



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2016-11-09

Diarienummer: 0424/13

Maria Lejon

Telefon: 031-368 18 49

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Studentbostäder vid Volrat Thamskatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt 2016-03-22 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 2016-04-13 – 2016-05-04.

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

Ett så kallat öppet hus genomfördes 2016-04-20 på Chalmers bibliotek.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller svårigheter och risker som har att göra med bergsschaktning i genomförandeskedet.

I normalfallet bör sprängnings- och förstärkningsåtgärder kunna hanteras inom den egna fastigheten. Kontoret gör bedömningen att med den avsiktsförklaring som finns mellan berörda fastighetsägare bör ett avtal kunna upprättas som hanterar genomförandet.

Boende i området befarar olägenheter i form av ökad trafikering, ökad insyn, sämre solvärden, störningar vid genomförandet samt påtalar bristande hänsyn till områdets kultur- och naturvärden. Bedömningen är att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom kompletteringar och mindre justeringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Göteborg Energi Nät AB

Bedömer att tillkommande bostäder, vid uppvärmning med fjärrvärme, kan försörjas från befintligt elnät med vissa förstärkningar i närområdet. Anser att planområdet bör utökas med att inkludera ett E-område för befintlig transformatorstation, som är placerad söder om Fribergsgatan 10, för att säkerställa elleveranserna till de nya studentbostäderna. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Kontoret bedömer det som olämpligt att utöka planområdet med ett E-område som inte ligger i direkt anslutning till planområdet.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Anser att planerad byggnation kan försörjas med fjärrvärme om så exploatören önskar. Föreslagen anslutningspunkt blir i Eklandagatan, där fjärrvärmestamledning är förlagd idag. Göteborg Energi önskar planstöd för eventuell serviceledning inom kvartersmark.

Kommentar:

Exploatören kommer troligen knyta den nya byggnaden till fjärrvärmenätet. All anslutning till kommunala ledningar får ske från Volrat Thamsgatan. Något behov att införa planstöd i form av u-områden finns inte.

3. Göteborg Energi GothNet AB

Har inget att erinra.

4. Göteborgs Stads Parkering AB

Har inget att erinra

5. Kretslopp och vatten

Med tanke på att föreslagen byggnation ligger i botten av en brant bergsslänt, finns en risk att det skapas ett instängt område för dagvatten. Därmed är det viktigt att tillräcklig yta reserveras för dagvattenhantering och rening och att höjdsättning och utformning av byggnader görs på så sätt att risken för skador vid skyfall minimeras. Resultatet av dagvattenutredningen skall beaktas i planarbetet inför granskning. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka nedströms liggande bebyggelse.

Planområdets placering i närheten av en berganläggning kräver försiktighet vid vibrationsalstrande markarbeten.

Positivt att miljörum inkorporeras i byggnaden och placeras i markplan, förtydliga dock i planbeskrivningen vilka avfallsfraktioner som hanteras där. Påpekar att angöring för sopbil behöver säkerställas. Exploatören behöver bestämma om avfallshantering för centrumverksamhet i bottenplan skall ske gemensamt med studentlägenheterna eller inte. Ytterligare tips och råd ges om avfallshanteringen.

Meddelar även att planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Ledningar för dricksvatten, dagvatten och spillvatten är förlagda i Volrat Thamsgatan. Kapaciteten

i befintligt ledningsnät bedöms vara god och behöver inte läggas om på grund av föreslagna bebyggelse.

Kretslopp och vatten föreslår ett antal förtydliganden i planbeskrivningen och att plankartan kompletteras med en planbestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av dagens VA-situation samt med en sammanfattning av den slutliga dagvattenutredningen, Ramböll dat 2016-09-22. Närheten till Chalmerstunneln noteras i planbeskrivningen och på grundkartan. Detaljfrågor kopplade till avfallshanteringen behandlas i bygglovets. Volrat Thamsgatan tillåter möte varför angöring med sopbil är möjligt. På plankartan införs under upplysningar en text om lägsta höjd på färdigt golv.

6. Kulturnämnden

Bedömer att planförslaget inte strider mot några kulturhistoriska värden, om hänsyn tas till den specifika miljön som skapades under tidigt 1960-tal, där befintliga byggnader har en tydlig funktionalistisk arkitektur och enhetlig komposition. Inga fornlämningar finns som berörs av planförslaget.

Kommentar:

Placeringen och utformningen av förslaget innebär att den nya bebyggelsen vare sig konkurrerar med eller efterliknar den gamla befintliga bebyggelsen väster om planområdet. Den föreslagna byggnaden ska förhålla sig till och vända sig mot Volrat Thamsgatan.

7. Lokalförvaltningen

Har inget att erinra.

8. Miljö- och klimatanmänden

Tillstyrker planförslaget och anser att planförslaget är bra ur ett miljö- och hälsomässigt perspektiv, samt att det har god tillgång till kollektivtrafik och service.

Vill uppmärksamma staden på att riktvärdet för buller vid uteplats är 50 dBA och inte 55 dBA, vilket anges i planbeskrivningen

Påpekar att det är viktigt att i planbeskrivningen redovisa huruvida risk för vibrationer från spårvagnstunnel innebär störningsrisk eller inte, och hur den eventuella risken hanteras.

Dagvattenutredning med föroreningsbelastning behöver tas fram till granskningsskedet. Föreslår gröna tak som en generell bra åtgärd.

Påpekar att även om gränsvärden för frisk luft klaras i området, är det mindre sannolikt att stadens miljökvalitetsmål klaras, vilket behöver hanteras och avvägas i diskussionen kring stadens miljökvalitetsmål.

Saknar beskrivning av målkonflikten som finns när fler kommer att bo där de långsiktiga målen för buller och exponering för luftkvalitet inte klaras. Anser dock att denna plats är lämplig för bostäder ur ett övergripande miljö- och hälsoperspektiv och att de positiva aspekterna av planen överväger de negativa.

Kommentar:

Spårvägstunneln är belägen ca 30-60 m norr om fastigheten Johanneberg 17:6 på ett djup av 30-35 m. Kontoret bedömer inte att det föreligger risk för vibrationsstörningar från tunneln. En dagvattenutredning har tillförts planärendet.

Kontorets uppfattning är att beskrivningen av miljömålen och målkonflikten med förtätningar i staden är tillräckligt väl omhändertagna och avvägda i planbeskrivningen. De 55 tillkommande smålägenheterna, avsedda för studentboende, får goda förutsättningar beträffande luft- och ljudkvaliteter. Bostäderna tillför försumbar trafik och är väl belägna i förhållande till stadens kollektivtrafikutbud.

9. Park- och naturförvaltningen

Har inga synpunkter på planförslaget. Konstaterar att det finns god tillgång till parker i närområdet, att det inte finns några kända naturvärden i området och att planutformningen gör det möjligt att bevara en grön länk mellan befintliga grönområden, vilket är viktigt ur ett ekologiskt perspektiv.

Kommentar:

Noteras.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Konstaterar att planområdet ligger innanför en zon där räddningsinsats förväntas ske inom 10 minuter. Avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och dess fordon får inte överstiga 50 meter. Brandvatten bedöms finnas i tillräcklig omfattning.

Kommentar:

Noteras.

11. SDN Centrum

Anser att det är positivt att platsen bebyggs med studentlägenheter, då den inte är lämplig för större bostäder och då det råder brist på boende för studenter i staden.

Konstaterar att det inte finns utrymme för en bostadsgård inom planområdet, dock skall en gemensam uteplats anläggas väster om huset. Solstudien visar att uteplatsen kommer att vara en skuggad plats större delen av året, vilket medför att de boende kommer behöva söka sig till andra platser för att hitta en solig utemiljö.

Det är viktigt att gångvägen mellan Volrat Thamsgatan och Meijerbergsgatan utformas och underhålls på ett sätt som tillåter att den enkelt kan användas året om. Möjligheterna till tillgänglighetsanpassning bör dock ses över, då området kan upplevas som svårmanövrerat för människor med begränsad rörlighet. Viktigt att det finns möjlighet för angöring med bil framför entrén, för att bland annat kunna tillgodose behoven för studenter med funktionsnedsättning. Vid utformning av gatumiljö och belysning bör trygghetsaspekter för gående vara vägledande.

Trycker på vikten av grönskan för välbefinnandet och hälsan, och anser därmed att det är viktigt att försöka bevara släntens växtlighet.

Kommentar:

Stadsdelens synpunkter noteras. Tillgängligheten till och omkring den nya byggnaden hanteras i samband med lovprövningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten

Påpekar att e320 saknas i teckenförklaringen. En upplysning om att fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdet saknas på plankartan. Påpekar även att en användningsgräns och en egenskapsgräns kan ha bytt plats samt att det saknas ett u-område för att säkerställa eventuella ledningsområden som hamnar inom kvartermark med ledningsrätt.

Kommentar:

Brister i den formella kartan korrigeras. Något behov av u-område föreligger inte.

13. Länsstyrelsen

Anser att det är positivt att en förtätning med studentbostäder kan komma till stånd samt bedömer, med nu kända förhållanden, att planen kan accepteras och inte kommer att prövas om den antas. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Råd lämnas beträffande kulturmiljö, dagvattenhantering och förorenade områden. Planbestämmelserna är vagt utformade och bör reglera takutformning och materialval som anpassas och underordnar sig platsens kulturmiljövärden. Komplementbyggnad ska inte få uppföras på hela ytan mellan befintligt och nytt hus. En dagvattenutredning ska göras där uppströms och nedströms förhållanden klargörs. Tre tidigare kemtvättar finns registrerade inom 250 m från aktuellt område. Det finns skäl att utreda om det medför någon risk för att föroreningar har spridits till aktuell mark.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Tillkommande bebyggelse på Volrat Thamsgatan får en utformning som relaterar till Volrat Thamsgatan och inte till Övre Johanneberg. En planbestämmelse anger att fasad ska vara ljus. Övriga bestämmelser om utformning har inte bedömts behövas. Ytan där komplementbyggnader tillåts uppföras har reducerats. En dagvattenutredning har tillförts planärendet. Det aktuella området består till övervägande del av naturliga bergsslänter, lokalt med tunt jordtäckte, varför kontoret gör bedömningen att förutsättningar i stort sett saknas för att eventuella föroreningar från tidigare kemtvättar ska ha lagrats inom planområdet.

14. Polismyndigheten

Har inget att erinra.

15. Skanova Nätplanering

Har inga anläggningar inom området som skall exploateras och har därmed inget att invända mot planförslaget.

16. Statens geotekniska institut (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har från geoteknisk säkerhetssynpunkt inget att erinra mot planförslaget. SGI vill dock uppmärksamma på svårigheter och risker som har att göra med bergsschaktning i genomförandeskedet. SGI vill även väcka frågan om det plantekniskt är tillräckligt säkerställt, med enbart redovisning i planbeskrivningen, att byggherren har ansvaret för att genomförandet följer rekommendationerna i den bergtekniska utredningen.

Kommentar:

Grundläggnings- och säkerhetsfrågor hanteras i en kontrollplan i samband med bygglov och ingår inte i vad som kan regleras i en planbestämmelse.

Av den bergtekniska utredningen framgår, med den skisserade utbredningen på planerad byggnad, att det kan föreligga risk för bakåtbrytning som innebär att material från fastigheten Johanneberg 17:4 kan rasa in i schaktet. För att förhindra kilar att glida ut skall behov av förstärkning med bultar övervägas i samband med schaktningen. Även dessa bultar kan komma att påverka fastigheten Johanneberg 17:4.

Kontorets uppfattning är att inga markarbeten skall ske på angränsande fastighet. Sprängningar, schaktningar och förstärkningar skall göras utan intrång på annans fastighet. Om det uppstår behov av förstärkningsåtgärder som berör annan fastighet skall detta föregås av avtal. Alternativ som undviker intrång skall i första hand tillämpas.

17. Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra mot planen.

Sakägare

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

18. BRF Hämplingen

Undrar hur nybyggnationen påverkar trafiksituationen på Volrat Thamskatan, som är de boendes enda möjliga utfart. Gatan är smal, brant, livligt trafikerad och används av barn på väg till och från skola: hur tänker man klara nödvändiga markarbeten, sprängningar och dylikt utan att stänga av gatan, kommer uttryckningsfordon påverkas? Hur kommer markarbeten i genomförandeskedet att påverka befintlig byggnation med tanke på sprickor och sättningar?

Efterlyser fler miljöstationer i området.

Hoppas att staden tar hansyn till Johannebergs unika miljö med grönområden mellan husen.

Kommentar:

Säkerhetsfrågor och varsamhet i samband med nybyggnation hanteras i bygglovskedet.

19. KAB Johanneberg 16:11

KAB är i grunden positiva till den föreslagna bebyggelsen, men anser att bebyggelsen måste utformas på ett sådant sätt att den inte försvårar ytterligare bebyggelse på fastigheten Johanneberg 16:11, speciellt med tanke på avstånd, placering och ljusförhållanden som kan ha betydelse för framtida byggnation på andra sidan gatan. (på Johanneberg 16:11).

Kommentar:

Eventuella förändringar på befintligt parkeringsdäck på Johanneberg 16:11, utöver redan meddelat planbesked, får anpassas till resultatet av den pågående planprocessen på Johanneberg 17:6.

20. Boende på Volrat Thamskatan 7D

Är kritisk mot förtätningen i området som anses komma ha negativ inverkan på utsikt/insyn för flera av de boende i området. Anser att det är viktigt att bevara naturpartierna som finns mellan husen för att behålla områdets karaktär och för att de har positiv inverkan på luftkvalitet, buller och vattenavrinning.

21. Boende på Volrat Thamskatan 7D

Anser att Volrat Thamskatan redan idag är livligt trafikerad och att utökad bebyggelse utmed gatan därmed är olämplig. Tvivlar på att tillkomsten av studentbostäder inte beräknas förändra trafikflödet utmed Volrat Thamskatan nämnvärt.

22. Boende på Meijerbergsgatan 4

Anser att den föreslagna byggnadens höjd och placering kommer ha negativ inverkan på ljusinsläpp i angränsande hus på Meijerbergsgatan 4 under större del av dagen.

Anser att den föreslagna byggnaden bryter mot arkitekturen i Johanneberg och att den inte är anpassad efter den lägre byggnadshöjd som de befintliga studenthemmen på Volrat Thamsgatan har med sina tre våningar.

23. Boende på Meijerbergsgatan 4

Tycker att åtta våningar är för högt för den föreslagna byggnaden och att utsikten och grönskan med gamla träd kommer att försvinna helt.

24. Boende på Volrat Thamsgatan 7B

Konstaterar att det är ont om boendeparkeringar i området och undrar hur de kommer att påverkas till antalet.

Undrar även hur det är tänkt när det gäller återvinningsstationer, som redan idag är överbelastade.

Vilka åtgärder planeras för att säkerställa att bullernivåerna hålls inom rimliga nivåer under byggnation. Hur säkerställer man att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt av sättningar och sprickor?

25. Boende på Meijerbergsgatan 6

Tycker att den föreslagna byggnaden kommer att förstöra grönområdet.

Anser att fler boende i området kommer medföra ökad trafik och därmed även stigande bullernivå.

Byggnationen anses medföra sämre ljusförhållanden och sämre utsikt. Stadssiluetten som ses från öst anses komma bli förstörd.

Det finns oro över sprängningarnas påverkan på boendemiljön, med tanke på den olust och det obehag som skapades i samband med tidigare sprängningar i närområdet.

26. Boende på Meijerbergsgatan 6

Anser att den föreslagna byggnaden kommer att medföra sämre ljusinsläpp i lägenheten samt att utsikten går förlorad, vilket i sin tur gör att lägenheten blir mindre attraktiv.

27. Boende på Meijerbergsgatan 8

Är positiv till att det byggs bostäder i området under förutsättningen att utsikten för de boende på Meijerbergsgatan inte förstörs, eftersom utsikten anses vara en stor del av boendet.

28. Boende på Meijerbergsgatan 2A

Tycker att den föreslagna 8-våningsbyggnaden kommer att förstöra utsikten för de boende i området, samt ge ökad insyn. Anser att platsen inte är lämplig att bygga på, med tanke på det sprängarbete och den schaktning som kommer att göras i genomförandeskedet och den smala gata som Volrat Thamsgatan anses vara. Tycker att den föreslagna byggnaden samspelar dåligt med befintlig bebyggelse. Är orolig över att områdets sammanhållna helhet och karaktär inte kommer att tillvaratas.

29. Boende på Meijerbergsgatan 10

Motsätter sig planförslaget eftersom det kommer att medföra förstörd utsikt för de boende i området.

30. Boende på Meijerbergsgatan 6

Är orolig över att den föreslagna byggnaden kommer medföra förlorad utsikt och ökad insyn i lägenheten. Orolig över hur den nya bebyggelsen kommer att påverka det egna välbefinnandet.

31. Boende på Meijerbergsgatan 6

Är medveten om bostadsbristen i Göteborg, men anser att Johanneberg bör behålla sitt signum som grönskande stadsdel som lämpar sig för familjer. Är orolig över att grönskan försvinner och att insyn i lägenheterna ökar. Tror inte att familjen kommer att bo kvar i området.

Samlad kommentar till 20 - 31:

Stadsbyggnadskontoret inser att tillkomsten av ett flerfamiljshus i ett etablerat bostadsområde är en större förändring vars genomförande inte kommer att kunna ske helt störningsfritt. Samtidigt är förändringar och förtätningar en förutsättning som boende i centrala delar av staden har att räkna med. Bedömningen är emellertid att de värden som bör beaktas i området inte kommer att åsidosättas.

Behovet av nya studentbostäder ska vägas mot stadsdelens behov av en blandad varierad bebyggelse då det redan finns ett betydande antal studentbostäder i närområdet. Med tanke på att vanliga bostäder inte är lämpliga på platsen på grund av parkeringsfrågor och i viss mån bullerfrågor har avvägningen gjorts att det är bättre att förtäta och effektivisera platsen enligt förslaget än att inte bebygga alls.

Intresset av att bygga fler studentbostäder ska även vägas mot riksintresset för kulturmiljövården i Övre Johanneberg. Placeringen och utformningen av förslaget innebär att den nya bebyggelsen vare sig konkurrerar med eller efterliknar den gamla befintliga bebyggelsen väster om planområdet.

Den föreslagna byggnaden ska förhålla sig till och vända sig mot Volrat Thamsgatan. En grön remsa finns kvar mellan föreslagen och befintlig byggnad på fastigheten. Höjdmässigt underordnar sig föreslagen byggnad befintlig bebyggelse i Övre Johanneberg. Vilket framgår av det fotomontage och den datamodell som redovisas i planhandlingen.

Tillkomsten av studentbostäder beräknas inte förändra trafikflödet nämnvärt utmed Volrat Thamsgatan. Ett par bilplatser tillkommer med angöring från Meijerbergsgata. Den mest påtagliga förändringen blir ökad cykeltrafik.

Kontorets bedömning är att den nya byggrättens läge är väl studerad både beträffande insyns- och ljusförhållanden. Avståndet till angränsande bebyggelse är jämförbart med rådande förhållanden i stadsdelen. Solstudien visar att läget i österslätten inte nämnvärt påverkar solvärdena för angränsande fastigheter.

Övriga

32 Boende på Mimersvägen 42C

Anser att planförslaget ger välbehövlig förtätning och att även grannfastigheterna borde bebyggas.

33. SGS studentbostäder

Konstaterar att behovet av studentlägenheter i Göteborg är stort och anser att planförslaget kompletterar SGS befintliga studentlägenheter längs Volrat Thamsgatan på ett bra sätt.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- På plankartan har ytan där komplementbyggnader tillåts uppföras reducerats
- Under upplysningar tillförs uppgifter om lägsta höjd för vattenanslutning samt att befintlig fastighetsindelningsbestämmelse upphör
- I planbeskrivningen noteras förekomsten av en berganläggning i närområdet
- En dagvattenutredning dat 2016-09-22 har tillförts handlingarna och sammanfattats i planbeskrivningen

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare