



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2015-12-15
Diarienummer: 0652/15
Aktbeteckning: 2-5323

Sirpa Ruuskanen Johansson
Telefon: 031-368 17 87
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

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

Utställningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 29 september 2015 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 7 oktober – 3 november 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 7 oktober – 3 november 2015. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Det föregående samrådet 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.

Efter samrådet bröts denna del gällande Volrat Thamsgatan ut, vilken fortsatte i denna detaljplan, som nu har ställts ut.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak geoteknik och dagvatten samt trafik- och parkeringsfrågor. Kvarstående erinringar finns från närliggande bostadsrättsförening och boende som avstyrker planen med hänvisning till skuggeffekter, trafik och att grönytor på kvartersmark försvinner.

Länsstyrelsen påpekar vikten av att studera hur grundvattensänkning påverkas, samt att man inte kan utesluta att en sänkning av grundvattennivåerna kräver tillstånd för vattenverksamhet. Man har också frågor gällande geoteknik. Länsstyrelsen bedömer samtidigt med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att om deras synpunkter beaktas kan planen accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Frågorna har kompletterats i handlingarna och stämts av med Länsstyrelsen.

Bland sakägare och boenden oroar man sig för ökad trafik och att ombyggnationen i kombination med ytterligare bostäder ska minska antalet disponibla parkeringsplatser. Synpunkter finns här också gällande exploateringen i sig, risk för skuggeffekter och att "grönt" försvinner.

Yimby Göteborg med ett antal inlägg anser bland annat att exploateringen är för låg.

Nämnden för kretslopp och vatten har lämnat information gällande avfallshantering, dag- och spillvatten, vilka för planen relevanta delar har arbetats in i handlingarna.

Kontoret har gjort avvägningen mellan stadsbilda-, miljö- och kulturintressen mot samhällsnyttan, dvs att förslaget skapar nya bostäder i ett läge som är attraktivt, centralt beläget och har god tillgång till kollektivtrafik. Dessa är högt prioriterade mål inom staden.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och intressent 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

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

2. Kretslopp och vattennämnden

Påpekar behov av justeringar i planhandlingarna:

- I stycket "Vatten och avlopp" på sid 16 i planbeskrivningen står att anslutning kan ske till Eklandagatan. Det behöver ändras till Volrat Thamsgatan, Carlanderstigen eller till ledningar inom u-område.
- I stycket "Vatten och avlopp" på sid 16 i planbeskrivningen står att områdestypen är A2/B2. Ändras till områdestyp A1.

Man framför också information som är viktig att beakta:

Gällande avfall finns det begränsningar i var avfallshandlingen kan placeras. Det är därför viktigt att exploatören har med sig avfallsfrågan från början för att kunna uppnå en väl fungerande avfallshantering. Bland annat att avfallsutrymmena i husen behöver vara rejält tilltagna så att sortering i flera fraktioner möjliggörs. Dessutom ska avfallshandlingen vara lättillgängliga både för dem som lämnar avfall och för tömningsbilarna

som hämtar. I bygglovsansökan ska det presenteras ett förslag över hur avfallshanteringen ska lösas.

Nämnden tycker också att planbeskrivningen under punkten "Avfall" justeras så att det tydligare framkommer att avfallshanteringen måste placeras inom 25 meter från yta där sopbil kan angöra. Även nivåskillnader behöver tas i beaktande vid placering av avfallshanteringen för befintliga samt nya byggnader.

Gällande dagvatten efterlyser man mer detaljerade förslag på dagvattenutredning. Det bör kontrolleras att fördröjning av dagvatten kan ske inom fastigheten och hur möjligheten att bevara landskapskaraktären påverkas av eventuella anläggningar för fördröjning av dagvatten.

Nämnden anser också att dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvattenavrinningen ska minimeras och grundvattenbildning maximeras. Detta uppfylls genom att andelen grönytor och andra permeabla ytor prioriteras samt med ett öppet dagvattensystem. Där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa som genomsläppliga.

Andra principer som bör gälla vid utformning av dagvattensystem gäller beaktande av ekosystemtjänster, höjdsättning vid översvämningsrisk och materialval för byggnadsdelar.

Plankartan skall innehålla en bestämmelse som anger lägsta höjd på färdigt golv. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas.

Nämnden nämner också generella krav på utformning av avloppsnät inom kvartersmark.

Kretslopp och vatten får kostnader för upprättande av eventuellt tillkommande förbindelsepunkt för dricks-, spill- och dagvatten. Anläggningsavgifterna kommer att inkludera detta.

Kommentar:

Planhandlingar, sid 16, justeras enligt synpunkt.

Ang. avfallshantering vidarebefordras synpunkterna till exploatören. Gällande utformning och avstånd kompletteras planbeskrivning enligt synpunkt.

Gällande dagvatten kompletteras planbeskrivningen med information angående utformningsprinciper.

Gällande fördröjning menar kontoret att endast en mindre del av kvartersmarken som idag är grönyta tas i anspråk för ny bebyggelse. Stora delar är redan idag hårdgjorda. Kontoret anser att fördröjning av dagvatten är möjlig och att landskapskaraktären är möjlig att bevara, även om grönyta och vegetation måste återskapas efter exploatering.

Plankartan har upplysning som anger lägsta höjd på färdigt golv.

Angående ev sprängning kompletteras genomförandebeskrivningen.

Synpunkter gällande utförande av avloppsnät vidarebefordras till exploatören. Planbeskrivningen har kompletterats i förekommande fall.

Information gällande avgifter vidarebefordras till exploatören.

3. Lokalnämnden

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

4. Miljö- och klimatanämnden

Anser att naturmark i plankartan ska markeras som fågelbiotop, inklusive precisering av att "Skötsel skall ske utifrån biotopförbättrande åtgärder för mindre hackspett".

Förvaltningen delar inte kontorets uppfattning att ytterligare biltrafik inte skulle innebära ytterligare belastning på föroreningsnivåerna i området. Då planområdet har tillgång till mycket god kollektivtrafik borde man kunna pröva gröna resplaner eller åtgärder som låga p-tal.

Förvaltningen tillstyrker planen under förutsättning att lämnade synpunkter beaktas.

Kommentar:

Gällande fågelbiotop anser kontoret att åtgärder för den mindre hackspetten har tillgodosetts i den större detaljplanen för Carlandersplatsen. I denna detaljplan finns ingen allmän plats Natur, utan endast kvartersmark, där kontoret bedömer att krav på fågelbiotop inte kan ställas.

Angående trafik och luftkvalitet menar kontoret att tillskottet i trafikbelastning ändå är litet i förhållande till trafikföring på Eklandagatan och påverkan på luftkvaliteten, att detta får ses som acceptabelt. Eklandagatan är en relativt hårt belastad gata, vilket indirekt har betydelse för luftmiljön. Även om trafikmängden ökat något det senaste året, kan man se en avsevärd minskning jämfört med några år tillbaka.

5. Park- och naturnämnden

Förvaltningens yttrande har inkommit efter remisstiden.

Förvaltningens ser positivt på en förtätning i förslaget läge, vilket bidrar till ökad trygghet.

Direkt norr om Volrat Thamsgatan 2 och strax utanför planområdet växer en grov ek. Avseende bland annat överhängande grenar och rotsystem anser nämnden att vid ett genomförande av planen behöver beskärning av eken regleras i genomförandavtal.

I planområdets sydöstra del växer en annan ek, på prickad kvartersmark. Denna ek är mycket grov och förvaltningen föreslår därför att eken bör omfattas av planbestämmelsen n2 samt kräva marklov.

Kommentar:

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandet.

Kontoret gör bedömningen att det aktuella trädet inte behöver omfattas av planbestämmelse.

6. Räddningstjänsten

Har inget att erinra mot förslaget, men påpekar att tillgängligheten för räddningsfordon påverkas av hur utrymningslösningar väljs vid utformning av byggnaderna.

Kommentar:

Synpunkt vidarebefordras till exploatören för beaktande vid genomförandet.

7. Stadsdelsnämnden i centrum

Anser att synpunkterna från stadsdelsnämnden Centrum i samrådsskedet har beaktats vid framtagande av granskningshandlingarna.

8. Trafikkontoret

Ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

9. Parkeringsbolaget

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Lantmäterimyndigheten i Göteborg

Har inget att erinra.

11. Polismyndigheten

Anser att det kuperade området kräver att räddningsvägarnas utformning och placering utreds för att utryckningsfordon i en akut situation skall kunna komma så nära den aktuella byggnaden som möjligt. Avståndet mellan fordon och husets entré bör inte överstiga 50 meter.

Det är effektivt att belysa omgivningen till gångbanor och gårdar och inte enbart uteplatsen i sig. I samband med bebyggelse måste den kvarvarande gröntan och gångstråken utformas med hänsyn tagen till trygghetsaspekten.

Tryggheten i området kan också förväntas öka tack vare mer människor i omlopp och en blandning av bostäder och verksamheter som bidrar till liv och rörelse under olika delar av dygnet.

Kommentar:

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören för beaktande i genomförandeskedet.

12. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen behöver kompletteras med förtydligande gällande geoteknik och vatten för att Länsstyrelsen ska kunna acceptera och inte kommer att pröva om den antas.

Planområdet har sluttande markområdena med både berg och fastmark som innebär att både bergtekniska och geotekniska förutsättningarna måste klarläggas i en godtagbar utsträckning för förslagens genomförande.

Länsstyrelsen har samrått med Statens geotekniska institut(SGI) som konstaterar konflikt mellan text i planbeskrivning och utredning och efterlyser att både redovisningar och slutsatserna angående markens stabilitet för det som föreslås byggas behöver förtydligas. SGI anser vidare att från geoteknisk säkerhetssynpunkt är det angeläget och nödvändigt att bergtekniska kontroller och åtgärder genomförs och eventuellt regleras i planen.

Gällande vatten anser länsstyrelsen att det bör klarläggas hur en grundvattensänkning påverkar omkringliggande fastigheter och byggnader, samt behov av skyddsåtgärder för att minimera negativ påverkan samt hur dessa åtgärder kommer att regleras i planen. Detta kan också kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Dagvatten är föreslaget att eventuellt släppas ut i Mölndalsån, det är viktigt att säkerställa att ån har kapacitet att ta emot tillkommande vatten (även vid högflödessituationer och kumulativa effekter) utan att allmänna eller enskilda intressen riskerar att skadas.

Länsstyrelsen liksom Trafikverket uppmärksammar att planförslaget bör nämna att det aktuella området ligger inom utredningsområde för ansökan om miljödom för grundvattenpåverkan i samband med byggnation av järnvägstunneln Västlänken.

Länsstyrelsen påpekar också att området ifråga utgör ett av de många lämpliga födosöksområden för mindre hackspett som finns utspridda i centrala Göteborg, men bedömer att ingreppen i naturmiljöerna, i denna enskilda plan, inte hotar artens långsiktiga möjligheter till att leva vidare i Stor-Göteborg.

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

Kommentar:

Kontoret konstaterar att SGI i sitt yttrande delar uppfattningen att stabilitetsförhållandena bedöms tillfredställande. Gällande motstridigheten avseende förekomst av jord, är förekommande jordlager ytliga, vilket har kompletterats i planbeskrivningen.

Plankartan har en bestämmelse om att kontroll- och åtgärdsprogram avseende grundvatten, bergstabilitet och vibrationer ska upprättas, vilket SGI anser positivt.

SGI påpekar att planbeskrivningen är motstridig avseende hänvisning till utredningar. Planbeskrivningen har justerats gällande denna synpunkt.

Angående dagvatten menar kontoret att endast mindre del av kvartersmarken som idag är grönyta tas i anspråk för ny bebyggelse. Stora delar är redan idag hårdgjorda. Kontoret har bedömt att tillskottet av dagvatten till Mölndalsån i denna planen är av mycket liten betydelse.

Gällande grundvattnet har frågan studerats i utredningen, med bl a beskrivning av åtgärder för infiltration. Planbeskrivningen har förtydligats gällande detta. Plankartan har också kompletterats med upplysning om att tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken kan komma att behövas, liksom att beredskap ska finnas för att installera inspektionsbrunnar i friktionslagren.

Komplettering gällande att tillstånd för vattenverksamhet för västlänken hanteras av trafikverket, har gjorts i planbeskrivningen.

Gällande den mindre hackspetten anser kontoret att frågan har hanterats i den större detaljplanen för Carlandersplatsen, där bl a allmän plats mark med bestämmelse fågelbiotop införts.

Ändringar har stämts av och godkänts av Länsstyrelsen.

13. Skanova Nätplanering

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

14. Svenska kraftnät

Har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

15. Trafikverket

Trafikverket anser att det bör nämnas i planbeskrivningen att planområdet ligger inom utredningsområde för ansökan om miljödom för grundvattenpåverkan i samband med byggnation av järnvägstunneln Västlänken.

Fastigheten ligger i ett bullerutsatt läge. Trafikverket kan inte ta ställning till bullerproblematiken på grund av bristande underlag. Det går inte att utläsa om de ekvivalenta nivåerna vid fasad kommer överstiga 55 dBA.

Trafikverket utgår från att bebyggelsen kommer klara Boverkets riktlinjer för buller (Boverkets Allmänna råd 2008:1 – Buller i planering).

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med synpunkten gällande järnvägstunneln Västlänken.

Angående buller anser kontoret att redovisad bullerkarta i planbeskrivningen visar på bullervärden understigande 55 dBA. Planbeskrivningen har förtydligats gällande detta.

Sakägare

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

16. Bostadsrättsföreningen Eklandagatan 23-25

Föreningen opponerar sig mot de planerade husen på Volrat Thamsgatan, i första hand med avseende till trafiksituationen och Eklandagatan, som man menar redan är hårt trafikerad och parkeringssituationen kan vid vissa dagar och tidpunkter i det närmaste beskrivas som kaotisk. Den ökade trafiken som ett större antal boenden i området bidrar med tas inte hänsyn till i projektet menar man, utan istället lämnas trafiksituationen orörd. Det finns inga skäl att tro att antal bilar kommer att minska. Föreningen efterlyser progressiva tankar kring hur dessa punkter bör lösas.

Vad gäller de planerade husen vid Volrat Thamsgatan anser föreningen dem vara för höga och att de kommer att skugga nedanförliggande bebyggelse och anser inte solstudien vara tillfredställande utförd.

Planbeskrivningens kommentar till solstudien anser man felaktig, då vegetation inte kan jämföras med fast bebyggelse vad gäller ljusinsläpp.

Man hänvisar till Natur- och landskapsanalysen; ”Det är därför viktigt att framtida byggnation tar hänsyn detta och att hushöjderna regleras för att kunna bevara platsen som den är.”

Föreningen önskar se en tydligare analys av vilken förändring som kommer att ske rörande grund- och dagvatten då man för att bereda plats för byggnaderna kommer att behöva ta ner träd som under regnperioder hjälper vår hårt ansatt slänt från att utsättas för stora mängder vatten. Att det finns problem med dagvattenavrinning i området är mycket tydligt de gånger häftigare regn drabbar området.

Föreningen vill understryka att man inte motsätter sig förändringar i området, men då skall dessa ha karaktär av förbättringar och det har de inte i den nuvarande formen. Man vitaliserar inte en stad endast genom att bebygga den med bostäder, utan även genom att konservera den inneboende kulturen.

Kommentar:

Angående trafik menar kontoret att tillskottet i trafikbelastning ändå är litet i förhållande till trafikföring på Eklandagatan och att detta får ses som acceptabelt. Eklandagatan är en relativt hårt belastad gata, men även om trafikmängden ökat något det senaste året, kan man se en avsevärd minskning jämfört med några år tillbaka.

Angående hushöjder har kontoret gjort en avvägning mellan bland annat stadsbild och exploatering, där man anser att nuvarande omfattning kan anses acceptabel. Förtätning i staden innebär ofta en viss konflikt med bland annat ljusförhållanden och något normkrav finns inte gällande solbelysning. Kontoret har bedömt att den gjorda solstudien har utförts på vedertaget sätt. Kontoret har i detta sammanhang vägt av denna fråga mot samhällsnyttan med ett nytt hållbart boende i ett centralt läge, vilket är ett högt politiskt prioriterat mål i staden. Detaljplanen tillåter också endast ny bebyggelse på en del av befintlig grönyta, som redan i den befintliga detaljplanen är ianspråktagen för kvartermark.

Gällande grundvatten anser kontoret att detta är belyst i utförda utredningar, men har också kompletterat plankartan med bestämmelse gällande besiktningsbrunnar för grundvatten.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

17. Boende Olof Rudbecksg 21

Anser att föreslagen illustrationsritning och gestaltning visar nybyggnation för två hus vid nuvarande parkering och i slänten ner mot Eklandagatan, men visar inte ombyggnation av befintligt pumphus och dess komplementbyggnad från 1985. I detaljplanen ser det dock ut som att endast pumphuset är q-märkt och att komplementbyggnaden får bebyggas likt föreslagen byggnation på parkeringsplatsen. I gällande detaljplan är båda husen q-märkta.

Boenden undrar om man kommer att få bygga 5-våningar även på komplementbyggnaden och önskar ett förtydligande.

Kommentar:

Detaljplanen tillåter höjder för de befintliga husen som är samma som gäller för befintlig detaljplan. Den nya detaljplanen upprättas enligt stadens nya höjdsystem, vilket är 10 meter lägre i motsvarande plushöjder, vilket kan vara förvirrande i jämförelse med tidigare detaljplan. Planbeskrivningen har förtydligats gällande detta. Det är således inte möjligt att bygga fem våningar på ytan för de befintliga husen.

Gällande q-märkning har kontoret i samråd med byggnadsvårdsexpertis bedömt att endast pumphuset är av sådant värde att en bevarandebestämmelse är motiverad.

18. Boende Eklandag 29A

Anser att byggnationen kommer att förstöra gamla träd och boendens välbehövliga miljö, utsikt samt lugn och ro som behövs efter många års hårt trafikerad väg utanför andra byggnationer och sprängningar i närheten.

Den boende bestrider all byggnation på den gröna slänt som löper ned nordöst om fastigheten Eklandagatan 29A, dvs det som berör närområde i den boendes hus på gaveln / kortsidan, men inte byggnationen uppe vid den gamla pumpstationen vid Volrat Thamskatan.

Kommentar:

Detaljplanen tillåter endast ny bebyggelse på en del av befintlig grönyta, som redan i den befintliga detaljplanen är ianspråktagen för kvartersmark. Kontoret har vägt av denna fråga mot samhällsnyttan med ett nytt hållbart boende i ett centralt läge, vilket är ett högt politiskt prioriterat mål i staden.

Övriga

19. Yimby i Göteborg

Anser att det är mycket positivt att denna detaljplan brutits ut ur den större detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken i Johanneberg, för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Detta område har med sin närhet till kollektivtrafik och med sin historiska bebyggelse stor utvecklingspotential. Planen gränsar till Renströmsparken som av en del upplevs som otrygg under dygnets mörka timmar. Fler boende ökar stadslivet och därmed känslan av trygghet. Det är en utmanande tomt som ändå bör kunna bebyggas med en större volym än i nu liggande förslag.

Det är positivt att tillåta både bostäder och kontor i de redan existerande byggnaderna inom planområdet. Detta möjliggör en blandad stad ned på byggnadsnivå som är något som Yimby Göteborg eftersträvar.

Planen möjliggör till två huskroppar i upp till 5 våningar. Yimby anser att det inte finns något motiv till planens begränsningar i höjd, varför de kan tas bort. Det borde gå att bygga högre och få in fler lägenheter i planen. För en gångs skull byggs det på berg. Utnyttja det och skapa dynamik i stadsrummet. Det bör vara upp till exploatören att själv bestämma vad som är ekonomiskt möjligt och stadsmiljömässigt rimligt att bygga på tomten. Det finns ingen forskning som visar att direkt solinstrålning är nödvändig i en lägenhet varför skuggning av omgivande fastigheter inte är ett problem som ska prioriteras.

I detaljplanen står det att två busslinjer passerar på Eklandagatan (sid 11) och att en av dem är buss linje 51 (sid 16). Detta är fel. Det är enbart linje 52 som passerar området.

Kommentar:

Kontoret har vägt av frågan om exploateringsgrad och omfattning mot vad som kan anses rimligt med avseende på störningar på omgivning, trafik etc. Mer hållbart boende i ett centralt läge är ett högt politiskt prioriterat mål i staden, men kontoret bedömer att planens omfattning ändå tillskapar den mängd nya bostäder som kan anses godtagbart.

Planbeskrivningen har justerats med avseende på synpunkter gällande kollektivtrafik.

20. Boende på Brunnsg 1

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

21. Boende på Eklandagatan 38

Tycker det är mycket positivt att det byggs ännu mer och instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

22. Boende på Harald Stakeg 38

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

23. Boende på Ankarg 14

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

24. Boende på Rosensköldsg 5

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande på denna plan och anser att det borde till en rejält mycket högre byggnad. Gärna 20 våningar som skapar dynamik och ger fler möjligheten att bo på detta område. Det är mycket bra att det byggs på denna lågbefolkade men samtidigt väldigt centrala plats

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

25. Boende på Flödev 6, Vallda

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

26. Boende 1 i Göteborg

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

27. Boende på Färgfabriksg 14-1502

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

28. Boende 2 i Göteborg

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som är i grunden positivt till förslaget men gärna vill se att en större volym byggs.

Kommentar:

Se kommentar till Yimby i Göteborg.

29. Boende på Carlandersplatsen 1

Anser att de planerade byggnaderna estetiskt inte passar in och att de kommer att förstöra charmen och miljön kring de naturområden som finns idag.

Kommentar:

Kontoret har gjort en avvägning mellan bland annat stadsbild och exploatering, där man anser att nuvarande omfattning kan anses acceptabel

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Mindre redaktionella justeringar har gjorts.

- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande angående avfallshantering, dag- och spillvatten, geoteknik och bergstabilitet, hydrogeologi och infiltration av dagvatten.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats gällande berganläggning.
- På plankartan har införts information gällande ev. behov av framtida infiltrationsbrunnar.

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

Peter Wallentin
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Bilagor:

1. Sändlista utställning
2. Länsstyrelsens yttrande

Bilaga 1

Sändlista (utställning)

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
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering
Svenska Kraftnät
Trafikverket, Region Väst
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

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

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsavdelningen
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 22 44789
nirmala.blom-
adapa@lansstyrelsen.se

Stadsbyggnadskontoret
Göteborg Stad
sbk@sbk.goteborg.se

**Yttrande över detaljplan för bostäder och kontor vid Volrat
Thamsgatan, Etapp 2, inom stadsdelen Lorensberg, Johanne-
berg i Göteborg Stad, Västra Götalands län**

Utställningshandlingar daterade den 29 september 2015 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan-
och bygglagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 §
PBL och nu kända förhållanden att planen behöver kompletteras med för-
tydligande enligt det som skrivs nedan för att Länsstyrelsen ska kunna ac-
ceptera och inte kommer att pröva om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt
kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att mil-
jökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7
kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa
eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

Planområdet har sluttande markområdena med både berg och fastmark som
innebär att både bergtekniska och geotekniska förutsättningarna måste klar-
läggas i en godtagbar utsträckning för förslagets genomförande.

Länsstyrelsen har samrått med Statens geotekniska institut som konstaterar
konflikt mellan text i planbeskrivning och utredning och efterlyser att både
redovisningar och slutsatserna angående markens stabilitet för det som före-
slås byggas behöver förtydligas.

SGI anser vidare att från geoteknisk säkerhetssynpunkt är det angeläget och
nödvändigt att bergtekniska kontroller och åtgärder genomförs och eventu-
ellt regleras i planen.

SGIs yttrande (5.2-1510-0635, dt 27 oktober 2015) bifogas i sin helhet.

Vatten

Det går, enligt kommunen, inte utesluta att grundvattennivåerna påverkas av
den planerade exploateringen. Därför bör det klarläggas hur en grundvatten-
sänkning påverkar omkringliggande fastigheter och byggnader, samt behov

av skyddsåtgärder för att minimera negativ påverkan samt hur dessa åtgärder kommer att regleras i planen.

Vid behov av att leda bort grundvatten kan åtgärden kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Dessutom ska stor hänsyn tas till de vattenbildningsytor som omvandlas till hårdgjorda ytor.

Dagvatten är föreslaget att eventuellt släppas ut i Mölndalsån, det är viktigt att säkerställa att ån har kapacitet att ta emot tillkommande vatten (även vid högflödessituationer och kumulativa effekter) utan att allmänna eller enskilda intressen riskerar att skadas.

Länsstyrelsen liksom Trafikverket uppmärksammar att planförslaget bör nämna att det aktuella området ligger inom utredningsområde för ansökan om miljödom för grundvattenpåverkan i samband med byggnation av järnvägstunneln Västlänken.

Naturmiljö

Mindre hackspett har i flera inventeringar bedömts ha relativt goda möjligheter att fortleva långsiktigt i Stor-Göteborg. Området ifråga utgör ett av de många lämpliga födosöksområden för mindre hackspett som finns utspridda i centrala Göteborg. Det är viktigt att värdera ingreppen i artens livsmiljöer ur ett större kumulativt perspektiv.

Länsstyrelsen bedömer att ingreppen i naturmiljöerna, i denna enskilda plan, inte hotar artens långsiktiga möjligheter till att leva vidare i Stor-Göteborg. Men det är av stor vikt att kommunen fortsättningsvis arbetar så väl övergripande som ur ett kumulativt perspektiv när det gäller bedömningar om påverkan på artskyddade arter. Det är också viktigt att kommunen fortsätter och utvecklar sitt arbetssätt med kompensationsåtgärder för att nå de lokala, regionala och nationella miljömålen om biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Beredning

Ärendet har handlagts av Nirmala Blom-Adapa och granskats av Ingemar Braathen. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Nirmala Blom-Adapa

Ingemar Braathen

Kopia till:

Trafikverket (hanna.dahlqvist@trafikverket.se)

SGI (sgi@swedgeo.se)

Länsstyrelsen/

Vattenavdelning (aster.asgedom@lansstyrelsen.se)

Naturavdelning (teresia.holmberg@lansstyrelsen.se)



Datum
2015-10-27

Beteckning
5.2-1510-0635

Ert datum
2015-10-13

Er beteckning

Vår referens
Elvin Ottosson

Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotland@lansstyrelsen.se

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

Yttrande över utställningshandling daterad oktober 2015

Statens geotekniska institut, SGI, har av Länsstyrelsen i Västra Götaland erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande.

SGIs yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor så som ras, skred och erosion. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning av byggnader eller markmiljö inkl. markradon.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ca 30 bostäder.

Underlag

1. Planbeskrivning, utställningshandling daterad oktober 2015
2. Genomförandebeskrivning, utställningshandling daterad 2015-09-29
3. Plankarta och illustrationsritning, utställningshandling daterad 2015-09-29.
4. Geoteknisk utredning. Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken inom stadsdelen Lorensberg, Johanneberg i Göteborg, Göteborgs Stad fastighetskontoret 2015-01-14
5. Bergteknisk utredning. Detaljplan Carlandersplatsen och Renströmsparken. Bergab 2015-01-23.
6. Kompletterande bergteknisk PM. Detaljplan Volrat Thamskatan. Bergab 2015-04-13.

SGI:s ställningstagande

I den geotekniska utredningen (4) redovisas att de sluttande markområdena inom planområdet utgörs uteslutande av fastmark/berg i dagen och att det inte förekommer några lerslänter där det funnits anledning att kortrollera stabiliteten. I utredningen har därmed stabilitetsförhållandena bedömts vara tillfredsställande. Med de redovisade jord- och bergförhållanden delar vi denna bedömning. Vi noterar dock att det i utredning (6) och i planbeskrivningen anges att slänten öster om Volrat Thamskatan utgörs av jord. Uppgiften är således delvis motstridig mot vad som anges i (4). Vi tolkar att det endast är ytligt med jord på berg och att slutsatsen om stabiliteten grundar sig på detta. Förhållandena om jordförekomst liksom slutsatsen om stabiliteten bör förtydligas.

Statens geotekniska institut

Huvudkontor
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35
581 93 LINKÖPING
Tel 013-20 18 00
Fax 013-20 19 14

Regionkontor Göteborg
Besöksadress: Hugo Grauers gata 5B
Postadress: 412 96 GÖTEBORG
Tel 031-778 65 60
Fax 031-778 59 40

Bankgiro 5211-0053
Org nr 20 21 00-0712
E-post sgi@swedgeo.se



Datum
2015-10-27

Beteckning
5.2-1510-0635

I de bergtekniska utredningarna (5) och (6) redovisas en rad nödvändiga försiktighetsåtgärder och bergtekniska förstärkningsåtgärder. Under "Upplysningar" på plankartan anges att kontroll- och åtgärdsprogram avseende grundvatten, bergstabilitet och vibrationer ska upprättas. I genomförandebeskrivningen framgår att det kan finnas behov av avtal som reglerar åtkomst av mark för stabilitetshöjande åtgärder vid eventuell bergschakt. Bergtekniska åtgärder planeras, som vi ser det, säkerställas genom upplysningstext på plankartan och avtal. Förutsatt att detta tillvägagångssätt är planteknisk tillräckligt och godtagbart har vi ingen erinran mot detta förfarande. Från geoteknisk säkerhetssynpunkt är det angeläget och nödvändigt att kontroller och åtgärder genomförs i erforderlig omfattning för att säkerställa tillfredsställande säkerhet.

Ur planbeskrivningen (sid 1) framgår att bl.a. utredningarna (4), (5) och (6) utgör underlag för planförslaget. Under avsnittet geoteknik och bergteknik i planbeskrivningen (sid 7) hänvisas till och redovisas resultat från delvis andra utredningar, medan resultat från utredningarna (4) och (6) inte alls redovisas. Motsvarande gäller för genomförandebeskrivningen. Vi rekommenderar att hänvisningarna till gällande utredningar ses över och att de rådande förhållandena redovisas tydligare.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Myndighetsfunktionen

Planstöd

Elvin Ottosson