



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-05-13
Diarienummer: 0305/17
Aktbeteckning: 2-5553

Ulrika Lindahl
Telefon: 031-368 18 87
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Kviberg i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 2 maj 2019 – 31 maj 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

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

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt, genom att en administrativ bestämmelse om marksanering införs på plankartan. Länsstyrelsen meddelar i sitt yttrande att man delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Planen har bytt namn till Detaljplan för bostäder vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Kviberg, eftersom användningsbestämmelsen B endast reglerar att området får användas för bostadsändamål, och inte styr vilken typ av bostäder som kan anordnas.

Kontoret har bedömt, utifrån dialog med andra förvaltningar och länsstyrelsen, att detaljplaneförslaget i tillräcklig utsträckning hindrar att träden i allén kommer till skada. Efter samrådet har träden mätts in och planbestämmelsen om avstånd till träden har kopplats till en utritad gräns. Planbeskrivningen har kompletterats med text om biotopskyddets utbredning för allén vid Varnhemsgatan. Frågan om avstånd till och skydd för träden bevakas även i genomförandeskedet.

Parkeringsstalet för den planerade bebyggelsen bedöms som tillräckligt enligt den mobilitets- och parkeringsutredning som tagits fram under planarbetet. I och med att bostadsrättsföreningen bedöms kunna ersätta alla eller en stor del av de platser som försvinner på sina egna tomträtter bedömer kommunen att påverkan på bostadsrättsföreningens parkeringsplatser är rimlig i förhållande till nyttan med att möjliggöra fler BmSS. De boende i bostadsrättsföreningen är behöriga till att söka boendeparkering. Kommunen har genom fastighetskontoret ansökt om bygglov för ett urval av de platser som i mobilitets- och parkeringsutredningen föreslås byggas av bostadsrättsföreningen på deras tomträtter.

Förtätningsprojekt i befintliga tätbebyggda områden medför påverkan på solljus och insyn. Kontoret bedömer att påverkan i detta fall inte utgör en betydande olägenhet. Bebyggelseförslagets volym och placering bedöms inte som främmande för platsen, och byggrättens placering har anpassats för att ge så liten påverkan på befintliga bostäder som möjligt. Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att störningar kan påverka lämplig planlösning samt byggnadstekniska lösningar. En solstudie har tagits fram inför granskningen.

En administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark har införts på plankartan.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, trafikkontoret, lokalsekretariatet och lokalförvaltningen för kännedom och eventuellt 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 inget att erinra mot samrådshandlingen.

2. Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vatten ser ett behov av mindre språkliga ändringar i planhandlingarna.

Kommentar:

Planhandlingarna justeras i enlighet med synpunkterna.

3. Kulturnämnden

Har inget att erinra mot detaljplanen.

4. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har följande synpunkter på rubricerade detaljplaneförslag:

Texten i planbeskrivningens genomförandebeskrivning om gångvägen mellan planområdet och Varnhemsgatan behöver förtydligas med att informationen att sopkärl ska dras på gångvägen.

I planbeskrivningen står att parkeringstalet för bil har satts till 0,4 bilplatser per lägenhet, vilket för 8 lägenheter innebär 3 parkeringsplatser. Utöver de ska en plats för funktionsnedsatta finnas max 25 meter från huvudentrén. Denna plats ska adderas till de andra tre och inte som det står i beskrivningen.

Infarten till parkeringen bör utformas så att inte cyklande och gående barn på väg till förskolan vid Varnhemsgatan lockas in på parkeringsytan vilket det riskerar idag på grund av utformningen av vägen. Med andra ord behöver gång och cykelvägen accentueras i denna del som ligger utanför planområdet. Planområdet kanske behöver utökas för att detta ska kunna regleras i planen.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras efter synpunkt om formulering kring gångväg.

I det parkeringstal som mobilitets- och parkeringsutredningen kommer fram till ingår platser för rörelsehindrade, vilket innebär att minst en av de platser som anordnas ska vara anpassad för rörelsehindrade och placerad inom 25 meter från bostädernas entré. Mobilitets- och parkeringsutredningen som tagits fram under planarbetet kommer fram till ett parkeringstal på 0,4 bilplatser/lägenhet, vilket betyder att om det byggs 8 lägenheter så behövs 3 p-platser. Antalet parkeringsplatser bedöms ligga i linje med andra BmSS i liknande lägen samt med stadens strategier för mobilitet och parkering, vilket innebär att parkeringstalet inte höjs.

Risken att någon går eller cyklar in på parkeringsytan av misstag bedöms inte vara så betydande att planområdet behöver utökas för att ytterligare reglera gång- och cykelvägen. Ändringar av cykel- och gångbanans utformning är möjliga att göra inom gällande plan. Synpunkten om gång- och cykelvägens utformning vidarebefordras till berörd avdelning på trafikkontoret.

5. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden har följande synpunkter:

Ljudmiljö: Byggnaden måste utformas så att fasaden mot idrottsplatsen isolerar bort buller från verksamheten på idrottsplatsen. Det är viktigt att lösningarna för att begränsa störningar även fungerar under varmt sommarväder.

Naturmiljö: Enligt Naturvårdsverkets vägledning för alléer, avgränsas det biotopskyddade området på bredden normalt av rötternas utbredning. Det biotopskyddade området skulle därmed kunna sträcka sig längre än åtta meter, vilket är det avstånd från allén som planen skyddar träden. Risken för negativ påverkan behöver särskilt beaktas vid grävningsarbeten.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att störningar kan påverka lämplig planlösning samt byggnadstekniska lösningar.

Byggrättens utbredning har i samråd med park- och naturförvaltningen begränsats med hänsyn till träden i allén. Den huvudsakliga byggrätten ligger på ett avstånd om minst ca

11 meter från träden i allén. Inom ett område som sträcker sig 1,7 meter väster om byggrätten tillåts endast balkonger och uteplatser. Dagvattenlösningar av typ krossdike och liknande får som närmast anordnas 8 meter från trädens stammar. Efter samrådet har trädstammarna mätts in, och egenskapsbestämmelserna som reglerar avstånd till träden för krossdiken har justerats och kopplats till en egenskapsgräns, vilket även gäller för bestämmelsen om att marken inom 8 m från stammarna ska vara planterad eller gräsbesädd.

Anläggning och utformning av den gångväg som föreslås mellan BmSS:et och Varnhemsgatan har också diskuterats med park- och naturförvaltningen, och rekommendationer kring detta listas i planbeskrivningen. Följs dessa rekommendationer bedömer stadsbyggnadskontoret att dispens från biotopskyddet inte behöver sökas för att bygga gångvägen. Länsstyrelsen delade vid en avstämning 2019-02-15 denna bedömning, förutsatt att utformning och anläggning av gångvägen sker i enlighet med det som beskrivs i planbeskrivningen. Som miljöförvaltningen påpekar behöver frågan bevakas under byggskedet. Planbeskrivningen kompletteras med information om att samråd kring frågan om dispens från biotopskydd för gångvägen skett med länsstyrelsen.

Yttrandet översänds till fastighetskontoret, lokalförvaltningen och lokalsekretariatet för beaktande under genomförandemöten och vid utbyggnad.

Se även yttrande nummer 6.

6. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen ser positivt på förslaget. Förvaltningens synpunkter som lämnats under arbetets gång gällande avstånd till träden har tillgodosetts.

Medskick till den fortsatta processen

Det är viktigt att vid genomförandet av planen säkerställa att träden i allén får ett tillräckligt skydd. Träden behöver mätas in med avseende på deras placering och kronans utbredning. Biotopskyddsområdet sträcker sig fyra meter utanför kronans droppzon.

Kommentar:

Efter samrådet har trädstammarna mätts in, och egenskapsbestämmelser som reglerar avstånd till träden för krossdiken samt hur marken inom 8 m från trädstammarna får anordnas har justerats och kopplats till en egenskapsgräns. Planbeskrivningen har kompletterats med information om biotopskyddsområdets utbredning även under rubriken *Teknisk försörjning*. Yttrandet översänds till fastighetskontoret, lokalförvaltningen och lokalsekretariatet för beaktande under genomförandemöten och vid utbyggnad.

7. Räddningstjänsten Storgöteborg

Har inget att erinra mot detaljplanen.

8. Stadsdelsnämnden i Östra Göteborg

Har inget att erinra mot detaljplanen.

9. Trafiknämnden

Tillstyrker fortsatt planarbete förutsatt att synpunkterna nedan beaktas.

Parkering

Uträkning för antal platser bedöms vara i enlighet med Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering. Att detaljplanen innebär byggnation på befintliga parkeringsplatser som arrenderas ut av Fastighetskontoret till befintlig bostadsrättsförening är problematiskt. Det innebär att cirka 17–22 parkeringsplatser för bil försvinner. Det framgår dock av planbeskrivningen att den bostadsrättsförening som idag arrenderar ytan bedöms kunna ersätta en stor del av de parkeringsplatser som försvinner på sina egna tomträtter. Förslag för detta har även redovisats i mobilitets och parkeringsutredningen. Det förs även ett logiskt resonemang i planbeskrivningen som kommer fram till att möjligheten att kunna bygga ett BmSS bedöms väga tyngre än att bevara det antal parkeringsplatser som finns på platsen idag.

Gångväg mellan Varnhemsgatan - planområdet

Detaljplanen förespråkar en lösning där angöring av avfallsfordon sker ute på Varnhemsgatan. Varnhemsgatan är tillräckligt bred för att det ska vara möjligt. TK anser att det är en praktisk och effektiv lösning. För att möjliggöra denna lösning behöver en ny gångväg anläggas mellan Varnhemsgatan till planområdet. Trottoarkanten vid Varnhemsgatan fasas av vid föreslagen gångväg för att underlätta sophämtning. Dragvägen för kärthantering ska vara max 25 meter från avfallsrummet till sopbilen. TK vill belysa vikten av att säkerställa möjligheten till dessa åtgärder samt att de genomförs innan verksamheten tas i bruk. Alla åtgärder ska genomföras samt bekostas av Lokalförvaltningen. Innan åtgärd som gäller avfasning av trottoaren ska genomföras så är det viktigt att Fastighetskontoret anmäler åtgärden till Trafikkontoret.

Kommentar:

Noteras. Parkeringsplatserna inom planområdet som kan användas av andra än BmSS:et minskar med cirka 19-22 platser efter att användningsgränsen mellan bostäder och markparkering justerats. Yttrandet översänds till fastighetskontoret, lokalförvaltningen och lokalsekretariatet för beaktande under genomförandemöten och vid utbyggnad.

10. Göteborg Energi

Har följande synpunkter:

Göteborg Energi Nät AB: Vi har tagit del av samrådshandlingen och har inga invändningar mot planförslaget.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar: Fjärrvärme har inga befintliga ledningar som är i konflikt med detaljplaneområdet, men i dagsläget vet vi inte om en anslutning kan ske på befintlig fjärrvärmeledning väster om planerad detaljplan. Detta får utredas vidare när vi har mer information om vilken effekt som efterfrågas av exploitören. Fjärrkyla har inga synpunkter på översänd handling. Signalkablar har inga synpunkter på översänd handling.

Göteborg Energi GothNet AB: Gällande Kviberg 741:36 m.fl. Varnhemsgatan, Detaljplan för bostäder med särskild service, har vi inga ledningskonflikter. Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kommentar:

Noteras. Planbeskrivningen justeras angående eventuell anslutning till fjärrvärmeledningen väster om planområdet.

Yttrandet översänds till fastighetskontoret, lokalförvaltningen och lokalsekretariatet för beaktande under genomförandemöten och vid utbyggnad.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet

Länsstyrelsen befarar dock att bebyggelsen kan bli olämplig för människors hälsa avseende markföroreningar. En översiktlig markmiljöteknisk undersökning har genomförts under planarbetet. I en provpunkt hittades arsenik överstigande MKM (Naturvårdsverkets riktvärde för Mindre känslig markanvändning). Vid provpunkten där arsenik påträffades är bedömningen att en saneringsåtgärd kommer att krävas vid schaktarbete. Länsstyrelsen delar bedömningen att föroreningen kan hanteras under byggskedet, men vill att det ska finnas en administrativ bestämmelse på plankartan att startbesked inte får ges för byggnation innan marken är sanerad till aktuell markanvändning.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

MKN vatten

Enligt dagvattenutredning avleds allt dagvatten från planområdet till reningsverk via kombinerat ledningssystem och belastar därmed inte någon recipient annat än indirekt genom bräddningar. Planen har därför ingen direkt påverkan på någon vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Risk för översvämning

Risken för översvämning vid skyfall har studerats. Planområdet översvämmas inte enligt skyfallskarteringen. Stora vattenflöden rinner dock i anslutning till planområdet och har främst en påverkan på framkomligheten enligt skyfallsutredningen och planbeskrivningen. Utrymning av byggnaden bedöms kunna ske via gångbanan norr om planområdet. Räddningsfordon bedöms kunna nå planområdet via Lars Kagsgatan. Vattendjupet beräknas uppgå till max ungefär 0,5 meter för sträckan enligt underlaget, och vattendjupet överstiger 0,2 meter under ca 2 timmar en-

ligt strukturplansmodellen. 0,2 meter används som dimensionerande nivå för när framkomlighet kan anses råda. Den korta tidsperiod som denna nivå överskrids bedömer dock Länsstyrelsen som ok. Den bör dock inte bli längre och om möjligt bör den minskas med tanke på att det planeras för ett BmSS-boende som kan ses som något mer skyddsvärt då individer här inte alltid kan förväntas kunna utrymma på egen hand. Ett utnyttjande av Gamlestadsvallens gräsplan som skyfallsmagasin kan enligt skyfallsutredningen gynna planområdet och minska översvänningsrisken vid bland annat Lars Kagsgatan. Länsstyrelsen ser positivt på detta.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

En administrativ bestämmelse om marksanering införs på plankartan: *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.*

I dagvatten- och skyfallsutredningen finns en skiss som visar möjliga placeringar av ett krossdike med rätt dimensioner för den planerade bebyggelsen. Den visar att det finns flera platser inom planområdet där ett sådant kan placeras. Förutom ett krossdike kan andra lösningar för dagvattenhantering vara lämpliga. Att i planen reglera mark avsedd för dagvattenhantering bedöms därför inte vara nödvändigt. Hur dagvattenhanteringen löses bevakas också i bygglovsskedet.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

12. Lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra mot detaljplanen. Instämmer i uppmaningen till ledningsägare att bevaka sina rättigheter.

Sakägare

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

13. Tomträttshavare, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus Nr 7, Kviberg 12:1, Kviberg 13:1 och Kviberg 14:1.

Bostadsrättsföreningens styrelse framför följande synpunkter på detaljplanen:

PARKERINGSPLATSER FÖR BOENDE I VÅR FÖRENING

Det absolut största orosmomentet i vår förening är den annonserade minskningen av föreningens tillgång till parkeringsplatser, i dagsläget 93 uthyrda platser. Efter utförd byggnad på Varnhemsgatan menar kommunen att den stora parkeringen vid Bånegatan minskas med 20 p-platser. Men det mest frustrerande är att under de nästan två år som bygget utförs kommer 55 bilar, de som i dagsläget står på parkeringsplatsen, behöva parkeras någon annanstans i Kviberg/Gamlestans närområde. Det i ett område som redan nu är rejält belamrat med gatuparkerade bilar. Enligt kommunens egen rapport finns

det i föreningen i dagsläget redan 10 boende som har boendeparkering istället för att använda föreningens egna p-platser. Detta då föreningens egna p-platser redan är uthyrda. Föreningen ställer sig mycket frågande till att ersättningsplatser inte kan hittas under byggtiden! Kommer kommunen automatiskt bevilja bilburna boendeparkering efter ansökan i området?

UTSIKTEN OCH SOLMÖJLIGHETER FÖR BÅNGEGATAN

Flera av våra medlemmar som bor på Bångegatan 4 har uttryckt oro över att utsikten mot allén och grönområdena kommer att minskas. De är samtidigt missnöjda med att fördelen med balkongerna mot eftermiddagssolen kommer att minskas. Kommer kommunen att utföra en solstudie för att se hur soltillgången ändras över året efter uppförande av ett (minst) tvåvåningshus framför deras balkonger?

INGEN GENOMFARTSLED VIA LARS KAGGSGATAN

En sak som föreningen och dess medlemmar ser positivt på är att Lars Kaggsgatan fortsatt kommer att vara avstängd på andra sidan av Varnhemsgatan. Det är redan i dagsläget en hel del bilar som vänder där cykelvägen tar vid och föreningen vill inte ha ytterligare genomströmning. Det blir dessutom ofta köbildning vid lämning och hämtning av barn vid de närliggande förskolorna. Det kan vara bra att ta i beräkning vid byggstart samt schemaläggning av personal till BMSS-boendet.

ORO OM FÄRGVAL OCH HUSMODELL FÖR BMSS-BOENDET

Huskropparna i Brf Göteborgshus nr 7 blev färdigställda 1947 i funkisanda med genomgångslägenheter och gavlar. Medlemmarna önskar att den nya huskroppen, som BMSS-boendet inhyses i, passar in i närområdet gärna med liknande utseende och färgval.

PÅLNING I LERA

Eftersom det under den anlagda parkeringen tillika omgivande gräsmatta finns lera och inte berg, kan man misstänka att det innebär att den nya huskroppen behöver pålas fast. Hur kommer det att påverka föreningens närliggande hus från 1940-talet? När och om kommer en sådan utredning göras? Det finns ju i centrala Göteborg i dagsläget flera byggnader som påverkats av omgivande byggnationer. Hur kommer kommunen säkerställa att huskropparna i Brf Göteborgshus nr 7 inte kommer att påverkas och sprickbildning minimeras?

INSYENEN BÖR MINIMERAS

Det finns säkert samma intresse från boende i BMSS-huset och boende i huset på Bångegatan 4 att så långt det är möjligt minimera insynsriskerna. På ”öppet hus”-mötet den 21 maj 2019, nämndes ett avstånd på 22 meter till de närmast liggande huskropparna. Kommer det vara tillräckligt för att säkerställa ett skyddat privatliv för boende i dessa hus? Hur blir det med umgängesytor utanför BMSS-boendet kontra balkongerna på Bångegatan 4, vilken ljudnivå kan man räkna med?

YTTERLIGARE HÅRDA YTOR ISTÄLLET FÖR GRÄSMATTA

Kommunens egen rapport anger att det regnar var tredje dag i Göteborg och att Lars Kaggsgatan redan i dagsläget är översvämningsbenäget. Hur kommer bygget att påverka motståndskraften i kvarteret Kviberg 12:1 då gräsmattan ersätts av hårda byggnader? Föreningen anser att förslaget med sedumtak på det nya boendet verkar lovande för minskad och fördröjd avrinning från regnvatten.

Kommentar:

Beroende på hur den planerade byggnaden placeras inom byggrätten, och på hur mycket mark som behöver tas i anspråk för funktioner såsom parkering och angöring på BmSS-

tomten, bedömer kommunen att antalet parkeringsplatser på parkeringen vid Varnhemsgatan som kan arrenderas av bostadsrättsföreningen kommer minska med 19-22 parkeringsplatser. I illustrationsritningen visas ett bebyggelseförslag där antalet parkeringsplatser som kan arrenderas av bostadsrättsföreningen har minskat med 19 platser. I och med att bostadsrättsföreningen bedöms kunna ersätta alla eller en relativt stor del av de platser som försvinner på sina egna tomträtter bedömer kommunen att påverkan på bostadsrättsföreningens parkeringsplatser är skälig i förhållande till nyttan med att möjliggöra fler BmSS. De boende i bostadsrättsföreningen är behöriga till att söka boendeparkering. Byggperioden ligger en bit fram i tiden. Kommunen har genom fastighetskontoret ansökt om bygglov för ett urval av de platser som i mobilitets- och parkeringsutredningens bilaga 2 föreslås byggas av bostadsrättsföreningen på deras tomträtter. Bygglovsansökan är ännu inte behandlad. Ett beviljat bygglov är giltigt i fem år från det datum det trätt i laga kraft, men måste påbörjas inom två år. Under denna tid kan det utnyttjas av bostadsrättsföreningen för att bygga ut de aktuella parkeringsplatserna. Bostadsrättsföreningen kan också välja att söka bygglov för andra parkeringsplatser på sina egna tomträtter än de som kommunen sökt bygglov för, samt kontakta ägare till parkeringsanläggningar i närområdet. Frågan om parkering under byggtiden kommer bevakas under fortsatt planarbete och under planens genomförande, då man till exempel kan titta på om det är möjligt att nyttja en del av de befintliga parkeringsplatserna inom planområdet.

Planen möjliggör en byggnad med bostäder med särskild service i två våningar. För att redovisa påverkan på solljusförhållanden har en solstudie tagits fram efter samrådet. Solstudien visar effekten av skuggning från den planerade bebyggelsen jämfört med dagens situation. Vid vår- och höstdagjämning råder en genomsnittlig situation vad gäller sol- och skuggförhållanden under ett år. Dessa tillfällen redovisas i studien, liksom vinter- och sommarsolstånd, som dock är att betrakta som Extremsituationer. Solstudien visar att vid vår- och höstdagjämning skuggar den planerade bebyggelsen en liten del av västfasaden på befintlig byggnad vid Bångegatan 4 från cirka klockan 17:00 till dess att solen går ner runt 18:30-19:00. Skuggtiden ökar alltså vid dessa tider på året med upp till 2 timmar på denna fasaddel. Skuggan från träden i allén längs Varnhemsgatan kan dock redan idag innebära att delar av fasaden på Bångegatan 4 skuggas vid denna tid, beroende på om träden har löv eller ej. Vid sommarsolståndet skuggar den planerade bebyggelsen delar av västfasaden på befintlig byggnad vid Bångegatan 4 mellan cirka klockan 20:00-22:00. Vid denna tidpunkt får dock antas att träden vid Varnhemsgatan redan idag skuggar delar av fasaden kvällstid. Vid vintersolståndet går solen ned innan den planerade bebyggelsen skuggar befintlig bebyggelse. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats avseende påverkan på solljus på befintlig bebyggelse.

Det är önskvärt att BmSS i största möjliga mån smälter in i sin omgivning. Den föreslagna byggnadens skala på två våningar är en anpassning dels till de tillgängliga ytorna, men också till omgivande bebyggelse som är 2-3 våningar hög. Vad gäller husets utformning finns bestämmelser i detaljplanen som syftar till att huset ska passa in i sin omgivning vad gäller takvinkel, utformning av gavlar med sadeltak och andel av fasadlängden som får utgöras av balkonger. Kommunen bedömer att det inte finns skäl att i denna plan reglera färg eller materialval på fasaden, då det finns en mängd exempel på färger och fasadmaterial på byggnaderna i närområdet vilket innebär att flera kulörer eller material kan bidra till att byggnaden smälter in i sin omgivning. Däremot kan det poängteras att den röda färg på del av föreslagen byggnad som syns i fotomontaget som finns i planhandlingarna inte är ett slutgiltigt förslag på färgsättning utan endast ett exempel. På grund av den relativa närheten till grannhuset är en mer neutral färgsättning antagligen mer lämplig och trolig, varför fotomontaget ändras för att illustrera detta.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att den planerade byggnaden bör smälta in färg- och materialmässigt i sin omgivning.

Under planarbetet har ett geotekniskt utlåtande tagits fram (Fastighetskontoret, 2018-11-28). I detta konstateras att marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Kommande byggnation planeras inom plana markområden som idag utgörs av gräs och parkeringsytor. Det bedöms inte föreligga några extraordinära geotekniska problem för exploatering av området. För startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation. Dessa utredningar kommer även att behöva klargöra sättningsförhållandena mer i detalj och föreslå eventuella sättningsreducerande åtgärder om så krävs.

Frågor kring omgivningspåverkan så som risk för grundvattenpåverkan och markrörelser hanteras i bygglovsprocessen då byggherren ska redovisa projekterad grundläggning och en detaljerad riskanalys. Vid uppförande av byggnader i närheten av befintlig bebyggelse kan exempelvis ibland finnas anledning att besiktiga närliggande fastigheter och sätta upp vibrationsmätare. Byggherren ansvarar för att ingen omgivningspåverkan sker med anledning av den nya exploateringen, varken i byggskedet eller efter färdigställandet.

Byggrätten är placerad så långt norrut i planområdet som bedömts som lämpligt i förhållande till Kvibergs kyrkogård, för att ligga parallellt med en så liten del som möjligt av huset vid Bångegatan 4. Byggrättens östra gräns ligger 20 meter från huset på Bångegatan 4, vilket innebär att det är det kortaste avstånd som kan bli mellan befintlig och planerad bebyggelse. Illustrationsritningen visar ett hus som ligger cirka 22 meter från befintlig bebyggelse, detta eftersom man i det illustrerade förslaget lagt den nya byggnaden så långt till väster som möjligt för att kunna nyttja ytorna mellan husen för angöring och uteplatser. Planen reglerar inte placeringen av BmSS-byggnaden inom byggrätten då det behöver finnas vissa marginaler. Avstånden mellan det planerade bostadshuset och huset vid Bångegatan 4 innebär en negativ påverkan jämfört med befintlig situation vad gäller insyn. Kommunen bedömer dock att detta är en generell konsekvens vid förtätning och att den negativa påverkan i detta fall inte av sådant slag som medför betydande olägenhet för människors hälsa, vilket innebär att den kan accepteras. Det föreslagna avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse bedöms inte som främmande för områdets karaktär. Ljud från grannar är något som får accepteras i ett bostadsområde. Om det inte hjälper att prata med grannen vid störningar får man vända sig till fastighetsägaren, bostadsrättsföreningsstyrelsen eller hyresvärderna, beroende på omständigheterna.

Under framtagandet av samrådshandlingarna gjordes en dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2019-01-18). Utredningen ger förslag på principiella lösningar som innebär att planen uppnår både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta. Dessa lösningar, eller lösningar med likvärdigt resultat, ska genomföras när planen byggs ut. Med de åtgärder som föreslås i utredningen så klarar planen stadens riktlinjer för dagvatten- och skyfallshantering. Resultaten från skyfallsmodelleringen visar att det nya planförslaget inte påverkar översvämningssituationen negativt för områden utanför planområdet. Att ha sedumtak på den nya bostadsbyggnaden och/eller dess komplementbyggnader är inget som påbjuds i planen, däremot är det som dagvatten- och skyfallsutredningen beskriver ett alternativ för att minska behovet av fördröjnings- och reningsytor för vatten på marken.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

14. Boende på Bångegatan 4B

Framför följande synpunkter:

- Den nya byggnaden kommer att blockera solen, främst under vår och höst när allén inte är grön.
- Det blir störande ventilationsfläktar 20 m från balkong.
- Utsikten mot kyrkogården blockeras från Bångegatan och Lars Kagsgatan.
- Det blir störande med personal dygnet runt på grund av tänt ljus.
- Det blir färre parkeringsplatser.
- Grönområdet används av Gothia cup-spelare och är det sista avskilda grönområde som finns kvar för gamlestadsbor, soldyrkare, hundälskare och utflykt efter att den stora grässlätten gjordes om till kyrkogård.
- Områdets nuvarande karaktär som ett lugnt område med utsikt och utan insyn påverkas.

Kommentar:

Utformningen av tekniska lösningar för den planerade bebyggelsen är inte fastställd, och regleras till stor del inte av detaljplanen. Det är möjligt att ett hisschakt eller en ventilationskupa kan sticka upp genom taket en bit. Om sådana eventuella tekniska anläggningar placeras på västra eller östra sidan på den planerade byggnadens tak, samt deras avstånd till huset på Bångegatan 4, är i nuläget oklart. Vid eventuella problem med buller från fläktar eller övriga installationer ska man i första hand, om det är möjligt, ta kontakt med den som är ansvarig för anläggningen. Om det inte löser problemet kan man göra en anmälan till miljöförvaltningen. Vad gäller eventuella störningar i form av tända lampor inne hos grannar är det något som får accepteras i ett bostadsområde.

Gräsytor kommer finnas kvar väster om Varnhemsgatan, samt norr om planområdet inne på Kvibergs kyrkogård. Söder om planområdet finns Bunkeberget och en lekplats, och i anslutning till Kvibergs kyrkogård finns större naturområden. För boende i de omkringliggande flerbostadshusen är kommunens bedömning, i enlighet med den sociotopkarta som park- och naturförvaltningen tog fram år 2008, att friytetillgången på de egna gårdarna är god. Med bakgrund av detta anser stadsbyggnadskontoret att nyttan med att kunna bygga ett boende med särskild service i detta läge väger tyngre än att kunna bevara gräsytan öster om Varnhemsgatan som den är idag. Den gräsyta som tas i anspråk bedöms inte ha några stora ekologiska värden.

Detaljplanen innebär att förtätning med ett flerbostadshus i två våningar, med ungefär 8 mindre lägenheter, möjliggörs. Planområdets omgivningar består främst av flerbostadshus, men här finns även bland annat förskolor, skola, butiker, begravningsplats och idrottsplats. I detta sammanhang bedömer stadsbyggnadskontoret att en förtätning i enlighet med detaljplaneförslaget inte avviker från områdets nuvarande karaktär. Förtätningen innebär en viss negativ påverkan för de närmast boende, men detta bedöms i förhållande till det allmänna intresset att främja bostadsbyggande och utveckla områdets bostadsbestånd som acceptabelt.

I övrigt se kommentar till yttrande nr 13.

15. Boende på Bångegatan 4B

Motsätter sig detaljplaneförslaget av följande anledningar:

- Det kan bli ett väldigt oväsen från de boende i bostäderna med särskild service.
- Det blir sämre utsikt och eftermiddagssolen blockeras.
- Det blir för mycket insyn.
- Värdet på närliggande bostadsrätter sjunker.
- Det kan bli ett flyktingboende.
- Antalet parkeringsplatser minskar.

Kommentar:

Plan- och bygglagen föreskriver att ekonomiska konsekvenser ska beaktas och vägas in i lämplighetsprövningen. I detta fall bedöms påverkan på enskilda intressen gällande eventuell påverkan på fastigheters och lägenheters pris på marknaden inte som oskälig i förhållande till det allmänna intresset att utveckla bostadsbeståndet i kommunen.

Detaljplanen möjliggör att en byggnad för bostadsändamål uppförs. Avsikten är att byggnaden ska innehålla bostäder med särskild service, BmSS. Användningsbestämmelsen *Bostäder, B*, inrymmer dock även andra sorters bostäder. Byggnaden skulle alltså kunna inrymma t.ex. flyktingboende, seniorboende eller lägenheter som inte riktar sig någon specifik kategori boende. Detaljplanen har efter samrådet bytt namn till Detaljplan för bostäder vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Kviberg, eftersom användningsbestämmelsen B endast reglerar att området får användas för bostadsändamål, och inte styr vilken typ av bostäder som kan anordnas.

I övrigt se kommentar till yttrande nr 13.

16. Boende på Bångegatan 4B

Framför följande synpunkter:

I Gamlestaden försvinner fler och fler grönområden, senast förra året så försvann en stor bit av kyrkogården som användes dagligen under hela dagen året av flertal personer i olika åldrar, bland annat för att rasta hundar, träna, sola och umgås. Gräsplätten som är framför den tilltänka byggnationen är idag den plats som har ersatt den förlust som uppstod i bostadsområdet då kyrkogårdens öppna ytor försvann. Förutom den biologiska mångfalden som gröna områden och träd innebär så innebär det en förlust för Gamlestaden som område som idag är en trevlig mix mellan grönt, bostäder, företag och restauranger. Det räcker med att det byggs och förtätas kring Coop och stationen. Att dessutom lägga ett LSS boende i anslutning till en fotbollsplan är inte speciellt genomtänkt om personer med exempelvis autism ska bo där då fotbollsplanen används från tidig vår/vinter till sent på hösten under dag och kvällstid. Det är mycket ljud på grund av friluftsdagar, match och träning vilket jag inte tror lämpar sig för personer på ett LSS boende som behöver ett lugn och trygg boende. På det personliga planet så rör även den tilltänka byggnationen mina möjligheter att använda min balkong då ett så pass högt hus skulle minska min sol på balkongen, om jag ens skulle ha något sol. Då husen skulle hamna nära varandra skulle det även ge ökad insyn till min lägenhet vilket känns tråkigt. Vilket i sig precis som den höga ljudnivån på fotbollsplanen, inte lämpar sig för brukare på ett LSS boende. Hoppas ni kan komma att tänka över detta innan ni förtätar!

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ljud från Gamlestadsvallens idrottsplats kan accepteras. Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att störningar kan påverka lämplig planlösning samt byggnadstekniska lösningar. Det är också viktigt att urvalet av boende till olika BmSS görs med hänsyn till de individuella hyresgästernas behov.

I övrigt se kommentar till yttrande nr 13 och 14.

17. Boende på Bångegatan 4B

Framför följande synpunkter:

Jag vill uppmärksamma att lägenheterna som ligger på Bångegatan 4B:s norra gavel enbart har fönster i väster och öster (det saknas fönster på gaveln). Mot öster vätter samtliga fönster idag mot grannhusets gavel, som ligger tätt inpå. I och med förslaget skulle fönstren västerut vätta mot det nya huset. Alla fönster är då placerade mot husväggar, vilket begränsar ljusinsläpp och utsikt ytterligare. Speciellt gäller det för de nedre våningarna. Min önskan är därför att det nya husets höjd begränsas så mycket det går, och att huset får en placering så långt bort som möjligt från det befintliga huset. Eventuella balkonger på huset får gärna placeras på den västra sidan, ut mot allén.

Kommentar:

Byggrätten för det planerade huset är skjuten så långt åt väster som är möjligt med hänsyn till träden i allén. Byggrätten är relativt begränsad som det är, och eftersom det behöver finnas lite marginaler är det inte lämpligt att ytterligare smalna av den. Byggnadshöjden är satt för att möjliggöra en BmSS-byggnad i två plan. Detaljplanen reglerar inte placering av balkonger.

I övrigt se kommentar till yttrande nr 13.

18. Boende på Lars Kagsgatan 28A

Framför följande synpunkter:

Som närboende motsätter jag mig byggplanerna och vill behålla parkeringsplatserna och därmed den öppna ytan med den fina allén och ljusinsläppet.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 13.

19. Boende på Lars Kagsgatan 30F

Motsätter sig planförslaget av följande anledningar:

- Den planerade byggnationen innebär störningar för barn som går på de förskolor som ligger nära planområdet.
- Det finns ont om plats för byggtransporter på Lars Kagsgatan, som dessutom är en återvändsgata.
- Den boende ifrågasätter markens geologiska lämplighet för byggnationen, samt uttrycker oro för att befintliga hus kan drabbas av sättningar.
- Planförslagets omedelbara närhet till en stor begravningsplats där lugn bör råda.

- Det bor många äldre människor i området som kommer att störas av byggnationen.

Kommentar:

Störningar under byggtiden i form av ljud från byggnationen och transporter till bygget är konsekvenser av bebyggelseutveckling och något som man generellt måste räkna med och således acceptera i en stad. I detta fall kan antas att störningarna kommer pågå under begränsad tid. Under byggtiden ska gällande riktlinjer angående störningar följas, detta regleras i annan lagstiftning och är inget som hanteras i en detaljplan. Yttrandet översänds till fastighetskontoret, lokalförvaltningen och lokalsekretariatet för beaktande under genomförandemöten och vid utbyggnad.

I övrigt se kommentar till yttranden nr 13 och nr 14.

20. Boende på Bångegatan 4B

Framför följande synpunkter:

Min åsikt är att det inte behövs mer förtätning i Gamlestaden och att byggnaden skulle förstöra för min lägenhet. Om bygget genomförs kommer en gräsyta som vi boende använder dagligen att försvinna. Vi använder den som träningsplats, plats att sola, plats att ha picknick, hundar rastas där och barn leker där. Mycket av det som tidigare skedde på kyrkogården som försvann efter anläggandet av den nya begravningsplatsen har flyttat ner dit. Det påverkar även min lägenhet då det kommer att bli en byggnad precis framför den. Vi behöver inte mer förtätning i Gamlestaden, vi vill ha kvar de få grönområden som fortfarande finns kvar! Snälla ha med detta i åtanke.

Kommentar:

Planförslaget är i linje med översiktsplanens strategi att stadsplanering i Göteborgs stad i första hand ska ske med komplettering av den byggda staden, i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. Den aktuella detaljplanen innebär en förtätning och utveckling av staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt, till exempel infrastruktur, service och kollektivtrafik. Planförslaget innebär förtätning på mark som till stora delar redan är ianspråktagen för parkering, och bedöms inte innebära betydande påverkan på hushållningen med naturresurser.

De negativa konsekvenserna av detaljplanen innebär inte sådana negativa effekter att de inte kan accepteras. Hit hör påverkan på solljus, insyn och grönytor. De allmänna intressena av att sörja för kommunens bostadsförsörjning och tillskapa BmSS anses väga tyngre än de enskilda intressen som påverkas.

I övrigt se kommentar till yttranden nr 13 och nr 14.

21. Boende på Bångegatan 4A

Framför följande synpunkter:

- Undertecknad tycker inte att den planerade byggnaden tar hänsyn till parkmiljön samt omkringliggande bebyggelse från 1940- och 50-talen. Att bebygga en del av parkeringen skapar en solitär byggnad jämfört med placeringen av övriga byggnadskroppar.
- Detaljplanens bebyggelse innebär att kulturmiljön med lindallén och Gamlestadsvallen, samt den gröna länken mellan Bunkeberget och Kvibergs kyrkogård, förstörs.

- Att den nya byggnaden är en ensam byggnad gör att det blir ett ojämnt avstånd mellan bebyggelse och lindallé. Detta minskar alléns rumsskapande inverkan.
- Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Att bygga så nära en biotopskyddad lindallé är en risk, dels med själva byggandet men också att en framtida gångväg innebär mer rörelse runt träden. Biotopskyddet bör värnas mer.
- Mobilitet och parkeringsutredningen redovisar inte exakt hur man skall ersätta de 17 – 22 parkeringsplatser som kommer att försvinna på grund av den nya detaljplanen. Den redovisar olika tilltänkta lösningar. I utredningen står t.ex.:
”...eftersom bostadsrättsföreningen bedöms kunna ersätta de flesta platser som försvinner på grund av detaljplanen på sina egna tomträtter så undersöks inte bebyggningen på boendeparkeringen i området i detta skede.” Hur har denna bedömning gjorts, och kan man ta del av den?
- Det finns ingen garanti för att bostadsrättsföreningen får bygglov för fler parkeringsplatser på sina tomträtter. Det bör redovisas en garanterad p-lösning för oss i vårt bostadsområde.
- Är det upp till oss boende att själva kontakta ägarna till parkeringshus i området, för att undersöka möjligheten att hyra in sig under byggskedet? Ska inte byggherren göra detta åt oss?
- Det behöver göras en noggrannare undersökning av markmiljön för hela området för att garantera att inte skada eller skapa olägenheter för människor eller den fina miljö som finns i vår närhet, innan man kan godkänna byggande.

Kommentar:

Förslaget till detaljplan innehåller ett flertal bestämmelser som anpassar den möjliga nya bebyggelsen till sitt sammanhang. Byggrätten har placerats på ett sätt som lämnar ett avstånd till Kvibergs kyrkogård och träden i allén vid Varnhemsgatan. Alléns funktion som grön länk påverkas inte. Placeringen av byggrätten gör att allén fortfarande kan ses tydligt när man kommer längs Lars Kaggsgatan eller från kyrkogården. I och med detta bedömer stadsbyggnadskontoret att påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön är acceptabel.

Exempel på var bostadsrättsföreningen skulle kunna anlägga parkeringsplatser på sina tomträtter redovisas i bilaga 2 till mobilitets- och parkeringsutredningen, *Eventuella parkeringsplatser på Kviberg 12:1, 13:1 och 14:1*. Stadsbyggnadskontoret har gjort en preliminär bedömning att det är möjligt att anlägga dessa parkeringsplatser, vilket motsvarar alla eller en stor del av de parkeringsplatser som kan försvinna permanent i och med genomförandet av detaljplanen. Antalet parkeringsplatser som kan arrenderas av bostadsrättsföreningen beräknas minska med cirka 19-22 platser inom planområdet. Bedömningen att det är möjligt att få bygglov är baserad på gällande detaljplan för ytorna samt dialog med trafikkontoret och stadsbyggnadskontorets byggavdelning. Dock behöver frågan prövas i en formell bygglovsansökan. Kommunen har genom fastighetskontoret ansökt om bygglov för ett urval av de platser som i mobilitets- och parkeringsutredningens bilaga 2 föreslås byggas av bostadsrättsföreningen på deras tomträtter. Bygglovsansökan är ännu inte behandlad. Ett beviljat bygglov är giltigt i fem år från det datum det

trätt i laga kraft, men måste påbörjas inom två år. Under denna tid kan det utnyttjas av bostadsrättsföreningen för att bygga ut de aktuella parkeringsplatserna. Bostadsrättsföreningen kan också välja att söka bygglov för andra parkeringsplatser på sina egna tomt-rätter än de som kommunen sökt bygglov för. Det är upp till bostadsrättsföreningen att själva kontakta ägare till parkeringsanläggningar i närområdet om man vill undersöka möjligheten att hyra in sig där under byggperioden. Boende kan också söka tillstånd för boendeparkering i området.

En översiktlig markmiljöteknisk undersökning (WSP 2018-11-14) har genomförts inför samrådet. I två provpunkter överstigs KM (Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig markanvändning). Då halten kobolt precis överstiger riktvärdet för KM och att det erfarenhetsmässigt ofta detekteras kobolt i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM i naturlig lera i Göteborgsområdet, görs bedömningen i utredningen att sanering kring aktuell provpunkt inte är nödvändig. I en provpunkt hittades arsenik överstigande MKM (Naturvårdsverkets riktvärde för Mindre känslig markanvändning). Vid provpunkten där arsenik påträffades är bedömningen att en saneringsåtgärd kommer att krävas vid schaktarbete. Utredningen har skickats till miljöförvaltningen, som är lokal tillsynsmyndighet. För att startbesked för ändrad markanvändning ska kunna ges krävs att marken är sanerad för den aktuella markanvändningen. Detta åligger exploatören att påvisa, men det behöver inte ske förrän efter att detaljplanen fått laga kraft. Efter samrådet har en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark införts på plankartan.

Se även kommentar till yttrande nr 5, nr 11 och nr 13.

22. Boende på Bångegatan 4A

Framför följande synpunkter:

Jag har varit på informationsmöte om planerat bygge av boende och har ingen synpunkt på boende på avsedd plats. Men är mycket fundersam på hur det planerade byggnaden 8 meter hög kommer ta den sol som är till våra balkonger som vetter mot parkeringen och planerad byggplats. Balkongerna är ett mervärde i boendet och solen en mycket stor del av det värdet i min boendemiljö.

Är också fundersam på möjligheten att få tillgång till plats för parkering av bil under och efter bygget av boendet.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 13.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planen har bytt namn till Detaljplan för bostäder vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Kviberg, eftersom användningsbestämmelsen B endast reglerar att området får användas för bostadsändamål, och inte styr vilken typ av bostäder som kan anordnas.

- En administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark införs på plankartan.
- På plankartan har användningsbestämmelsen P₁, markparkering, ändrats till P, parkering, och tagits bort inom den norra delen av planområdet som planeras att användas för BmSS-byggnaden och dess kringytor. Det innebär att det inte är möjligt att ha markparkering för andra än själva boendet runt om BmSS-byggnaden, och det blir inte heller möjligt att utöka parkeringsytan jämfört med dagens situation. Det innebär också att det antal parkeringsplatser som kan arrenderas i södra delen av planområdet minskar till 35-38. I den norra delen av planområdet gäller nu endast användningsbestämmelsen B, bostäder. Parkering för de tillkommande bostäderna är fortfarande möjlig inom användningsbestämmelsen B.
- På plankartan har egenskapsbestämmelsen n₁ har delats upp på tre olika bestämmelser: n₁, n₂ och n₃. Bestämmelserna rör avstånd mellan träden i Varnhemsgatans allé och parkering och krossdiken samt liknande dagvattenlösningar. Bestämmelserna reglerar även markens anordnande inom en zon på 8 meter från trädstammarna i allén. Bestämmelserna knyts efter att trädstammarna mätts in efter samrådet till en utritad egenskapsgräns.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om biotopskyddets utbredning för allén vid Varnhemsgatan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text utifrån framtagen solstudie.

Åsa Lindborg
Planchef

Ulrika Lindahl
Planarkitekt

Bilagor

- ***1. Lista över samrådskrets***
- ***2. Länsstyrelsens yttrande***

Bilaga 1

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/fastighetskontoret
Fastighetskontorets tillgänglighetsavd
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Östra Göteborg
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

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

Övriga

Funktionsrätt Göteborg
Göteborgs Begravningsamfällighet

Bilaga 2

Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Johanna Severinsson
Samhällsplanerare
010-2244327
Johanna.Severinsson@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2019-05-28

Diarienummer
402-18506-2019

Sida
1(3)

Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder med särskild service vid Varnhemsgatan, inom stadsdelen Kviberg i Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade maj 2019 för samråd enligt 5 kap 11 och [11 a §§](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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 måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet

Länsstyrelsen befarar dock att bebyggelsen kan bli olämplig för människors hälsa avseende markföroreningar.

Hälsa - Markförorening

En översiktlig markmiljöteknisk undersökning har genomförts med anledning av att det enligt miljöförvaltningen har förekommit tjärasfalt i närområdena. Tjärasfalt har inte påträffats, däremot hittades i en provpunkt med arsenik överstigande MKM (Naturvårdsverkets riktvärde för Mindre känslig markanvändning), och i två provpunkter kobolt överstigande KM (Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig markanvändning).

Eftersom bostäder ska uppföras på fastigheten gäller Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM. Då halten kobolt precis överstiger riktvärdet för KM och det erfarenhetsmässigt ofta detekteras kobolt i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM i naturlig lera i Göteborgsområdet, bör inte sanering kring aktuell provpunkt vara nödvändig. De styrande riskerna för kobolt är intag av växter. Vid provpunkten där arsenik påträffades är bedömningen att en saneringsåtgärd kommer att krävas vid schaktarbete.

Länsstyrelsen delar bedömningen att föroreningen kan hanteras under byggskedet men att de ska finnas en administrativ bestämmelse på plankartan att startbesked inte får ges för byggnation innan marken är sanerad till aktuell markanvändning.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

MKN vatten

Enligt dagvattenutredning avleds allt dagvatten från planområdet till reningsverk via kombinerat ledningssystem och belastar därmed inte någon recipient annat än indirekt genom bräddningar. Planen har därför ingen direkt påverkan på någon vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Risk för översvämning

Risken för översvämning vid skyfall har studerats. Planområdet översvämmas inte enligt skyfallskarteringen. Stora vattenflöden rinner dock i anslutning till planområdet och har främst en påverkan på framkomligheten enligt skyfallsutredningen och planbeskrivningen.

Utrymning av byggnaden bedöms kunna ske via gångbanan norr om planområdet. Räddningsfordon bedöms kunna nå planområdet via Lars Kaggsgatan. Vattendjupet beräknas uppgå till max ungefär 0,5 meter för sträckan enligt underlaget, och vattendjupet överstiger 0,2 meter under ca 2 timmar enligt strukturplansmodellen. 0,2 meter används som dimensionerande nivå för när framkomlighet kan anses råda. Den korta tidsperiod som denna nivå överskrids bedömer dock Länsstyrelsen som ok. Den bör dock inte bli längre och om möjligt bör den minskas med tanke på att det planeras för ett BmSS-boende som kan ses som något mer skyddsvärt då individer här inte alltid kan förväntas kunna utrymma på egen hand.

Ett utnyttjande av Gamlestadsvallens gräsplan som skyfallsmagasin kan enligt skyfallsutredningen gynna planområdet och minska översvämningrisken vid bland annat Lars Kaggsgatan. Länsstyrelsen ser positivt på detta

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta yttrande har planhandläggare Johanna Severinsson beslutat. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, miljöskydds-, vatten-, och samhällsavdelningen medverkat.

Johanna Severinsson

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.