförslaget påverkar befintliga byggnader i allmänhet samt den boende själv.

- Bullermiljön försämras i och med att de nya byggnaderna kommer att fungera som reflekterande vägg och kommer skapa ljudreflexer från kollektivtrafik samt biltrafik som går mellan befintliga byggnader och de i detaljplanen föreslagna byggnaderna.
- Befarar väldigt negativ påverkan av nuvarande tillgången till sol och ljus mot sin lägenhet och föreningens gemensamma innergård på grund av de höga byggnader som uppförs mitt emot deras byggnad och längst upp på Mandolingatan närmast Frölunda torg. Detta skulle innebära försämrad livsmiljö, försämrad utsikt samt risk för personlig ekonomisk förlust då detta med största sannolikhet skulle påverka värdet på bostaden negativt.
- Insynen in i bostadsrättshavarens bostad anses också att öka markant vid uppförande av de höga byggnaderna mitt emot Cityhusen. Även detta skulle ha en negativ effekt boende och livsmiljö samt inskränkande av privatliv.

Kommentar:

Se kommentar till Bostadsrättsföreningen Centrala Cityhuset (13).

City husen vid Lilla Marconigatan kommer beröras av ytterligare skugga på kvällstid vid vårdagjämning. Påverkan bedöms inte betydande

Det är som närmast 20 meter från gaveln på Centrala cityhuset till plangränsen och byggrätten.

21. Bostadsrättshavare på Lilla Marconigatan 3

Bostadsrättshavaren i Norra Cityhuset anser att de nya husen är planerade väldigt nära deras hus. Effekter av detta anses bli minskat ljusinsläpp och ökat buller från spårvagnstrafiken. Ljudet kan komma att förstärkas genom att husen ligger så nära. De som bor på Lilla Marconigatan anser att området exploateras för snabbt. När de köpte sina lägenheter såg byggnadsplanen annorlunda ut. Bostadsrättshavaren lyfter fram att denne betalade ett avsevärt högre pris för att bo högt upp. De nya husen i åtta våningar hamnar alldeles utanför balkongen vilket kommer att ta bort mycket av utsikten. Bostadsrättshavaren undrar om inte större hänsyn bör tas till bostadsrätterna då de är få och bidrar till

en mångfald och säkerligen bidrar till en ökad stabilitet i ett område med stora sociala problem och problem med utanförskap. Planförslaget riskerar att begränsa köpbenägenheten av bostadsrätter i närheten av Frölunda Torg. En lägre bebyggelse som inte ligger så tätt borde gagna området i stort eftersom det redan finns över 50 stycken höghus på ett relativt litet område. Det borde ligga i stadens intresse att skapa områden där människor trivs och vill bo också på längre sikt.

Kommentar:

Se kommentar till Bostadsrättsföreningen Centrala Cityhuset (13).

Husen med högst 8 våningar regleras till 26,5 m i nockhöjd. Cityhusen är reglerade till max 38 m över marken (70 m över tidigare nollplan). Då cityhusen står på en sockel av parkering ligger dessa högre upp än de nya husen föreslås.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att konsekvenserna för de boende i Cityhusen är acceptabla.

Övriga

22. Ungdomsledare och marknadsgrupp för BK Heid handboll

BK Heid Handboll har stort behov av en större idrottsanläggning för alla sina ungdomar och deras damelitlag. De jobbar hårt för att aktivera ungdomar i stadsdelen, dels genom sitt arbete i BK Heid samt genom sitt engagemang i Fokus förening.

Det behövs en ny anläggning i Frölunda för att ta hand om deras arbete och synliggöra detta i Stadsdelen och i Göteborg.

Kommentar:

Någon idrottshall ryms inte inom planområdet. Yttrandet har vidarebefordrats till förvaltningen för Idrott och fritid.

23. Boende på Pilegården 6B

I yttrandet lyfts svårigheterna för de många studenter som varje år kommer till Göteborg att hitta bostäder. Det efterfrågas boende för studenter och ensamstående med begränsad ekonomi. Bostäder för ca 3000 kr/månad för en etta. I yttrandet hänvisas till att hyresgästföreningen har haft artiklar kring frågan.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform eller hyresnivåer. Upplåtelseformen styrs mycket av vem som är fastighetsägare. Planområdets bostadskvarter ägs av det kommunala bostadsbolaget Poseidon och därmed är det planerat för hyresrätter.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att

- bestämmelsen om buller justerats upp i enlighet med ny bullerförordning som trädde i kraft 1/7 2017.
- byggrätten för transformatorstationerna har justerats och preciserats med anledning av att det framkommit att transformatorstationen mot Mandolingatan måste

flyttas för att få plats med alla korsande ledningar i gatan. Flytten medför en justering av användningsgränserna mellan kvarter B, C och E-området samt exploateringsgraden för kvarter B.

- Nockhöjden har justerats ner något efter noggrannare höjdstudier och takutformning. Antal våningar förblir samma. Solstudien har justerats utifrån detaljplanens reglering.
- Ett u-område har tillkommit för omläggning av befintlig fjärrvärmeledning vid väster om gångvägen i norr då denna inte ryms i gångvägen.
- U-område för befintlig vattenledning längs Positivgatan utökas något för att täcka in hela ledningen.
- Byggrätten på kvarter G har minskat något då exploatören inte avser utnyttja hela.

Planbeskrivningen har uppdaterats gällande ovanstående punkter. Därutöver har parkeringsbeskrivningen justerats utefter godkänd mobilitetsutredning. Beskrivningen av påverkan på Västerleden har justerats efter nya trafiksiffror. Beskrivningen av bullerpåverkan har utökats med ett stycke om reflektioner mot Cityhusen.

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

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare BoStad2021

Bilaga 1 Sändlista granskning

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Fastighetskontorets tillgänglighetsavd.
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Askim-Frölunda-Högsbo
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden
Göteborgs Stads Parkering AB
Göteborgs spårvägar

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
PostNord Produktion VO Göteborg
Skanova Nätplanering
Trafikverket, Region Väst
Västrafik Göteborgsområdet AB
Elsäkerhetsverket

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Hyresgästföreningen Region V Sverige
Hyresgästföreningen Frölunda

Övriga

Förvaltnings AB Framtiden



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Yttrande
2017-05-29

Diarienummer
402-15994-2017

Sida
1(2)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder och verksamheter vid Mandolingatan inom stadsdelen Järnbrott, i Göteborg Stad, en del av BoStad2021, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2017 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 detaljplanen behöver kompletteras enligt nedan för att Länsstyrelsen ska kunna acceptera och inte behöva pröva planen om den antas.

Motiv för bedömningen

Riksintresse för kommunikationer: E6.20 Västerleden

Göteborg Stads upprättade dokument: *Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för BoStad2021 inom Södra-Mellanstaden- Mandolingatan* analyserar trafikpåverkan övergripande, trafikalstring, färdmedelsfördelning samt effekterna på ett större geografiskt område, motsvarande Högsbo.

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets bedömning att beräkningen enligt ovan, inte visar den faktiska påverkan på trafikleden och trafikmot som belastas av trafiken från det aktuella planområdet. (Se också yttrande från Trafikverket dt 2017-05-26 med ref. TRV 2017/47728) För att kunna bedöma de förväntade effekterna på det nationella vägnätet behöver Staden beskriva trafikpåverkan på leden även lokalt från det aktuella området och vid berört trafikmot, särskilt under rusningstid. Det ska utgöra underlag för de nödvändiga åtgärderna som krävs för att undvika en negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer.

Av samrådsredogörelsen framgår att arbetet med åtgärdsvalsstudien pågår och inriktas på att hitta åtgärder på systemnivå. Under tiden utformas planförslaget att bidra till en nödvändig trafikomställning genom t.ex., att främja gång, cykel och kollektivtrafik. I planbeskrivningen anges ytterligare åtgärder som bilpool med gratis medlemskap för alla hyresgäster samt säkrare cykelförvaring. Länsstyrelsen ser positivt på dessa insatser. Dock måste det säkerställas genom en avsiktsförklaring med Trafikverket innan detaljplanen förs till antagande. Vidare ska genomförande av åtgärder ske inom en rimlig tid med hänsyn till utbyggnaden av Södra-Mellanstaden.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvatten

Av planbeskrivningen framgår att dagvattenlösningen inte regleras i detaljplanen och att andra förslag än de som presenterats i dagvattenutredningen kan accepteras så länge reningskraven klaras. På plankartan framgår även att dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning. Länsstyrelsen anser fördröjning motsvarande 10 mm per ansluten hårdgjord yta samt rening av dagvattnet bör säkerställas på plankartan. Eftersom kommunen väljer att inte reglera dagvattenlösningen i detaljplanen är det också extra viktigt att planbestämmelserna inte hindrar möjligheten till tillräckliga dagvattenlösningar.

Planbestämmelsen n1 anger att marken inte får schaktas men att växtbädd medges. Att schaktning inte tillåts innebär att dagvattenlösningen på dessa ytor måste ske ovan mark, exempelvis i växtbäddar, medan andra dagvattenlösningar som kräver schaktning inte blir möjliga. Denna planbestämmelse kan vara mindre lämplig om kommunen inte har bestämt hur dagvattenlösningarna ska se ut.

Buller, vibration och Magnetfält:

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget har hanterat frågor berörande buller, vibrationer och magnetfält i godtagbar utsträckning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Länsstyrelsen har i ärende 521-36921-2016 lämnat dispens för att ta bort en trädrad som omfattas av generellt biotopskydd. Dispensen har förenats med villkor om kompensation.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare/ Tvärgrupp Göteborg, Christina Gustafsson efter föredragning av arkitekt Nirmala Blom-Adapa.

Christina Gustafsson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket dt 2017-05-26 med ref. TRV 2017/47728

Kopia till:

trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Vattenavdelningen