



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Koncept 2012-10-02
Diarienummer: 0302/12

Karolina Örneblad
Telefon: 031-368 19 88
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg, enkelt planförfarande

Granskningsutlåtande

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 22 augusti - 11 september 2012. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1.

Sammanfattning

Sammanlagt har det under samrådet kommit in 21 yttranden; 16 yttranden från statliga, regionala och kommunala remissinstanser, 1 berörd fastighetsägare, 3 berörda boende samt 1 övrig.

Statliga, regionala och kommunala remissinstanser är generellt positiva. Allvarligaste invändningen gäller avsaknad av geoteknisk utredning samt krav på komplettering av bullerutredningen, vilket påpekades av bl a länsstyrelsen. Synpunkter har även kommit in gällande andelen centrumändamål med tanke på kommunens önskan om att uppföra bostäder, dagvattenhanteringen samt förtydliganden gällande närhet till bensinstation. Synpunkter från sakägare och boende i området gäller byggnadshöjder, ökad skuggning och insyn.

En geoteknisk utredning har tagits fram och belastningsrestriktioner är införda på plankartan. Bullerutredningen är kompletterad. Andelen möjligt centrumändamål har minskats något för att säkerställa uppförande av bostäder. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Kontoret har bedömt att det med mindre ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

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

Anser att stadsbyggnadskontoret bör överväga att centrumändamål enbart möjliggörs inom bottenvåningen för att säkerställa att bostäder byggs i övriga plan. I övrigt tillstyrker kontoret koncepthandlingen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att ta fram en flexibel plan som håller över en lång tid. Plankartan förändras så att det i hela byggnaden mot Mölndalsvägen samt i de två första våningarna i övriga kvarteret tillåts bostäder och centrumändamål. I övriga delar tillåts endast bostäder.

2. Göteborg Energi AB (fjärrvärme)

Meddelar att för att underlätta eventuell anslutning till fjärrvärme för uppvärmning och tappvarmvatten, bör teknikrummet i möjligaste mån placeras längs den södra kortsidan av kvarteret. Fjärrvärmeledningen på vilken inkoppling kan ske är belägen i korsningen Helmutsgatan och Fredriksdalsgatan.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.

3. Göteborg Energi Nät AB

Ser gärna att texten beskrivande uppvärmning ändras så att det istället för att använda begreppet "direktverkande el" står: "Om uppvärmning sker med annat än fjärrvärme måste dock anslutning ske vid transformatorstationen längre bort för att uppnå tillräcklig effekt."

Kommentar: Text i planbeskrivningen revideras efter önskemål.

4. Göteborg Vatten

Meddelar att anslutning kan ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Avlopps-nätet inom kvartersmark skall utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Texten i planbeskrivningen om lokalt omhändertagande av dagvatten bör strykas då det inte fungerar på aktuell fastighet. Plankartan bör kompletteras med bestämmelser om att dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning samt om lägsta golvnivå för att avloppsanslutning med självfall ska tillåtas. På grund av det planerade p-garaget anser Göteborg Vatten att någon form av fördröjning måste anordnas i det planterbara bjälklaget.

Göteborg vatten påpekar att det är viktigt att säkerställa att det finns genomförbara skyddsåtgärder innan avsteg från höjdsättningskravet beviljas. Skyddsåtgärderna måste klara det vattentryck som uppstår mot fönster och dörrar om nivån i Mölndalsån stiger till +13,6 meter. Tillgänglighet mot Mölndalsvägen skulle kunna lösas genom indrag av husliv och med förgården utformad som flacka ramper.

Under rubriken Risk för hälsa och säkerhet bör nämnas risken för översvämning som uppstår om man inte följer höjdsättningskravet.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Kommentar: Föreslagna texter till plankartan är olämpliga som planbestämmelser men läggs in som upplysningar. Förslag på fördröjningsåtgärder för dagvattnet kommer att tas fram till innan planen antas. Samarbete med Göteborg Vatten önskas.

Avsteg ifrån höjdsättningskravet kommer inte att göras. Översvämningsskydd kan dock anordnas på andra sätt än att höja golvnivån, vilket är i enlighet med Vattenplanen. Att anordna ramper till entréer utmed Mölndalsvägen anses mycket olämpligt då detta skulle skapa svag koppling mellan trottoar och verksamheter i den nya byggnaden. Syftet med verksamheter utmed gatan skulle gå förlorat. Översvämningrisken tas med under rubrik Risk för hälsa och säkerhet.

5. *Kretsloppskontoret*

Lämnar synpunkter gällande avstängningen av Helmutsgatan samt vändmöjligheter för tung trafik. Kretsloppskontoret lämnar också information kring kraven på den fysiska miljön för att avfallshantering ska fungera.

Kontoret tycker att det är positivt att dagvattenfrågan tas upp i handlingarna och att det planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kommentar: Detaljplanen omfattar inte och påverkar inte befintliga gator eller trafikeringen av området. Betalstationen och den tillhörande avstängningen av Helmutsgatan är redan beslutade politiskt. Befintlig vändplan på Milpålegatan kommer att finnas kvar. Vändning med större fordon blir möjlig med backvändning på ny gata mellan bensinstationen och nytt kvarter.

Synpunkten om miljörummens placering vidarebefordras till exploatör.

Gällande dagvatten är det inte möjligt att lösa detta lokalt pga det planerade parkeringsgaraget under mark. Däremot ska åtgärder som fördröjer dagvattnet före avledning till allmän dagvattenledning ordnas inom kvartersmark.

6. *Lokalförvaltningen*

Har inga synpunkter på rubricerad plan.

7. *Miljöförvaltningen*

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att deras synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

Då planområdet utgörs av ett redan ianspråktaget markområde i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik anses platsen vara lämplig för bostäder. Området påverkas dock samtidigt kraftigt av hälsofaror som buller och luftföroreningar vilket påverkar förutsättningarna för planeringen av området.

Buller. Miljöförvaltningen påpekar att delar av bebyggelsen inte klarar kravet på tyst sida och anser att man bör se över vad en annan utformning skulle leda till. Alternativt bör det klarläggas om de 5% avvikande lägenheterna som tillåts i kommunens bullerpolicy kan nås.

Bullerutredningen visar att huvuddelen av bostäderna klarar gällande riktvärden eller kommunens gemensamma riktlinjer för avsteg. Det är positivt ur bullersynpunkt att bebyggelsen är slutna, vilket säkerställer en god ljudmiljö på gården.

Luftföroreningar. Miljöförvaltningen anser att man i den aktuella luftutredningen visat att bostäder kan byggas. De boende kan få tillgång till en gårdsmiljö där halterna understiger MKN samtidigt som man säkerställer en god inomhusmiljö genom luftintag mot gården.

Förorenad mark. Miljöförvaltningen påpekar att byggnaden som idag finns på fastigheten är byggd under en tid då PCB användes i byggnadsmaterial som exempelvis fogar. Det finns inga uppgifter om att PCB skulle finnas i marken men om det finns anser förvaltningen att kompletterande prover ska tas i marken och analyseras avseende PCB.

Kommentar: Bullerutredningen kompletteras med information om hur stor andel av lägenheterna som inte klarar kommunens riktlinjer för avsteg.

Det finns inga uppgifter om att PCB skulle finnas i byggnaden och därför har inga prover tagits i marken på detta. Vid en rivning av byggnader kontrolleras detta och i så fall även marken.

8. *Park och Naturförvaltningen*

Har inget att erinra mot föreslagen bebyggelse. Däremot anser förvaltningen att de föreslagna parkeringsfickorna mellan befintliga gatuträd längs med Mölndalsvägen skall utgå.

Kommentar: Detaljplanen omfattar inte Mölndalsvägen. Som del i förändringen av kvarteret finns dock ett förslag på en upprustning av omkringliggande allmänna gator. Eventuellt borttagande eller flytt av träd kommer att göras i samråd med park- och naturförvaltningen.

9. *Räddningstjänsten Storgöteborg*

Räddningstjänsten har inget att erinra mot genomförandet av planen.

Brandvatten bedöms finnas inom tillräckligt avstånd under förutsättning att byggnationen inte påverkar de befintliga brandposterna i området.

Riskerna bedöms vara utredda i tillräcklig omfattning. Slutsatserna i riskanalysen, att åtgärder bör vidtas för att säkerställa att inga farligt godstransporter till/från bensinstationen sker mellan de planerade bostäderna och bensinstationens tvätthall, bör genomföras.

Huruvida räddningstjänstens fordon har tillgång till gården eller inte påverkar hur lägenheterna måste utföras med tanke på utrymning.

Kommentar: För att säkerställa att inga farligt godstransporter sker mellan bensinstationen och kvarteret har en planbestämmelse ”utfartsförbud” lagts till på plankartan i fastighetsgräns mot bensinstationen. Den nya lokalgatan kommer inte att vara öppen för biltrafik mot Mölndalsvägen.

Synpunkterna ang. tillgänglighet till gården vidarebefordras till exploitören.

10. *SDF Centrum*

Avstår från att yttra sig över detaljplanen med hänvisning till att aktuell plan måste ses i ett större sammanhang.

Förvaltningen är positiv till att fler bostäder och verksamheter tillkommer i området, men anser att de måste ha möjlighet att med helhetsperspektiv planera för utökning av välfärdstjänsterna. Det enskilda kvarteret kan vara acceptabelt men utan en breda-

re bild kan förvaltningen inte bilda sig en uppfattningen om den helhet som skapas vid en successiv förändring på flera intilliggande platser samtidigt.

SDF påpekar att Buråsskolan lades ned i juni 2012 och att det i området inte finns någon kommunal skola i dagsläget. Förvaltningen har tidigare uppdragit åt Lokalsekretariatet att ta fram förslag till en ny F-5 skola i Krokslätt.

Kommentar: Text om kommunal service i planbeskrivningen revideras.

11. Trafikkontoret

Anser att bullerutredningen bör kompletteras med bedömda trafikbullervärden för framtida prognostiserad trafik på Mölndalsvägen.

Trafikkontoret medverkar vid framtagandet av det slutliga trafikförslaget för detaljplanen och har i detta skede inget ytterligare att erinra mot det framtagna förslaget.

Kommentar: Trafikmodell för Mölndalsåns dalgång år 2025 med ett utbyggt K2020, daterad 2012-02-21, visar på oförändrade trafikmängder på Mölndalsvägen och omgivande gator. Bullerberäkningen anses därför inte behöva kompletteras. Enligt K2020 ska biltrafiken inte öka utan reseökningen ska istället ske på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Trafiken på Mölndalsvägen har de senaste åren minskat något.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. GR

Föreliggande plan följer intentionerna i Strukturbild för Göteborgsregionen, godkänd av GRs förbundsstyrelse i maj 2008.

13. Länsstyrelsen (samrådsyttrande har bilagts i sin helhet, se bilaga 2).

Länsstyrelsen ser positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö anser länsstyrelsen dock att problemen med buller behöver lösas på ett tillfredställande sätt. Likaså behöver de geotekniska förutsättningarna klarläggas och åtgärder för att garantera totalstabiliteten i området säkerställas. Förtydliganden behövs också gällande översvänningsrisker, närhet till befintlig bensinstation samt förutsättningarna för upphävande av strandskydd.

Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör hälsa och säkerhet måste redovisas och lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Buller. I enlighet med Trafikverkets önskemål, skall framtida beräknade trafikflöden, exempelvis för år 2020, användas som underlag för bullerberäkningar som ligger till grund för planeringen.

Det bör framgå hur många lägenheter som inte kommer att klara 50 dBA på den skysta/ljuddämpade sidan, hur stor andel av totala antalet lägenheter utgör dessa? De synnerliga skäl som utgör motiv att tillåta avsteg från riktlinjerna bör beskrivas och avvägas gentemot de allmänna intressena i planbeskrivningen.

Geoteknik. Statens geotekniska institut (SGI) påpekar att markens lämplighet för föreslagen användning utifrån aspekterna ras, skred och erosion inte kan bedömas förrän den geotekniska utredningen har redovisats och eventuella erforderliga restriktioner eller geotekniska stabilitetsåtgärder har säkerställts.

Översvämning. Länsstyrelsen frågar sig hur tillgängligheten till och från bostäderna ser ut vid en översvämning från Mölndalsån? Hur säkerställs byggnadens funktion, dvs att kunna ta sig till och från sin bostad? Förhållandena bör klargöras i planen.

Närhet till miljöfarlig verksamhet. I riskanalysen föreslås ett något utökat avstånd från bensinstationens lossningsplats till bostadsbebyggelsen för att tillgodose att minimiavståndet på 25 meter uppfylls även om eventuella förändringar inom bensinstationens område görs. Länsstyrelsen frågar sig hur man tagit hänsyn till detta i planen. Detta bör klargöras.

Strandskydd. Länsstyrelsen ser utifrån nu kända förutsättningar inget hinder för att strandskyddet upphävs, men anser att det bör förtydligas hur detta påverkar även flora- och fauna, vilket också ingår i det som strandskyddet avser att skydda.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Planen bör tydliggöra om grundvattnets nivå kommer att påverkas i ett genomförandeskede eller ej.

Säkerheten för oskyddade trafikanter kan med fördel förbättras på Mölndalsvägen. En åtgärd kan vara sänkt hastighet. Det är särskilt viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar för barn till och från skolan.

Behovsbedömning

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

Kommentar: Bullerutredning och planbeskrivning har kompletterats med information om hur stor andel av lägenheterna som inte klarar kommunens riktlinjer för avsteg. Trafikmodell för Mölndalsåns dalgång år 2025 med ett utbyggt K2020, daterad 2012-02-21, visar på oförändrade trafikmängder på Mölndalsvägen och omgivande gator. Bullerberäkningen anses därför inte behöva kompletteras. Enligt K2020 ska biltrafiken inte öka utan reseökningen ska istället ske på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Trafiken på Mölndalsvägen har de senaste åren minskat något.

Geoteknisk utredning finns bilagd förslagshandlingarna i granskningskedet.

Text ang. översvämning i planbeskrivningen har kompletterats. Tillgänglighet till bostäderna ordnas från gården till Helmutsgatan som ligger på en tillräcklig nivå.

Inga förändringar är planerade inom området för bensinstationen. Marken ägs av kommunen och arrenderas ut till bensinstationen. Intentionerna i den övergripande planeringen är att bensinstationen på sikt ska läggas ner och att marken ska utvecklas med kvartersbebyggelse för bostäder och/eller icke störande verksamheter.

Området saknar betydelse för djur- och växtlivet runt Mölndalsvägen. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

Trafikkontoret arbetar kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten för alla oskyddade trafikanter i staden. Detta gäller även Mölndalsvägen. Hastigheten på vägen kan komma att sänkas framöver.

Grundvattnets nivå kommer inte att påverkas.

14. Skanova

Skanozas anläggning inom aktuellt detaljplaneområdet består av markförlagda kablar, vilka framgår av bifogad lägeskarta. För diskussion av eventuell undanflyttning

av Skanovas anläggningar ska Skanova kontaktas i god tid innan arbetet skall påbörjas.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.

15. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö behöver problemen med buller lösas på ett tillfredställande sätt.

Det bör framgå hur många lägenheter som inte kommer att klara 50 dBA på den skysta/ljuddämpade sidan, hur stor andel av totala antalet lägenheter utgör dessa? De synnerliga skäl som utgör motiv att tillåta avsteg från riktlinjerna bör beskrivas och avvagas gentemot de allmänna intressena i planbeskrivningen.

Trafikverket understryker att framtida beräknade trafikflöden, exempelvis för år 2020, skall användas som underlag i planeringen.

Trafikverket ser gärna att säkerheten för oskyddade trafikanter förbättras på Mölnaldsvägen och att staden arbetar för att få ner hastigheten på vägen. Det är särskilt viktigt att det finns säkra GC-vägar för barn till och från skolan.

Kommentar: Bullerutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om hur stor andel av lägenheterna som inte klarar kommunens riktlinjer för avsteg.

Trafikmodell för Mölnaldsåns dalgång år 2025 med ett utbyggt K2020, daterad 2012-02-21, visar på oförändrade trafikmängder på Mölnaldsvägen och omgivande gator. Bullerberäkningen anses därför inte behöva kompletteras. Enligt K2020 ska biltrafiken inte öka, utan reseökningen ska istället ske på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Trafiken på Mölnaldsvägen har de senaste åren minskat något.

Trafikkontoret arbetar kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten för alla oskyddade trafikanter i staden. Detta gäller naturligtvis även Mölnaldsvägen. Hastigheten på denna väg kan komma att sänkas framöver.

16. Västtrafik AB

Västtrafik ställer sig positiva till den föreslagna detaljplanen då området kan anses väl försörjt av kollektivtrafik.

Sakägare

17. Brf Skärvlången, Krokslätt 15:8

Bostadsrättsföreningen Skärvlångens fastighet är belägen norr om detaljplaneområdet. Föreningen menar att stadens inriktning i stadsbyggandet med komplettering och förvaltande av befintlig bebyggd miljö förutsätter ett stort hänsynstagande av befintliga värden, vilket också regleras i PBL. I befintlig bebyggelse dominerar byggnader i 3 våningar. Det föreslagna kvarteret kommer väsentligen avvika från befintliga byggnader i höjd varför hänsynstagande till befintliga värden inte anses ha tagits. En god helhetsverkan i enlighet med PBL anses inte uppnås.

Bostadsrättsföreningen anser inte att det är acceptabelt att deras hus får minskat himmelsljus och minskat solljus under delar av året, även beaktat att detta är en central del av staden. Inte heller anser man att det är acceptabelt att den planerade fasaden kommer att uppföras ca 10 m från deras fasad. Insynen kommer att öka väsent-

ligt, vilket tillsammans med minskat solljus anses skapa betydande olägenhet hos medlemmarna.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret anser att ny bebyggelse bidrar till en god miljö med avseende på stadsbilden och att en god helhetsverkan i enlighet med PBL uppnås. Det föreslagna kvarteret är del av en omvandling av området runt Mölndalsvägen till en mer stadsmässig blandstad. En högre exploateringsgrad än i befintlig bebyggelse är därför önskvärd. Kvarteret har utformats med lägre våningsantal i norr och öster för en bättre anpassning mot befintliga bostadshus och kolonistugeområde. Mot Mölndalsvägen bedömer kontoret att högre byggnader kan tillåtas med tanke på Mölndalsvägens karaktär och bredd, samt bebyggelsen söderut på Mölndalsvägen som har en större skala. Kvarteret fungerar på detta sätt som en övergång mellan olika skalor i stadsbebyggelsen.

I tätbebyggda områden ligger husen ofta tätt och skuggar varandra. Ett boende som detta innebär många fördelar i form av närhet till service, parkområde, kollektivtrafik, intressanta stadsmiljöer och ev. arbetsplatser. Stadsbyggnadskontoret anser att en viss minskning av solljus inte kan ses som en betydande olägenhet.

Boverkets byggregler 6:323 *Solljus* lyder ”I bostäder ska något rum eller någon avskild del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus”. Alla bostäderna utmed Milpålegatan har under jämndygn tillgång till direkt solljus.

Insyn är ofta oundvikligt i tätbebyggda områden. Stadsbyggnadskontoret förstår att det upplevs som en olägenhet när insynen ökar, men anser inte att denna olägenhet är betydande.

Avståndet till ny byggnad kommer att bli minst 11,5m.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

18. Boende på Bomgatan 3, Göteborg

Har synpunkter gällande avstängningen av Helmutsgatan i samband med trängselskatten. Påpekar och kritiserar att boende i området inte har fått någon information om avstängningen. Kritiserar förslaget att stänga av gatan då korsningen Thorburnsgatan - Framnäsgratan upplevs osäker och hoppas på att ett bättre alternativ kan tas fram.

Kommentar: Betalstationen och den tillhörande avstängningen av Helmutsgatan är redan beslutade politiskt. Konsekvenserna för de boende i området till följd av detta är ingen detaljplanefråga och tas därför inte upp i detta sammanhang. Synpunkten har vidarebefordrats till trafikkontoret.

19. Kolonistugeägare Örgryte koloniträdgårdar

Har en liten kolonistuga och trädgård i hörnet Milpålegatan-Helmutsgatan och anser sig vara den privatperson som blir allra mest berörd av den planerade bebyggelsen. Anser att det är positivt att det byggs bostäder, liksom att just den här platsen med en idag ful industribyggnad bebyggs. Ett nytt bostadshus kan innebära bullerskydd mot trafiken och erbjuda en bättre gatumiljö.

Vänder sig emot höjden på huset i förhållande till omgivningen. Anser att ett högt hus kommer att vara oproportionerligt mot kolonistugornas 2-3 m. Det kommer ock-

så att skugga trädgården hela förmiddagen. Förordar att huset blir högst fyra våningar, åtminstone på den del som vetter mot Helmutsgatan och Milpålegatan.

Vänder sig också starkt emot att Milpålegatan öppnas för trafik mot Mölndalsvägen, där det för när inte är genomfart. Placeringen av soprum och genomfart för transporter riskerar att bli mycket störande. Föreslår därför att soprum mm placeras mot bensinstationen där det ändå körs transporter.

Kommentar: Förutom avstängningen av Helmutsgatan i höjd med Milpålegatan finns inga planer på att ändra trafikföringen i området. Inga planer finns alltså på att öppna Milpålegatan för trafik mot Mölndalsvägen.

Byggnaden mot Helmutsgatan föreslås trappas upp från 4 våningar till 6 våningar längst i söder, vilket anses vara en anpassning till omgivningen. Ang. höjd på föreslagna bebyggelse se även svar till punkt 17.

Ny bebyggelse kommer att skugga östra delen av kolonin under förmiddagen, men kolonin kommer fortsatt att ha sol större delen av dagen från ca kl 11.

20. Örgryte koloniträdgårdar, arrenderar del av fastighet Krokslätt 708:511

Örgryte koloniträdgårdar anser att det är positivt att det byggs bostäder på området där det nu ligger en industribyggnad. Ett nytt bostadshus kan innebära bullerskydd mot trafiken och erbjuda en bättre gatumiljö.

Men de vänder sig mot husets höjd och placering. Omkringliggande hus är bara tre till fyra våningar och har öppna ytor, planteringar och gräsmattor runtomkring. Ännu större kontrast blir det mellan det planerade huset och stugorna i Örgryte koloniträdgårdar. Planerat hus kommer också att skapa skugga i östra delen av kolonin och dess trädgårdar.

De anser också att huset placeras för nära Helmutsgatan med otillräcklig plats för trottoar och planteringar. Anser att huset bör ha genomgående glaspartier och öppningar så att det inte blir för kompakt.

Vidare är de kritiska till placeringen av avstängningen av Helmutsgatan vid korsningen Milpålegatan och att Milpålegatan öppnas för trafik mot Mölndalsvägen. Placeringen av soprum för det nya huset och transporter dit riskerar att bli mycket störande för boende i husen och kolonistugorna runt omkring. Föreslår att soprum mm placeras mot bensinstationen där det ändå körs transporter.

Kommentar: Ang. trafik, skuggning och höjd på föreslagna bebyggelse se svar till punkt 20 och punkt 17. I det illustrerade förslag som ligger till grund för detaljplanen är två lite större portiker föreslagna mot Helmutsgatan. Byggnaderna ska vara sammanbyggda men föreslås i detta förslag byggas samman av balkonger vilket ger ett öppnare och luftigare intryck.

Övriga

21. Yimby

Tycker att förslaget ser väldigt bra ut, men frågar sig om planen innebär ”krav” på lokaler mot Mölndalsvägen eller om det bara ”medges”, samt varför man inte kan ”medge” lokaler i resten av kvarterets gatuplan?

Kommentar: I entréplan mot Mölndalsvägen tillåts endast användningen "Centrum" (verksamheter som bör ligga centralt, ex butiker, service, kontor, föreningslokaler osv). Något annat än lokaler kommer alltså inte att vara möjligt här. Lokaler medges

i gatuplan runt hela kvarteret, då användningen "Centrum" tillåts i hela kvarterets två nedre våningar.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget. Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Plankartan förändras så att det i hela byggnaden mot Mölndalsvägen samt i de två första våningarna i övriga kvarteret tillåts bostäder och centrumändamål. I övriga delar tillåts endast bostäder. Detta för att säkerställa att det uppförs bostäder i kvarteret, men samtidigt behålla flexibiliteten över tid.
- Utfartsförbud har införts på plankartan i fastighetsgräns mot bensinstationen, för att säkerställa att inga farligtgodstransporter sker mellan bensinstationen och kvarteret.
- Beteckningen GÅNGFART för ny gata i södra delen av planområdet har ersatts av LOKALGATA
- Kompletterande text till bestämmelse om högst antal tillåtna våningar, att utöver detta tillåts ett plan med inredd vind, har tagits bort. Att vind får inredas utöver antal våningar regleras i annan lagstiftning.
- Bestämmelse har införts om att byggnader ska placeras i gräns mot allmän plats
- Bestämmelse om att balkonger får nå ut 1,6 m från fasad kan prövas enligt annan lagstiftning och tas därför bort från plankartan.
- Beteckning v3, ”i det fall byggnad inte placeras i fastighetsgräns ska förgårdsmark utformas som del av angränsande allmän plats”, tas bort då bestämmelse införts att byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats. I det fall elledning ligger för nära fastighetsgräns kan den flyttas.
- Belastningsrestriktioner har införts utifrån rekommendationerna i den geotekniska utredningen.
- Lägsta nivå för färdigt golv eller annat översvämningsskydd har reviderats utifrån nytt underlagsmaterial. Minsta höjd är nu +13,0 m över kommunens nollnivå.
- Bestämmelse har införts om att strandskydd upphävs inom hela planområdet (tidigare var detta en upplysning).
- Upplysning har införts om att lägsta golvnivå ska ligga 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkten för att avloppsanslutning med självfall ska tillåtas.
- Upplysning har införts om att dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning.
- Texter har reviderats i planbeskrivningen.

Karoline Rosgardt
Planchef

Karolina Örneblad
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret
Göteborg Energi Fjärrvärme AB
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborg Vatten
Idrotts- och föreningsförvaltningen
Kretsloppskontoret
Kulturförvaltningen
Lokalförvaltningen
Miljöförvaltningen
Namnberedningen
Park- och naturförvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsförvaltningen i Centrum
Trafikkontoret
Utbildningsförvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket, Region Väst
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Göteborgs Kyrkoförvaltning
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Svensk Handel



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Karin Slättberg
Bitr länsarkitekt
010-22 44 791

karin.slattberg@lansstyrelsen.se



SAMRÅDS-
YTTRANDE
2012-09-13

Diarienummer
402-26673-2012

Sida
1(4)

Gbg F 2475

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs Stad
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Förslag till detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade augusti 2012 för samråd enligt 5 kap 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

I enlighet med Trafikverkets synpunkter i yttrande 2012-08-30, ser Länsstyrelsen positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö behöver dock problemen med buller lösas på ett tillfredställande sätt. Likaså behöver de geotekniska förutsättningarna klarläggas och åtgärder för att garantera totalstabiliteten i området säkerställas. Förtydliganden behövs också gällande översvämningssrisker, närhet till befintlig bensinstation samt förutsättningarna för upphävande av strandskydd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste redovisas och lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

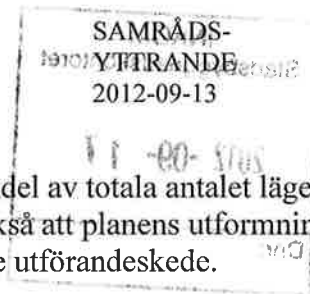
Motiv för bedömningen

Följande behöver förtydligas och beaktas i fortsatt planarbete gällande människors hälsa och säkerhet:

Buller

Planområdet ligger i ett läge som är utsatt för såväl höga bullernivåer som luftföroreningar. I enlighet med Trafikverkets synpunkter, ser Länsstyrelsen positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö behöver dock problemen med buller lösas på ett tillfredställande sätt. I enlighet med Trafikverkets önskemål, skall framtida beräknade trafikflöden, exempelvis för år 2020, användas som underlag för bullerberäkningar som ligger till grund för planeringen.

Bullerundersökningen visar på höga bullernivåer vid fasad mot Mölndalsvägen (över 65 dBA). Enligt Boverkets avstegsprinciper kan det finnas skäl att tillåta bostäder i ett sådant läge. Dessa synnerliga skäl bör beskrivas och avvägas gentemot de allmänna intressena i planbeskrivningen. Vidare bör framgå hur många lägenheter som inte kommer att klara 50 dBA på den sk



tysta/ljuddämpade sidan, hur stor andel av totala antalet lägenheter utgör dessa? Länsstyrelsen förutsätter också att planens utformning gör det möjligt att klara BBRs regler i ett senare utförandeskede.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har i yttrande daterat 2012-08-30 påpekat att markens lämplighet för föreslagen användning utifrån aspekterna ras, skred och erosion inte kan bedömas förrän den geotekniska utredningen har redovisats och att eventuella erforderliga restriktioner eller geotekniska stabilitetsåtgärder har säkerställts genom planbestämmelser alternativt genomförts innan planen antas.

Länsstyrelsen instämmer i institutets synpunkter och anser att framförda synpunkter i SGI:s yttrande i samtliga delar skall beaktas. Kopia på yttrandet bifogas.

Översvämning

I planbeskrivningen anges att "nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ska ligga på minst +13,6 meter om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd i enlighet med Vattenplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2003. För att få en bra tillgänglighet i lokalerna i kvarterets bottenvåning föreslås att översvämningsskydd till minst +13,6 meter anordnas på annat sätt, exempelvis ytterväggar i vattentålig konstruktion, fönster ovan +13,6 meter eller någon form av slussar eller vattentåliga portar i dörrposterna."

Länsstyrelsen ställer sig utifrån detta frågan hur tillgängligheten till och från bostäderna ser ut vid en översvämning från Mölndalsån? Hur säkerställs byggnadens funktion, dvs att kunna ta sig till och från sin bostad? Förhållandena bör klargöras i planen.

Länsstyrelsen vill också rekommendera att man i fortsatt planarbete tar del av de riktlinjer för ny bebyggelse som finns i Länsstyrelsens rapport 2011:72 "Stigande vatten".

Närhet till miljöfarlig verksamhet

Av planbeskrivningen framgår att avståndet från bensinstationens lossningsplats till bostäder är ca 25 meter. Ett något utökat avstånd till bostadsbebyggelsen föreslås i den till planen hörande riskanalysen för att tillgodose att minimiavståndet på 25 meter uppfylls även om eventuella förändringar inom bensinstationens område görs. Det framgår inte huruvida man tagit hänsyn till detta i planen. Hur påverkar rekommendationen i riskanalysen planens utformning? Detta bör klargöras.

Strandskydd

Av planen framgår att strandskyddet återinträder och därmed behöver upphävas med upprättandet av aktuell plan. Länsstyrelsen ser utifrån nu kända förutsättningar inget hinder för detta, men anser att det bör förtydligas hur

detta påverkar även flora- och fauna, som också ingår i det som strandskyddet avser att skydda.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Länsstyrelsen finner att dagvattenfrågan, förorenad mark och hänsyn till luftföroreningar har hanterats på ett acceptabelt sätt.

Länsstyrelsen påminner om att åtgärder som kan medföra påverkan på grundvattnets nivå är vattenverksamhet enligt 11 kap MB. Dessa kräver tillstånd, om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Planen bör tydliggöra om grundvattnets nivå kommer att påverkas i ett genomförandeskede eller ej.

Säkerheten för oskyddade trafikanter kan med fördel förbättras på Möln-dalsvägen. En åtgärd kan vara sänkt hastighet. Det är särskilt viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar för barn till och från skolan.

Behovsbedömning

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

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har samråd hållits med berörda statliga sektorsföreträdare. Synpunkter har lämnats av företrädare för Miljöskyddsenheten, Enheten för skydd och säkerhet samt Vattenvårdsenheten. Från statliga myndigheter har yttranden inkommit från Statens geotekniska institut samt Trafikverket (har skickats direkt till kommunen). Ärendet har handlagts av Karin Slättberg och granskats av Nina Storsveen. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Karin Slättberg



Nina Storsveen

Bilaga:

Kopia på yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 2012-08-30

Kopia (utan bilaga) till:

Statens geotekniska institut

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Enheten för skydd och säkerhet

Miljöskydds-enheten

Vattenvårds-enheten

Samhällsbyggnads-enheten enligt expeditiionslista