



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2017-04-25

Diarienummer: 0643/12

Aktbeteckning: 2-5378

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

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

Detaljplan för Bostäder vid Södra Vårvindsgatan inom stadsdelarna Kyrkbyn och Bräcke i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 25 oktober 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 9 november – 30 november 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden granskningsperioden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak den exploateringsgrad som detaljplanen möjliggör. Boende i området anser att den föreslagna bebyggelsen är för hög och bör vara max 2-3 våningar likt den kringliggande bebyggelsen. Boende har också framfört oro över för-lorade parkeringsplatser på allmän plats. Dessa erinringar kvarstår inför antagandet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa med avseende förorenad mark måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas. Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts genom kompletterande markmiljöutredning som också kom-municerats med Länsstyrelsen.

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker förslaget men ser negativt på att barn- eller socialkon-sekvensanalys gjordes inför granskningsskedet och inte till samrådsskedet samt att analy-serna som gjordes inte är utförligt redovisade.

Kontoret har bedömt att den avvägningen som gjorts mellan enskildas intressen och stadens behov att tillgodose bostäder för kommunens invånare är acceptabel. Vid be-dömningen har bland annat 3D-studier av husens höjder och påverkan på solförhållan-

den genomförts. Stadsbyggnadskontoret bedömer att området är lämpligt för bostäder och att Byggnadsnämnden kan anta detaljplanen.

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. Fastighetsnämnden

Tillstyrker förslaget.

2. Göteborg Energi med dotterbolag

Göteborg energi nät och Fjärrvärme har inga synpunkter. Gas meddelar att de har driftsätta ledningar i anslutning till planområdet som behöver beaktas. Gas och GothNet meddelar att anslutning till näten är möjligt för fastigheterna.

Kommentar:

Noteras, informationen vidarebefordras till exploatör för kännedom.

3. Nämnden för kretslopp och vatten

Lämnar följande synpunkter;

Plankartan ska kompletteras med texten – Dagvatten ska renas och fördröjas på tomtmark.

Texten under rubriken Teknik, stycke 2 ska kompletteras med texten ”eller Dysiksgatan”.

Texten under rubriken ”Teknisk försörjning, vatten och avlopp”, stycke ett. Ersätt sista meningen med följande mening. Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Lägg till texterna nedan under rubriken ”Teknisk försörjning, vatten och avlopp” efter stycke ett. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Utredning pågår om ledningsnätets kapacitet medger uttag av sprinkler för det planerade BmSS-boendet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på fyra meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas.

Inför bygglov ska en detaljerad avfallshantering redovisas.

Kommentar:

Planbestämmelse om fördröjning har inte införts på plankartan då detta inte är en tillåtlig bestämmelse Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med inkomna synpunkter. Övriga synpunkter noteras och vidarebefordras till exploatör för kännedom.

4. Lokalnämnden

Har inga synpunkter

5. Miljönämnden

Tillstyrker planförslaget under förutsättning att nedan synpunkter beaktas.

Den kompletterande provtagningen som enligt planhandlingen ska färdigställas hösten 2016 saknas. För att göra en slutlig bedömning av om undersökningen är tillräcklig behöver den skickas till miljöförvaltningen.

Vi avråder stadsbyggnadskontoret att skriva in ”Krav på sanering före bygglov kan ges” direkt i plankartan, eftersom det kan innebära problem vid bygglovshandlingen. Vi föreslår att detta ändras till ”Marken ska saneras till riktvärden för bostadsändamål”.

I dagvattenutredning föreslås dagvattnet ledas via kombiledning till Ryaverket, vilket vi inte anser vara en optimal lösning. Vi anser att en dagvattenutredning ska redovisa alternativa lösningar och en motivering till varför man valt föreslagna lösningar.

Kommentar:

Den kompletterande markmiljöundersökningen är genomförd. Planbestämmelsen avseende kravet på sanering ändras inte. Det är först vid byggskedet som det är viktigt att marken saneras och det är därför rimligt att detta bevakas i bygglovprövningen. Det föreligger inget krav på att redovisa alternativa lösningar för dagvattenhanteringen i planskedet. Utredningen kompletteras därav inte.

6. Park och naturnämnden

Förvaltningens synpunkter i samrådet har till viss del besvarats. Park- och naturförvaltningen vidhåller att vistelseytornas storlek inom kvartersmark är små och möjligheten till att skapa användbara och attraktiva bostadsgårdar/närmiljö för de boende är begränsad. Illustrerad lekyta är liten och placerad vid parkering vilket kan ge en otrygg miljö. Bra att det finns lek men planen bör försäkra en bättre placering.

Det finns träd inom planområdet, bland annat en större lind, dessa bör i möjligaste mån sparas och ges skydd i planen.

Kommentar:

Lekytorna är endast illustrerade och placeringen av lekytan är inte beslutad utan hänförs till projekteringskedet för byggnationen. Samma gäller träden inom området. Synpunkterna vidarebefordras till exploatör för kännedom.

7. SDN Lundby

Förvaltningen föreslår ett tillstyrkande av planförslaget.

Enligt Göteborgs stads budget ska Göteborg vara en jämlik stad, vilket innebär att vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och nybyggnation ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Förvaltningen föreslår ett tillstyrkande av planförslaget då det uppfyller dessa kriterier.

Förvaltningen ser dock fortsatt negativt på att ingen barn- eller socialkonsekvensanalys gjordes till samrådsskedet och att den sociala konsekvensanalys som gjorts inte är utförligt redovisad. Som påpekat så kvarstår behovet av ett tydligare barnperspektiv. En social konsekvensanalys bör redovisas på så sätt att det tydligt framgår dels hur inventeringen gått till och dels hur analyserna kommit att påverka planförslaget. Barnperspektivet är inte alls belyst. Närområdet används till stor del av barn då hållplatsen är den närmsta till Bräckeskolan varpå detta perspektiv borde framgå.

Att beakta den fysiska tillgängligheten är mycket viktigt, funktionsnedsättningar eller hög ålder ska inte vara något hinder för att bo eller vistas i området. Det är därmed posi-

tivt att planen medger bostäder med särskild service. Personer bosatta i BmSS är en heterogen grupp med vitt skilda behov, utifrån fysiska, intellektuella eller kognitiva funktionsnedsättningar. Behovet av studier på hur närområdet ska fungera utifrån främst fysisk tillgänglighet för funktionsnedsatta grupper kvarstår.

Kommentar:

Kontoret tar till sig kritiken från stadsdelsförvaltningen att barn- och socialkonsekvensanalysen inte genomfördes innan samrådsskedet, samt att beskrivning av analysmetoder inte beskrivits tydligare i planärendet. Då SDN deltar i SKA/BKA analyserna ser kontoret fram emot att gemensamt hitta en tillfredsställande redovisningsmetod.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Har ingen erinran.

9. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till förslaget.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till planens inriktning med bostadsändamål och centrumverksamhet i botten, men bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas med hänsyn till frågan om förorenad mark (prövningsgrund människors hälsa).

Motiv för bedömningen

I samrådsyttrandet framförde Länsstyrelsen att ytterligare undersökningar är nödvändiga för att utreda föroreningssituationen och avgränsa den. Någon kompletterande undersökning har inte utförts till granskningsskedet. I plankartan under rubriken STÖRNINGSSKYDD finns förvisso en planbestämmelse som reglerar att marken måste saneras innan startbesked ges, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Länsstyrelsen anser dock att innan planen kan antas så ska en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Detta är nödvändigt för att kunna bedöma vilka saneringsåtgärder som krävs för att området ska bli lämpligt för planerad markanvändning. Frågan är inte minst viktig för att kunna avgöra om planen är genomförbar. Det ska framgå av planbeskrivningen vilka saneringsåtgärder som ska genomföras och vad de kommer att omfatta.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd enligt 2 kap PBL

Buller

Länsstyrelsen har tagit del av en bullerutredning, som inte var bilagd till granskningshandling. Länsstyrelsen anser att den framtagna bullerutredningen för ekvivalenta och maximala ljudnivåer ska biläggas till planhandlingarna inför antagande. De maximala ljudnivåerna ska också framgå av planhandling, tillsammans med de ekvivalenta

ljudnivåerna. Även vilka trafikmängder utredningen är genomförd för ska framgå av planhandlingarna.

MKN för vatten

Länsstyrelsen bedömer efter granskning av planhandlingen att risken att MKN för vatten påverkas är liten. Det vore dock lämpligt om motiveringen gällande MKN för vatten skrevs ut i klartext på någon plats i planhandlingen, vilket saknas i nuvarande handling.

Länsstyrelsens yttrande har bilagats, se bilaga 1.

Kommentar:

En fördjupad miljöteknisk markundersökning har genomförts inför planens antagande och planbeskrivningen har uppdaterats utifrån utredningens resultat. Handlingarna har också kompletterats enligt länsstyrelsens övriga synpunkter.

11. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot att planen förs till antagande.

Trafikverket har i samrådsskedet lämnat ett yttrande. Trafikverket ville ta del av den sammanlagda effekten av bebyggelseplaneringen längs med Lundbyleden och hur bebyggelseplaneringen kommer belasta det statliga vägnätet. Kommunen har på ett nöjaktigt sätt besvarat Trafikverkets frågor. Det vi saknar är en övergripande beskrivning av resebehovet i ett större geografiskt område som beskriver trafikallsträngen på ett strukturerat plan. Något som knappast den enskilda detaljplanen kan redovisa men som kommunen har ansvar för att redovisa i synnerhet i en period då kommunen exploaterar så intensivt som nu.

Kommentar:

Noterat.

Sakägare

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

12. Fastighetsägare, Bräcke 1:13, Södra Vårvindsgatan 16

Meddelar att de skickade in synpunkter i april angående förslaget men har inte fått någon återkoppling. De synpunkter som framfördes då kvarstår. Fastighetsägarna är emot uppförandet av de nya husen på Södra Vårvindsgatan.

Först och främst parkeringsmöjligheter. Gatan har inte parkeringar så att det räcker för boende som det är nu. Räcker de parkeringar som anläggs för lägenheterna? Vi driver ett solarium i huset där vi bor och har tre p-platser framför vår hus som vi är beroende av. Kunderna reser till oss med bil. Blir det svårt för våra kunder att parkera kommer de välja andra ställen att sola på och vi går i konkurs. Vi vill bli lovade att trafikkontoret sätter upp skyltar att parkeringsplatserna främst avser solariets kunder. När parkeringarna anlades en gång i tiden var det för husets verksamhet. Hur garanterar ni vår verksamhets överlevnad?

Barnens säkerhet när de går och cyklar till skolan. Det kommer bli mycket mer trafikerat. Väldigt många barn har Södra Vårvindsgatan som skolväg. Jag kommer inte kunna låta barnen gå själva.

Hela området kommer ändras från ett lugnt villaområde till något annat när så många nya lägenheter byggs. Våra priser kommer att påverkas negativt. Husen blir för höga och passar inte in i områdesbilden. Skuggning av sol.

Kommentar:

Den återkoppling som sker på inkomna yttranden är den som sker via samrådsredogörelsen som finns bifogad granskningshandlingen i detaljplanen. Detta är ett normalt förfarande som sker enligt planprocessen i PBL.

Vad avser parkering så har varje fastighetsägare eget ansvar att anordna parkeringsplatser för sin verksamhet och sitt boende inom sin egen fastighet, det gäller både befintliga fastighetsägare som nya. Kommunen har inget ansvar att skapa eller tillhandahålla parkeringsplatser. Det finns heller inga avtal mellan kringliggande fastighetsägare och kommunen som ger rätt till att nyttja allmän yta för enskilt parkeringsbehov.

En ny gångväg kommer att anläggas längs Södra Vårvindsgatan vilket ger en ökad trygghet för den oskyddade trafikanten.

Det kommer ske en förändring i området då nya bostäder tillkommer. De nya bostädernas höjd har analyserats i planarbetet och stadsbyggnadskontorets bedömning är att exploateringsgraden som föreslås kan accepteras. Solförhållandena är gynnsamma och den nya bebyggelsen kommer inte ge skuggningseffekter på kringliggande bostäder. Det råder stor bostadsbrist i staden och kommunen har i uppdrag att pröva möjligheten till nya bostäder där så bedöms som lämpligt. I denna prövning ingår avvägning mellan enskildas intressen och stadens behov av att tillgodose bostäder för kommunens invånare.

13. Fastighetsägare Kyrkbyn 38:4, Södra Vårvindsgatan 5,

Meddelar att de inte har några generella invändningar på att området exploateras, de invänder dock mot lämpligheten av sådan hög exploateringsgrad jämfört med kringliggande mark. Vidare anser fastighetsägarna att större hänsynstagande bör tas till Kyrkbyn 38:4 vid användandet av marken närmast deras fastighet.

Fastighetsägarna anser att 2-2,5 våningar är lämpligare exploatering och skulle bättre smälta in i omgivningen samt skulle allt för stora olägenheter inte uppkomma för Kyrkbyn 38:4.

Fastighetsägarna anser att marken närmast deras fastighet inte är lämplig som parkeringsyta utan bör istället övervägas att användas som gemensam trädgård för boende alternativt att låga byggnader får uppföras för cykelförråd eller likande. Parkering bör anläggas i garage under mark.

Kommentar:

Se kommentarer till punkt 12. Det åligger exploitören att anlägga parkeringsplatser för bostäderna inom kvartersmark. På området närmast fastigheten Kyrkbyn 38:4 kan exploitören uppföra komplementbyggnader och parkering. Komplementbyggnader kan exempelvis vara cykelförråd eller carport. Det föreligger heller inte något hinder att anlägga parkering i garage under husen. Detaljplanen styr dock inte exakt läge på var parkeringarna ska placeras.

Övriga

14. Boende på Århusgatan 11

1. I Planbeskrivningen sid. 9 står under rubriken Teknik att en befintlig likriktarstation och en oljebehållare ska flyttas utanför planområdet. I Samrådsredogörelsen sid. 12 står under kommentar till Sakägare, Boende på Århusgatan 11 att de tekniska anläggningar

inte kommer att uppföras på ny plats då det inte föreligger behov av anläggningarna. En större stringens är önskvärd och Stadsbyggnadskontoret bör ge klarhet i vad som gäller samt komplettera detaljplanen med entydig fakta.

2. I Planbeskrivningen sid.10 står att "Vårvindsgatan medges en byggnad med 4 våningar. (...) Längs Dysiksgatan är marknivån lägre vilket möjliggör för våningsantalet att gå upp en våning till totalt 5 våningar." I Samrådsredogörelsen sid. 9 står under kommentar till Sakägare, TLAB "Det är endast en del av planområdet som har ett krav på bjälklagshöjd, och denna är placerad så att den naturliga nivåskillnaden av marken till fördel kan användas för att ta upp höjden." En större stringens är önskvärd och Stadsbyggnadskontoret bör bestämma sig och ge klarhet i huruvida skillnaden i marknivå motiverar olika våningsantal eller motiverar ökad höjd av bottenvåningens bjälklagshöjd. Kakan är inte kvar när den är uppäten, så att säga.

3. I Planbeskrivningen sid. 11 står att bruttoarean får uppgå till 5200 kvm, en ökning från 4725 kvm och till synes en eftergift till exploatörens krav på 6050 kvm. I Samrådsredogörelsen sid. 12 står under Ändringar att BTA har utökats till 5300 kvm. En större stringens är önskvärd och Stadsbyggnadskontoret bör ge klarhet i vad som gäller samt komplettera detaljplanen med entydig fakta.

4. I Samrådsredogörelsen sid. 12 står under kommentar till Sakägare, Boende på Århusgatan 11 angående antalet våningar att "Den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna förstärka och förtydliga gaturummen både längs Dysiksgatan och Södra Vårvindsgatan." På vilket sätt förstärker och förtydligar man ett gaturum genom en avsevärd avvikelse från omgivande bebyggelse i form av våningsantal och oreglerat taklutning? Det närmaste man kommer en byggnad högre än två våningar ligger på andra sidan av Östra Bräckevägen, en genomfartsgata, 220 m från planområdet, och där har husen tre våningar. Någon entydig definition av ett gaturum saknas i litteraturen, men beskrivs som "en stadsgata sedd som ett 'uterum' öppet för allmänheten", dvs det man upplever när man befinner sig på marknivå. Så som Stadsbyggnadskontoret i sammanhanget använder orden förstärka och förtydliga blir de inget annat än patetiska modeord. Detta är ordbajseri. En närmare förklaring krävs av vad som menas med att förstärka och tydliggöra gaturummen.

5. Bräcke och Pölsebo karaktäriseras av småskaligt villabebyggelse och uppfördes på 30-talet under överinseende av Småstugebyrå. Göteborgs stadsarkitekt har uttalat sig i en tidningsintervju om områdets historiska värde och att det är angeläget att bevara. Kyrkbyområdet, på andra sidan Östra Bräckevägen, uppfördes efter 50-talet och har sin egen speciella karaktär med centralt belägna punkthus och 3-våningshus i områdets periferi. Villabebyggelsen och befintliga flerbostadshusens småskalighet tillåter inga byggnader som upplevs som bombastiska i sammanhanget och våningsantalet bör därför begränsas till max tre, vilket ändå innebär en ökning med 50% mot den närmaste omgivningen. Takformen skall därtill vara av typ sadeltak, eventuellt med takkupor som nytt element i den i övrigt strama arkitekturen. Byggnadernas relativa stora djup som också avviker från omgivningen kan däremot accepteras. Härigenom får kvarteret en högre exploatering som underlättar de ekonomiska förutsättningar.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret kan notera att boende har anmärkt och yttrat sig över koncepthandlingarna till granskningen, varför det förelåg vissa oklarheter. I de handlingarna som var föremål för granskning ska dessa oklarheter vara justerade. Stadsbyggnadskontoret menar att gaturummet blir tydligare och mer stadsmässigt eftersom gatan kommer avgränsas av bebyggelse på dess båda sidor, likt många andra stadsgator i staden. Ett gaturum behöver inte kantas av likadan bebyggelse. Idag finns bebyggelse på en sida och gaturummet sprider ut sig vidare från vägbana, till grusparkeringar som saknar tyd-

lig avgränsning. Den nya bebyggelsen kommer tydliggöra vad som är gaturum och vad som är kvartersmark. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att den reglering av planbestämmelser som finns inom planområdet är relevanta och bedömer att ytterligare regleringar inte krävs.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär komplettering av markmiljöutredning och förtydligande i planbeskrivningen. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare