



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2015-09-29
Diarienummer: 0652/15

Sirpa Ruuskanen Johansson
Telefon: 031-368 17 87
E-post:
sirpa.ruuskanen.johansson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och kontor vid Volrat Thamsgatan, Etapp 2, inom stadsdelen Lorensberg, Johanneberg i Göteborg

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2009-12-01 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden **5 september 2012 – 16 oktober 2012**.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i under tiden **5 september 2012 – 16 oktober 2012**.

Planförslaget som har varit på samråd omfattade ett betydligt större område, bl a också Carlandersplatsen, Humanisten och en stor del av Högåsberget, under benämningen "Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken inom stadsdelen Lorensberg, Johanneberg i Göteborg" med diarienummer 0652/06.

För det fortsatta planarbetet bröts denna del gällande Volrat Thamsgatan ut, vilken fortsätter i denna detaljplan. I denna samrådsredogörelse tas därför bara upp och bemöts synpunkter som berör denna detaljplan.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller

- Bland sakägare och boende framförs i första hand invändningar gällande trafik, parkering och höjder på föreslagna byggnader.

Kontoret har bedömt att huvuddragen i samrådsförslaget kan ligga till grund för vidareutveckling till utställningshandling. Ytterligare utredningsarbete har utförts.

Gällande allvarligaste invändningarna i samrådet har stadsbyggnadskontoret vidarutvecklat handlingar och i dialog gjort förändringar. Ytterligare geotekniska

utredningar har genomförts som visar att planen är genomförbar ur geoteknisk synpunkt.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Kvarstående synpunkter finns från boende.

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. Benämning ”Kontoret” enligt nedan avser stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden tillstyrker detaljplanen och godkänner genomförandebeskrivningen. Fastighetskontoret ser mycket positivt på möjligheten att åstadkomma bostäder i detta centrala läge, med väldigt bra tillgång till kollektivtrafik.

2. Göteborg Energi meddelar att befintliga fastigheter är försörjda med fjärrvärme. I dessa kan servisledningar och fjärrvärmecentraler behöva byggas om vid den föreslagna utbyggnaden.

Kommentar: Yttrandet har delgivits fastighetskontoret och berörda exploatörer för beaktande vid genomförandet.

3. Göteborg Energi, Kyla meddelar att området kan anslutas till deras fjärrkylanät.

Kommentar: Yttrandet vidarebefordras till exploatören.

4. Göteborg Energi GothNet AB har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

5. Kretsloppsnämnden föreslår man att rejäla avfallsutrymmen planeras in i ny bebyggelse så att sortering i många fraktioner blir möjlig. I övrigt hänvisas till skriften ”Gör rum för miljön” för utformning av miljörum, tillfartsvägar för sopfordon mm.

Slutligen anser Kretsloppskontoret att det är glädjande att dagvattenhanteringen tas upp på ett bra sätt i samrådshandlingen, och kontoret hoppas att dessa rekommendationer kommer att följas i projekteringen.

Kommentar: Gällande avfallsutrymmen i ny bebyggelse har yttrandet delgivits exploatörerna för beaktande vid genomförandet.

Utöver tidigare utredningsarbete har dagvattenutredning upprättats sedan samrådet där ytterligare förtydliganden genomförts.

6. Kulturnämnden ser positivt på att den före detta pumpstationen på Volrat Thamsgatan ges skydd i planen.

7. Lokalnämnden meddelar att man inte har några synpunkter på rubricerad detaljplan.

8. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker ärendet under förutsättning att de skyddsvärda träden ska stå kvar. Träden ska beläggas med skydd.

Vidare vill förvaltningen, liksom nämnden, att den planerade bebyggelsen anpassas så att alla särskilt skyddsvärda träd kan stå kvar. Träden ska beläggas med skydd eller kompenseras på annat sätt. Man menar också att ytterligare biltrafik i ett hårt belastat område ska begränsas, samtidigt som man efterlyser en större tydlighet kring hur planen bidrar till att miljömålen fylls.

Kommentar: Kontoret konstaterar att något träd kommer att behöva tas bort. Träd inom kvartersmark har belagts med skyddsbestämmelse.

Intrånget i miljö- och kulturvärden är av mindre omfattning, vilket kontoret anser klarlagt i utförda utredningar och att man vägt påverkan på miljö mot behov av utbildningslokaler och tillskapande av nya lägenheter. Denna fråga samt synpunkten om miljömålen har också kompletterats i planbeskrivningen.

9. Nämnden för Kretslopp och vatten vill framföra och förtydliga följande:

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät vid Volrat Thamsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 100 m, dock +120 m vid anslutning till ledningar inom u-område. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Carlandersstigen. Kapaciteten bedöms vara god. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avlopps nätet.

Dagvatten

En dagvattenutredning skall göras för det aktuella området som även klagör hur dagvatten från naturmark väster om planområdet ska omhändertas. Dag- och dräneringsvatten skall fördröjas inom kvartersmark och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. En volym motsvarande 10 mm nederbörd på de hårdgjorda ytorna inom kvartersmark ska kunna fördröjas. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät vid Carlandersplatsen, vid Mannheimers väg samt till ledning i Carlandersstigen. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Kommentar: Beträffande ledningar har samtliga ledningar studerats i samråd med Kretslopp och vatten och exploatörerna. Delar av de tekniska förutsättningarna har skrivits in i plan- och genomförande-beskrivningarna. T ex har en dagvattenutredning utförts och resultatet har arbetats in i planbeskrivningen. Yttrandet har delgivits fastighetskontoret och exploatörerna.

10. Park- och naturnämnden har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

11. Räddningstjänsten Storgöteborg(RSG) har synpunkter avseende brandvattenförsörjning och förutsättningar för utrymning via räddningstjänstens stegmateriel, men tillstyrker planen i övrigt.

RSG ser positivt på att man påtalat att brandpostnätet medger uttag enligt områdestyp A2 enligt VAV P83. Man påtalar dock att komplettering kan krävas för att klara 75 meter mellan uppställningsplats och brandpost.

Det finns även byggnadstekniska lösningar som medför att utrymningar klaras utan räddningstjänstens stegmateriel och som kan komma att behöva väljas om maskinstege inte kommer fram. Det räcker då att räddningstjänsten kommer inom 50 meter från angreppspunkt. Om planens innehåll medför att utrymning måste lösas utan räddningstjänstens stegmateriel är det en viktig information för kommande byggprocess.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med räddningstjänstens information om räddningsvägar mm. Yttrandet har delgivits exploatörerna och fastighetskontoret för beaktande vid genomförandet.

12. Stadsdelsnämnden i Centrum ser positivt på en utbyggnad där bostäder och verksamheter kan blandas och tillstyrker förslaget, men lämnar också ett antal synpunkter som emellertid inte omfattar denna detaljplan.

Nämnden anser att närboende barns möjligheter till lek och rekreation försämras i och med förslaget, då tillgången till gröna områden minskar.

Kommentar: Gällande lek- och rekreation har kontoret gjort bedömningen att förslaget endast i mindre omfattning påverkar detta.

13. Trafiknämnden konstaterar att den föreslagna parkeringslösningen är i linje med stadens parkeringspolicy.

I Volrat Thamsgatans slut krävs en bättre vändmöjlighet än idag. Detta skall studeras så att ingreppen blir så små som möjligt.

Slutligen anser trafikkontoret att i arbetet med Carlandersplatsen bör ett arbete startas för att hitta principer för att öka det hållbara resandet, en sk grön resplan, gärna kopplat till den gröna transportplan som tagits fram i arbetet med Chalmersområdets expansion.

Kommentar: Kontoret har i kompletterande studier och i samråd med trafikkontoret konstaterat att vändzonen vid Volrat Thamsgatan är tillräcklig.

Gällande hållbart resande har frågan bearbetats i samråd med trafikkontoret, där beslut tagits av trafikkontoret att en sk Grönplan inte behövs i detta skede. Samtidigt vill kontoret peka på närheten till den nya station som föreslås vid Korsvägen i samband med Västlänksprojektet och dess positiva påverkan på hållbart resande.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

14. Länsstyrelsen säger i sin samlade bedömning att man ser positivt på att kommunen medverkar till att förslaget skapar nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik. Länsstyrelsen anser dock att förslaget behöver ytterligare hantera frågor kring människors hälsa och säkerhet kopplat till buller och geoteknik för att inte komma att prövas länsstyrelsen om den antas.

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Geoteknik

Länsstyrelsen och SGI anser inte att de geotekniska förutsättningarna är tillräckligt utredda, men noterar också att en fördjupad undersökning ska göras. Man anser att denna undersökning måste behandla hela planområdet tillsammans med angränsande områden som kan påverka planområdet samt ha ett längre tidsperspektiv för att utreda klimatförändringarnas påverkan. Utredningen måste särskilt klargöra eventuella behov av geotekniska och bergtekniska restriktioner samt skyddsåtgärder som kan komma att krävas för planens genomförande.

Råd enligt 2 kap PBL

Övrigt

Bestämmelsen q₁ är ofullständig med hänsyn till hänvisning till gällande kapitel i PBL.

En bestämmelse om att träd ska bevaras (n₂) måste kombineras med krav på marklov för att denna ska kunna ha någon rättslig verkan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: En kompletterande geoteknisk utredning har gjorts, som bland annat beskriver den geohydrologiska situationen och planens påverkan. Riktlinjer redovisas också gällande grundläggning, bergsäkring och restriktioner.

Grundvattenförhållandena har belysts ytterligare i den kompletterande geotekniska utredningen.

Skyddsbestämmelse q₁ har ändrats och överensstämmer med gällande plan. Krav på marklov för bestämmelse n₂ gällande träd har införts i utställningshandlingen.

15. Svenska Kraftnät meddelar att man inte har någon erinran mot upprättat förslag.

16. Västtrafik ställer sig positiva till den föreslagna förändringen av planen.

Kollektivtrafiken i området har goda förbindelser med city vilket gör att det föreslagna innehållet i planen samspelar med Västtrafiks önskemål om tillgänglighet och en högre andel kollektivtrafikresande.

Från och med december 2012 kommer hållplatsen Carlandersplatsen att trafikeras med en ny stombusslinje som kommer att gå med 10 minuters turtäthet under större delen av dygnet.

Sakägare

17. Carlanderska sjukhuset har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

18. Brf. Carlandersplatsen 123 har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan men anser att det är anmärkningsvärt att man föreslår ny bebyggelse där en relativt ny översiktsplan anger "särskilt stora värden" för naturvård, friluftsliv, landskapsbild eller kulturlandskap. Dessutom anser man att planbeskrivningen är felaktig när det på sid. 29 anges att "Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs".

Bostadsrättsföreningen menar att bostadsändamålet bör dock helt utgå ur planen.

Kommentar: Gällande planbeskrivning avseende samrådshandlingen s 29, har denna justerats.

Kontoret har gjort avvägningen mellan miljö- och kulturintressen och att förslaget skapar nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik. Förtydligande gällande detta har gjorts i planbeskrivningen.

19. Bostadsrättsföreningen Eklandagatan 23-25 anser inte att det finns några förnuftiga skäl att fortskrida med den nu aktuella planen.

Föreningen anser att föreslagen bebyggelse inte tar hänsyn till omgivningen. Husen bör göras mindre och större hänsyn bör tas till den omgivande bebyggelsen. Föreningen ställer sig också undrande till den genomförda skuggstudien av dessa, då man inte tycker att hänsyn har tagits till de topografiska förhållandena i området. Berget är helt enkelt brantare än vad som görs gällande i studien och husen kommer således i den nu planerade höjden att skymma mer än vad som framgår i undersökningen. I anslutning till den ovan framförda förtätningen av området ställer man sig också frågande till vilken hänsyn som har tagits till brandsäkerheten i området. Detta bör utredas närmare.

Kommentar: Kontoret har gjort avvägningen mellan miljö- och kulturintressen och att förslaget skapar nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik. Förtydligande gällande detta har gjorts i planbeskrivningen.

20. Brf Lorensberg 32:12 har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

21. Boende på Carlandersplatsen 2 har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

22. Boende 1 på Carlandersplatsen 3 har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

23. Boende 2 på Carlandersplatsen 3 har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

24. Boende på Lundgrensgatan 2 har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

25. Boende på Lundgrensgatan har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

26. Boende på Olof Rudbecksgatan 17 och 25 har i första hand kommentarer gällande naturområdet och som inte omfattar denna detaljplan. Sammantaget förordar man att inga av de förslagna sk förtätningarna genomförs.

Kommentar: Kontoret har gjort bedömningen att värdet av naturmiljö och rekreation till sin största del bevaras och att de delar som exploateras utgörs av redan idag exploaterad yta, som inte är allmänt tillgänglig.

27. Boende på Olof Rudbecksgatan 19 motsätter sig en byggnation vid Wallenstams hus på Volrat Thamsgatan. Med den nuvarande trafiksituationen (som inte kommer bli bättre inom en åskådlig framtid) uppges man inte kunna se någon möjlighet för byggnation på nämnda plats och menar att Volrat Thamsgatan idag är smal, full av hål i asfalten pga tung byggtrafik och att det inte är lätt att få en parkering där i nuläget. Det finns bara en utfartsväg, då Olof Rudbecksgatan är enkelriktad.

”Vi har turen att bo i ett naturskönt och grönt område, det är mycket ovanligt att hitta det så centralt”.

Kommentar: Trafiksituationen har studerats i samråd med trafikkontoret och där man konstaterar att det ur trafiksynpunkt är tämligen låga siffror och att nya bostäder kommer att ge en marginell ökning av trafikbelastningen. Enligt trafikkontorets mätningar har samtidigt trafikrörelserna på Eklandagatan minskat under senare år.

28. Boende 1 på Olof Rudbecksgatan 21 menar att den del av planen som anger bostäder på fastigheten Johanneberg 15:26 medger 5 våningsplan, vilket är mycket mer än omkringliggande fastigheters hus, som ligger runt 2-4 våningar. Detta gör, anser man, att de två husen som planeras kommer sticka upp och göra en markant negativ påverkan på miljön. Dels för de bostäder som redan finns där men även för parken och vägen mot näckrosdammen. Skalan på den nya bebyggelsen måste därför minska.

Vidare påpekas att det i handlingarna anges att trapporna upp vid Volrat Tham har dålig belysning nattetid och att mindre buskar samt belysning skulle göra det till en mindre skrämmande väg att gå. Detta kritiserar, då man anser att så den planerade byggnaden är av för stor skala så att den trappvägen, som enligt planen då kommer att ligga mellan två stora hus, kommer att kännas mer instängd än den luftiga naturvägen som idag finns. Mindre antal våningar på planerad bebyggelse vid fastigheten Johanneberg, max 3 som studentbostäderna, skulle lösa detta menar man.

Man anser att den föreslagna bebyggelsen tar mycket parkmark i anspråk, vilken idag används flitigt av närboende och andra. Behovet av parkmark kommer att vara fortsatt stort och öka med fler boende, varför man menar att den föreslagna exploateringen kommer att leda till att staden kvävs inifrån.

Till sist menar man att omvandla kontor till bostäder - småhusindustri till bostäder borde vara en mer effektiv och positivare stadsutveckling än att ta bort park/skog i staden? ”Parken är väl till för att skapa en bra stad, så att folk kan bo i staden och cykla och inte behöva flytta därifrån ut till skog och natur och behöva pendla med bil?”.

Kommentar: Gällande omfattning av nya byggnader har avvägningar gjorts av stadsbyggnadskontoret. I förslaget har angivits restriktioner om höjder och utformning, vilka kontoret anser anpassats till närbelägen bebyggelse och stadsbild.

Kontoret har gjort bedömningen att värdet av naturmiljö och rekreation till sin största del bevaras och att de delar som exploateras är jämförelsevis en mindre del natur. Staden har ett stort behov av nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik.

29. Boende 2 på Olof Rudbecksgatan 21 menar att en nybyggnad av bostadshus på Volrat Thamsgatan skulle innebära en stor belastning på den enda tillfartsvägen till området. Man anser också att det skulle skapa stora störningar såväl under byggtiden som senare med ökad belastning på det som man tycker redan orimliga parkeringsförhållanden. Man hänvisar till att det i området finns redan en ändrad detaljplan som tillåter ytterligare bostadshus för studenter, vilket skulle innebära att trafikbelastningen i området skulle öka och att nuvarande förslag kommer att bidra till att göra trafiksituationen ännu sämre.

Man anser vidare att föreslagna bostäder kommer att försämrade läge och utsikt för den boende, vilket leder till en värdeminskning på dennes lägenhet som knappast kommer att kompenseras av Wallenstam. Den boende ifrågasätter också byggandet av mindre, dyra bostadsrätter och menar att det stora behovet finns för stora billiga hyresrätter. Man anser vidare att det föreslagna projektet kommer snarast bidra till den gentrifiering som sker i centrala Göteborg.

Kommentar:

För annan detaljplan som åsyftas konstaterar kontoret att det är planerat idag för kontor med parkering. Bostäder bedöms ge en marginell ökning av trafiken.

Kontoret har gjort bedömningen att värdet av naturmiljö och rekreation till sin största del bevaras och att de delar som exploateras utgörs av redan idag exploaterad yta, som inte är allmänt tillgänglig. Gällande frågan om hyres- respektive bostadsrätter, styr inte detaljplanen upplåtelseform. Frågan vidarebefordras till exploatören.

Gällande omfattning av nya byggnader har avvägningar gjorts av stadsbyggnadskontoret. I förslaget har angivits restriktioner om höjder och utformning, vilka kontoret anser anpassats till närbelägen bebyggelse och stadsbild.

30. Boende 3 på Olof Rudbecksgatan 21 har synpunkter på femvåningshuset på fastigheten Johanneberg 15:26 (Volrat Thamsgatan). Ett femvåningshus är högre än de omgivande byggnaderna och kommer ej vara i harmoni med sin omgivning. 70 meter nockhöjd från havsnivå är 5 meter över markplan för bakomliggande hus vilket skulle bli som en mur och skulle tillsammans med berget omringa huset.

En så stor byggnad som föreslås skulle inte öka känslan av ljusa och öppna ytor jämfört med hur buskagen kring trapporna beskrivs. Från att ha gått i en park så kommer man istället gå bredvid höga byggnader. När det byggs nytt behöver bygget inte sätta prägel på området utan kan istället byggas så att det smälter in.

Det finns en önskan att förtäta städer men man får inte glömma att det gröna är viktigare för både estetik och trivsel i centrala stadsdelar. Att ta bort grönområden skulle inte heller förbättra den dåliga luften i Göteborg som nu är ett aktuellt ämne.

Kommentar: Kontoret har gjort avvägningen mellan miljö- och kulturintressen och att förslaget skapar nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik. Förtydligande gällande detta har gjorts i planbeskrivningen.

Gällande omfattning av nya byggnader har avvägningar gjorts av stadsbyggnadskontoret. I förslaget har angivits restriktioner om höjder och utformning, vilka kontoret anser anpassats till närbelägen bebyggelse och stadsbild.

31. Boende 1 på Eklandagatan 23A har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

32. Boende 2, Eklandagatan 23A har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

33. Boende på Eklandagatan 29A har kommentarer som inte omfattar denna detaljplan. För dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelse för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken (d nr 0652/06).

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Egenskaper för höjder/byggnader har justerats.
- Nytt höjdsystem för staden har införts i planhandlingarna.
- Bestämmelse gällande bevarande av har införts.
- Bestämmelse gällande byggnadsvård har ändrats för att bibehålla nuvarande plans bestämmelse.
- Dagvattenutredning har upprättats.
- En bergteknisk utredning med geohydrologisk och radonundersökning har upprättats.
- Gestaltungsprogram har reviderats.

Peter Wallentin
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Bilagor:

1. Samrådskets.
2. Länsstyrelsens yttrande.

Bilaga 1

Samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

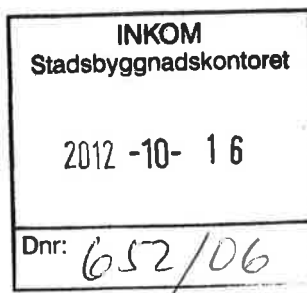
Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nina Storsveen
Planeringsarkitekt FPR/MSA
010-22 44 792
nina.storsveen@lansstyrelsen.se



SAMRÅDS-
YTTRANDE
2012-10-15

Diarienummer
402-28394-2012
Dossienummer
F 2279

Sida
1(4)

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Förslag till detaljplan för bostäder och verksamhet vid Carlandersplatsen och Renströmsparken inom stadsdelen Lorensberg, Johanneberg, i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2012-09-05 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från programsamrådet (2009) att det är bra att kommunen genom förslaget möjliggör en utveckling av universitetets verksamhet på platsen. Förslaget bidrar också till att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och centralt beläget område med god kollektivtrafik. Dock behöver planförslaget ytterligare hantera frågor som rör människors hälsa och säkerhet med hänsyn till buller och geoteknik i enlighet med nedan för att inte komma att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Hälsa och säkerhet – Buller

Bullerutredningen visar att det blir för höga bullernivåer, för bostäder, på de nedersta våningarna i huset närmast Carlandersplatsen. Med hänsyn till att byggnaden närmast Carlandersplatsen blir ett suterränghus blir svårt att lösa någon tyst eller ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver redovisas hur de nedersta våningarna kan komma att disponeras, eftersom det inte finns någon begränsning i planbestämmelserna vad gäller utbredningen av bostadslägenheter.

Hälsa och säkerhet – Geoteknik

I samband med samrådet har Länsstyrelsen hört Statens Geotekniska Institut (SGI) avseende geotekniska säkerhetsfrågor.

PM Markutredning inför bergschakt vid Carlandersplatsen (Sprängkonsult AB, 2012-06-31) är relativt översiktlig. I utredningen redovisas att planområdet består av berg och ett tunt jordtäckte med grov blockig morän på berg. Det redovisas även att stabiliteten idag bedöms som god. SGI och Länsstyrelsen gör, utifrån det begränsade underlaget, ingen annan värdering, men anser dock att bedömningen måste göras i ett tidsperspektiv som minst motsvarar bebyggelsens förväntade livslängd. Hänsyn ska även tas till förväntade klimatförändringar.

Utredningsområdet i markutredningen uppges vara i enlighet med programkartan (kommunens dnr 06/0652). Programkartan har inga exakta gränser men det förefaller dock som att det aktuella planområdet har en större utbredning än programområdet. Det är viktigt att kommunen klarlägger förhållandena för hela planområdet och angränsande områden som genom omgivningspåverkan kan påverka planområdet. Utredningen behöver därför kompletteras med hänsyn till detta.

Det framgår av genomförandebeskrivningen att en fördjupad geoteknisk utredning ska utföras i det fortsatta planarbetet, vilket både SGI och Länsstyrelsen ser som positivt. I den geotekniska utredningen bör särskilt vikt läggas vid att klarlägga behov av eventuella geotekniska och bergtekniska restriktioner samt eventuella skyddsåtgärder som krävs för att genomföra planförslaget. Utredningen utbredning och dess tidsaspekt måste belysas enligt ovan. Behovet av eventuella restriktioner och säkerhetsåtgärder behöver säkerställas i samband med planen.

Sammanfattningsvis ser SGI och Länsstyrelsen inga hinder mot ett plangenomförande, ur geoteknisk utgångspunkt, under förutsättning av ovanstående beaktas i det fortsatta planarbetet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Exploateringen berör höga naturvärden, bland annat ett flertal naturvårdsintrassanta träd. Träden är av hög ålder och hyser strukturer som är av betydelse för områdets naturvärden. Försvinner dessa träd försvinner även en stor del av grönområdets naturvärden även om det är en förhållandevis mindre yta som kommer att exploateras.

Det är i nuläget svårt att avgöra hur värdefullt detta område är för den mindre hackspetten. Inventeringen som genomförts har inte gjorts med fokus på mindre hackspett. Länsstyrelsen kan i nuläget inte utesluta att områdets värden för den mindre hackspetten och dess följdarter påverkas så pass negativt att området förlorar sin betydelse som födosöksområde för den mindre hackspetten.

Exploateringen kan innebära att den mindre hackspettens livsmiljöer fragmenteras ytterligare. Kommunen bör gå vidare med en mer omfattande analys av områdets betydelse för mindre hackspett och eventuella konsekvenser för arten, även på ett regionalt plan med anledning av ett flertal exploateringar. Den mindre hackspetten häckar inte i själva exploateringsområdet men kan använda det som födosöksområde. Vid naturvärdesutredningen påträffades ingen mindre hackspett. Det kan tolkas från naturvärdesutredningen att enbart ett fältbesök har genomförts, vilket inte är tillräckligt för att kunna dra slutsatser om mindre hackspett använder området och hur. Länsstyrelsen anser därför att naturvärdesinventeringen bör kompletteras med ytterligare studier av den mindre hackspetten, för att kunna anpassa planförslaget på bästa sätt till områdets naturvärden.

Kommunen har lagt in planbestämmelser som reglerar hur park och naturområden ska hanteras (n_1 , n_2 och n_3). Länsstyrelsen anser att dessa bestämmelser bör utvecklas, eftersom skötseln av park jämfört med naturmark kan behöva se olika ut med hänsyn till de naturvärden som finns i området. Det är alltså lämpligt att bestämmelserna är utformade på ett sätt så att bl.a. mindre hackspett inte missgynnas. Länsstyrelsen ser det även som önskvärt att biotopförbättrande åtgärder för den mindre hackspetten genomförs.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser förslaget för ombyggnad av Humanisten som ett mycket positivt tillägg till byggnadens arkitektur.

Länsstyrelsen anser att den föreslagna färgställningen på de nya husen vid Carlanderplatsen harmonierar med de äldre intilliggande husen i området. De föreslagna takfönstren bedöms dock bli mycket dominerande för platsen och takpartiet bör få en tydligare markering.

Länsstyrelsen anser även att det är viktigt att områdets grönstruktur bibehålls och att gröna släpp får finnas mellan byggnaderna bl.a. ur kulturmiljöhänseende.

Luftmiljö

Med hänsyn till luftsituationen är platsen acceptabel för bostäder. Länsstyrelsen anser ändå att det bör säkerställas i planen att tilluftsdom placeras bort från Eklandagatan och Carlandersplatsen, för att få en så bra inomhusmiljö som möjligt.

Vatten

Det föreslås i planhandlingen att det ska anläggas ett parkeringsgarage i flera plan under de föreslagna bostadshusen vid Carlandersplatsen. Länsstyrelsen anser att grundvattenförhållandena i detta läge bör belysas och det bör även konstateras om de föreslagna garagen kräver en grundvattensänkning eller inte.

Länsstyrelsen vill upplysa om att markavvattningsförbudet i hela Västra Götalands län. Tillstånd kan endast ges vid särskilda skäl. En eventuell grundvattensänkning kräver tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken.

Övrigt

Länsstyrelsen vill upplysa om att bestämmelsen q_1 är ofullständig med hänsyn till hänvisning till gällande kapitel i PBL.

En bestämmelse om att träd ska bevaras (n_3) måste kombineras med ett krav på marklovsplikt för att denne ska ha någon rättslig verkan.

Behovsbedömning

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

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter vid Länsstyrelsens beredningsmöte för samhällsbyggnadsärenden den 27 september 2012. Ärendet har handlagts av Nina Storsveen och granskats av Karin Slättberg. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.


Nina Storsveen


Karin Slättberg

Kopia till:
SGI

Länsstyrelsen/
Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson
Miljöskyddsenheten, Lotta Sahlin-Skoog
Naturvårdsenheten, Teresia Holmberg
Vattenvårdsenheten, Elisabeth Hermansson
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista