



Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-01-17

Diarienummer: 0656/14

Aktbeteckning: 2- 5537

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

E-post: asa.akesson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Detaljplan för bostäder och förskola vid Grönebacken, inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med normalt planförfarande.

Byggnadsnämnden beslöt den 26 mars 2019 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 17 april 2019 – 22 maj 2019, enligt bifogad lista över samrådsrets.

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

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak förskolegårdens storlek i förhållande till hur mycket parkmark som tas i anspråk kontra behovet av lekyta per barn. Länsstyrelsen och Trafikverket har framfört att det behövs förtydliganden avseende eventuell påverkan på riksintresset för Lundbytunneln, geotekniska bestämmelser samt stomljud.

Synpunkter har även framförts avseende bebyggelsens utformning och höjd med hänsyn till kulturmiljön och skuggningsförhållanden.

Kontoret har bedömt att förslaget ska bearbetas för att säkerställa god anpassning till omgivande kulturmiljövärden samt att bestämmelser kopplade till Lundbytunneln och dagvatten ska justeras. I samrådet presenterades två alternativa utformningar för kvartersmark. Ett alternativ som innebär att Göteborgs stads riktlinjer för utlekyta vid förskolor underskrids med drygt 10 kvm och ett andra alternativ motsvarande 35 kvm lekyta per barn. Det senare alternativet medför att mer parkmark tas i anspråk. Den större gården innebär dock bättre möjlighet att tillskapa goda pedagogiska utemiljöer samt att solförhållanden förbättras på gården. Stadsbyggnadskontoret avser därför arbeta vidare med alternativ två. Detta alternativ har valts framför möjligheten att minska antalet avdelningar då behovet av förskoleplatser är stort, samt att det i stadsdelen även efter genomförande av planen finns god tillgång till parkmiljöer.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter 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.

Fastighetskontoret

I yttranden redovisas förväntade intäkter och utgifter till följd av detaljplanen. Kommunen bedöms få inkomster om ca 24 miljoner kronor och utgifter om ca 8 miljoner kronor till följd av genomförandet av detaljplanen. Oberoende av alternativ 1 och 2 bedöms kommunens investerings-, drifts- och underhållsekonomi till följd av detaljplanen rimlig i förhållande till nyttan av detaljplanen.

Fastighetskontoret förutsätter att detaljplanens genomförandekonomi och genomförandetidsplan preciseras inför detaljplanens granskningskede.

Fastighetskontoret förutsätter att erforderlig dispens från generella biotopskyddet finns beslutad innan detaljplanen antas.

Innan detaljplanen antas bör genomförandavtal och avtal om marköverlåtelse tecknas mellan kommunen och exploitören. I genomförandavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. I marköverlåtelseavtalet regleras överlåtelse av kommunägd kvartersmark för bostads, skol- och parkeringsändamål i detaljplanen. Innan detaljplanen antas bör avtal om fastighetsbildning tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till fastigheterna Kyrkbyn 35:3 och Kyrkbyn 90:2, i syfte att reglera erforderliga överföringar av mark för allmän plats i detaljplanen till lämplig kommunägd fastighet. Lokalförvaltningens befintliga avtal för daghem kommer att sägas upp i samband med genomförandet av detaljplanen. Befintligt officialservitut för underjordisk tunnel, kommer att omprövas för att även omfatta kvartersmark för bostads- skol- och parkeringsändamål i detaljplanen.

Kommentar:

Noteras. Fastighetskontoret har ansökt och beviljats dispens för nedtagning av två träd. Stadsbyggnadskontoret arbetar tillsammans med fastighetskontoret med att förtydliga genomförandekonomin inför granskning.

Göteborgs energi

Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till gällande bestämmelser.

Göteborg Energi Nät AB framför att anslutning till elnätet för tänkt nybyggnation är förberedd och görs söder ifrån. Genom planområdet strax väster om gångbanan

finns 0,4- och 12kV-kablar i drift. Om dessa behövs förläggas om på grund av konflikter med byggnation så ska detta ske i samråd med oss samt på exploatörens bekostnad.

Göteborg Energi Fjärrvärme skriver att befintliga förskole-paviljonger idag är anslutna till fjärrvärmenätet. Servisledningarna ansluter på befintlig FV-ledning i gång-och cykelbanan alldeles söder om planområdet. Vidare gör FV-ledningen i cykelbanan ett expansionsslag in i aktuellt område. Dessvärre ser det ut som att expansionsslaget behöver flyttas om planen genomförs enligt samrådet. SBK bör utreda detta tillsammans med Göteborg Energi.

Göteborg Energi Gasnät AB har en gasservis från Ekeströgatan till befintlig förskola. Gasledningen är inte i drift men kan trots det innehålla rester av gas och bör därför beaktas. Det finns inga andra gasledningar i planområdet.

Göteborg Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisering inom planområdet som måste beaktas och hanteras. Dessa är redovisade på samlingskartan. GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Kommentar:

Noteras. Stadsbyggnadskontoret har sedan samrådet stämt av planerade och befintliga ledningars läge i förhållande till tillkommande byggrätt. Planerad byggrätt är inskjuten ca 2,5 meter från gatan och spont behövs max 1,5 m från husliv/källarvägg, det innebär att ledningar som är dragna i gatan inte påverkas av byggnationen.

Synpunkterna om beaktande av befintliga ledningar vid byggnation vidarebefordras till exploatören och fastighetskontoret.

Gasledningar som inte är i bruk kan vid behov pluggas om.

Lantmäteriet

På grundkartan bör fastighetsbeteckningen Kyrkbyn 732:556 framgå och gränserna för servitutet för vägtunneln (1480K-1993F325.1) synas.

Synpunkter på planbeskrivningen, Sid 9: berörd detaljplan är även II-2711.

Sid 27: Texten bör vara Fastighetsindelningsbestämmelserna (befintliga tomtindelningar) akt osv.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras i enlighet med lantmäteriets yttrande avseende fastighetsindelningsbestämmelser.

Servitut för vägtunnel och fastighetsbeteckning läggs till grundkartan.

Göteborgs Stads Parkering

Har inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Noteras.

Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänstens insattid i planområdet understiger normalt 10 minuter. Detta inbegriper även räddningstjänstens maskinstege.

Området är tillgängligt via kommunal väg med bärighetsklass BK2 (Inärogatan samt Ekesträgatan). Förutsättningar finns för att kunna efterleva räddningstjänsten Råd och anvisning 110 vari nödvändig tillgänglighet för utryckande fordon och uppställningsplatser specificeras.

I området finns konventionellt brandpostnät. Kapaciteten i befintligt nät är okänd för räddningstjänsten men ska med avseende på omgivande bebyggelse uppfylla områdestyp A2 enligt VAV P83.

Räddningstjänsten har inte kännedom om några relevanta riskällor i det aktuella området.

Räddningstjänsten Storgöteborg har ingenting att erinra mot detaljplan i samrådsskedet.

Kommentar:

Noteras. Enligt Kretslopp och Vattens yttrande finns kapaciteten för uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2 (VAV publikation P 83). En ny brandpost med kapacitet 20 l/s behöver dock sättas i slutet av den nya vattenledningen för att försörja ny bebyggelse med brandvatten. Information om brandvatten infogas i planbeskrivningen.

Kulturförvaltningen

Bebyggelsen som omger parken vid Grönebacken är en väl sammanhållen miljö präglad av 1950-talets uttryck, både vad gäller formspråk, material och volymer. För att harmoniera med miljön behöver tillkommande bebyggelse medvetet inordnas i dessa karaktärsdrag och bygga vidare på samma mönster. Kulturförvaltningens bedömning är att planförslaget gestaltningmässigt kan fungera som ett tillägg.

Kulturförvaltningen anser att byggnaderna maximalt bör hålla samma höjd som omkringliggande punkthus om 6 våningar. Detta framförs också i programhandlingen för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn från 2007. Utformningsbestämmelserna kan med fördel även kompletteras med bestämmelse för matt fasadmateriell och ljus kulör som överensstämmer med den hos kringliggande bebyggelse.

Förskolegården är en pedagogisk yta för lek, rörelse och lärande. Förskolans utemiljöer spelar en lika stor pedagogisk roll som dess innemiljöer. Det finns stora svårigheter att ersätta den yta som offras med offentliga ytor, även om dessa också är värdefulla som utflyktsmål. 2015 genomfördes en fördjupad barnkonsekvensanalys tillsammans med Ekesträgatans förskola (inom detaljplaneområdet) och Äringsgatans förskola (i nära anslutning till detaljplaneområdet). Enligt analysen används inte parken dagligen då sådana utflykter kräver extra personal och resurser. Således kan parken inte räknas som ett fullgott komplement till en minskad förskolegård. Det finns även en stor skillnad på när barnen själva kan styra över sin lek på en inhägnad förskolegård - eller då de är på en utflykt i en park. Det finns också en större individuell frihet

och möjlighet att välja nivå av deltagande i barngrupper som har fullgoda ytor att röra sig på.

Avseende de två redovisade förslagen innebär de en avvägning mellan offentlig parkyta och barns behov av fullgoda vistelseytor för fri lek. Utifrån barnperspektivet förespråkar Kulturförvaltningen alternativ 2 som innebär att ramprogrammets riktlinjer om minst 35 kvadratmeter per barn uppfylls.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret kommer arbeta vidare med alternativ två, dvs förslaget som motsvarar 35 kvm lekyta per barn.

Planbestämmelser avseende prickmark ses över i syfte att trygga siktlinjer och luft mellan husen. Utformningsbestämmelser avseende fasadmaterial och kulör införs på plankartan som en anpassning till omgivande bebyggelse.

Omkringliggande bebyggelse består av lamellhus samt punkthus som är uppförda i upp till sju våningar inklusive sockelvåning, medan aktuellt förslag medger åtta våningar inklusive sockelvåning. De något högre hushöjderna bedöms utgöra en rimlig anpassning med hänsyn till att bebyggelsen är luftigt placerad i parkmiljön. På längre avstånd finns också exempel på nyare tiders förtättningsprojekt med åtta till nio våningar.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagna höjder utgör en god anpassning till omgivande bebyggelse, höjder justeras därmed inte. Resonemang kring föreslagna hushöjder införs i planbeskrivningen.

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Under rubriken Avfall i planbeskrivningen så står det att avfallet ska sorteras i 7 fraktioner. Justera till ”minst 8 fraktioner”
- Under rubriken Trafik och parkering sid 18 står det att det kommer vara tre transporter för renhållningsfordon per vecka. Kretslopp och vatten vill uppmärksamma att det som allra minst kommer vara fyra avfallstransporter per vecka, andra veckor kommer det vara fler. Antalet fordonsrörelser kommer variera beroende på hur avfallshanteringen utformas och om det är samma företag som hämtar avfall från både förskolan och bostäderna eller ej. Texten i planbeskrivningen kan justeras.
- Marken inom den nya fastigheten måste höjdsättas så att den lutar bort från nya byggnader. Det är också viktigt att inte marken inom den nya kvarteretsmarken hårdgörs i större utsträckning. Detta ska regleras med bestämmelser i detaljplanen.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet: Under detaljplanarbetet behöver den nya gatusektionen utvärderas. Man behöver klargöra att alla nya ledningar som detaljplanen medför får plats i gatusektionen tillsammans med eventuella träd och dagvattenhantering. Ledningsutbyggnad och eventuella behov av sprängning ska samordnas med grundläggningsarbeten för punkthusen för att minska risk för skador på nya ledningar och byggnader, detta ska hanteras i genomförandeavtalet.

Ur avfallsperspektiv så har vi inga synpunkter på om plankartan utformas enligt alternativ 1 eller 2. Det är bra att cykelvägen görs om till bilväg och att den

breddas. Kretslopp och vatten önskar att vägen breddas ytterligare, i alla fall vid huset, för att möjliggöra för två större fordon att köra om varandra. Om det inte är möjligt föreslår kretslopp och vatten istället att gångbana och körbana förläggs i samma höjd, men med olika material, så att gångbanan i undantagsfall kan användas för omkörning av större fordon. Om vägen ska gå att nyttja fullt ut så är det viktigt att träden bredvid beskärs och hålls i ordning. Det behöver vara fri höjd över vägen på ca 4,5 meter.

Om både förskolan och bostädernas avfallsutrymmen ska vara i huvudbyggnadens bottenvåning så kommer det uppta en relativt stor yta, detta bör finnas med från början i kalkyler över hur mycket tillgänglig yta som finns i bottenvåningen. För bostäder ska det även finnas möjlighet till grovavfallshantering och om det inte är möjligt att ställa ut en container någonstans, vilket det verkar finns begränsat med yta för här, så är ett grovavfallsrum det som krävs. Grovavfallsrummet behöver då också vara i bottenvåningen.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften Gör rum för miljön. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

I angränsning till planområdet finns möjlighet att ansluta till befintliga avloppsledningar.

Utbyggnad av allmän vattenledning krävs i den nya gatan inom planområdet.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2 (VAV publikation P 83). En ny brandpost med kapacitet 20 l/s behöver sättas i slutet av den nya vattenledningen för att försörja ny bebyggelse med brandvatten.

Dagvatten- och skyfallshantering

Plankartan anger två olika alternativ för utformning av kvartersmark. Alternativ 2 innebär att en större del av parken blir kvartersmark. Planen bör reglera att ytan norr om nya byggnader fortsatt ska vara genomsläpplig, då befintliga avloppsledningar inte klarar ett ökat flöde. Marken inom den nya fastigheten måste höjdsättas så att den lutar bort från nya byggnader, annars är den utsatt för översvämningrisk vid skyfall. Dessa åtgärder ska regleras i detaljplanen. Se Boverkets vägledning för utformning av planbestämmelser för ekosystemtjänster.

Utbyggnad av väg medför att Trafikkontoret kommer få dagvatten att ta hand om, vilket behöver hanteras i trafikförslaget. Allt dagvatten ska passera fördröjningsanläggning innan anslutning till allmänt nät. I de fall detaljplanen medger bebyggelse ut till fastighetsgräns ska dagvatten ledas in på innergård för fördröjning. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant-ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan efter utbyggnad ske i den nya gatan söder om byggnaden. En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller även om 3D fastigheter skulle bildas, och då behöver servitut bildas mellan fastigheterna. Avloppsnätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning. Ledningsnätet är kombinerat vilket medför en ökad risk. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Vid det fall anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar inom planområdet har beräknats till 1 Mkr. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har uppskattats till 1,5 Mkr enligt VA-taxa för år 2019.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om brandvatten.

Planbeskrivningen revideras avseende antal fraktioner.

Andelen hårgjordyta begränsas genom planbestämmelse i den norra delen av planområdet. Det behöver dock finnas möjlighet att hårdgöra delar av förskolegården exempelvis för att säkra tillgänglighet. Infiltrationen bedöms som begränsad då marken utgörs av lera.

Beskrivningar avseende dagvattenhantering och höjdsättning av mark ses över i planbeskrivningen.

Det finns en biotioskyddad allé på den södra sidan av vägen. För att denna inte ska skadas flyttas gångbanan till den södra sidan. Det är inte lämpligt att tillåta en körbar gångbana pga. av att rötterna utsätts för större påfrestningar samt att kraven på frihöjd vid gata innebär större beskärning. Detta skulle kunna påverka allén negativt.

Dagvatten från gatan föreslås rinna ytligt till ett gräsdike utmed vägen. Gräsdiket byggs ut i samband med att gatan byggs.

Sedan samrådet har gatusektionen utvärderats tillsammans med berörda ledningsägare, då förgårdsmark finns utmed den planerade byggnaden finns utrymme för nödvändiga ledningsdragningar.

Lokalförvaltningen

Förslaget kan inte accepteras på grund av att: Friyta för lek och utevistelse är för liten i alternativ 1, endast lämplig för en förskola om 4 avdelningar.

Friyta för lek och utevistelse är för liten i alternativ 2, endast lämplig för en förskola om 7 avdelningar och kan inte accepteras för större förskola då det finns möjligheter att tillgodose behovet med en smärre justering av detaljplanen.

Solbelysningen på lekgården blir inte bra under större delen av året då bostadsbebyggelsen skuggar förskolans lekyta. Viktigt är att solljusbehov kan tillgodoses där denna typ av samhällsviktiga funktion lokaliseras.

Angöring och parkering är inte tillfredsställande i det redovisade förslaget till detaljplan och gång/cykel-väg blandat med angöring/parkering och entrén till förskolan riskerar att bli mycket farligt och kan inte accepteras utan bättre redovisad lösning.

Att lokalnämnden ska bekosta eventuella kompensationsåtgärder kan inte accepteras. Kostnaden för kompensationsåtgärder ska täckas av exploatören eller PoNF eller en fördelning mellan dessa.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret kommer att gå vidare med alternativ två. Gården i alternativ två är drygt 5030 kvadratmeter vilket motsvarar 35 kvm lekyta per barn för en förskola med åtta avdelningar (18 barn per avdelning).

Solförhållanden på gården konsekvensbeskrivs i planbeskrivningen. Tack vare att förskolegården blir större förbättras solförhållanden på gården.

Parkering för hämta/lämna ska ske vid infarten till nuvarande gång- och cykelväg. Separat gångbana föreslås fram till förskolan. Trafiksäkerheten har setts över i trafikförslaget och trafiksäkra övergångar kommer att byggas ut vid genomförande av planen.

Kompensationsåtgärder bekostas av exploateringen via fastighetskontoret.

Trafikkontoret

Tillstyrker detaljplanen.

Trafikkontoret ställer sig positiva till att en 7 meter bred sektion planläggs som gata. Trafikkontoret avser att utforma gatan med 5 meter bred körbana och två meter bred gångbana. Trafikkontoret betonar att gatan inte kan regleras för att förbjuda viss motortrafik samt att man inte heller förbjuda motorfordon i ena riktningen. Trafikkontoret bedömer att genomfartstrafiken är låg men att planläggningen som gata kommer innebära ökad trafik genom parken.

Enligt planhandlingarna ska parkering för bostäder lösas på kvartersmark, boende på denna fastighet kommer inte att bli behöriga till Göteborgs stads boendeparkerings system.

Kommentar:

Noteras.

Stadsdelsförvaltningen Lundby

Förvaltningen ser positivt på detaljplanen som möjliggör förtätning och tillför förskoleplatser i stadsdelen. Förvaltningen förespråkar alternativet där förskolans friyta når upp till stadens riktlinjer om 35 kvm per barn under förutsättning att kompensationsåtgärder för allmänhetens minskade tillgång till park säkerställs. Friyta för förskolan måste säkerställas i framtida avtal eftersom att planförslaget och tillhörande markanvisning innebär att nybyggnationen kan komma att upplåtas som bostadsrätt. Planförslaget måste kompletteras med beskrivning av

planering för bostadsgård då det saknas i föreliggande version. Förvaltningen framhåller vikten av att tillvarata slutsatserna från den fördjupade barnkonsekvensanalysen samt betonar att projektet förutsätter en god kommunikation med boende i området.

Mångfaldsperspektivet

I planförslaget redovisas ingen särskild analys ur mångfaldsperspektiv. Förvaltningen vill därför framhålla vikten av att beakta den fysiska tillgängligheten. Möjligheten att tillföra bostäder med särskild service (BmSS) inom området omnämns inte i planbeskrivningen, men förvaltningen vill framhålla behovet av, och chansen till att skapa BmSS här då det råder stor brist på den typen av boende i stadsdelen.

Jämställdhetsperspektivet

I planbeskrivningen redovisas ingen särskild analys ur jämställdhetssynpunkt. Förvaltningen ser dock att planförslaget är positivt ur jämställdhetssynpunkt då det syftar till att tillskapa förskoleplatser i stadsdelen. Vidare har storleken på gården betydelse för pojkar respektive flickors fysiska aktivitetsnivå.

Säkerställa vardagslivets funktioner

Planförslaget ställer krav på att minst 1600 kvm ska utgöras av skola/förskola. Förutsättningar för 3D fastighetsbildning bör undersökas i fortsatt arbete för att säkerställa att förskolan och tillhörande friyta realiserar oavsett framtida fastighetsägare. Vid eventuellt fall att förskolan inte realiserar är det särskilt viktigt att marken avsatt som friyta till verksamheten återbördas till staden i form av park och inte tillfaller en framtida bostadsrättsförening som privat bostadsgård.

Planförslaget saknar beskrivning av planering för bostadsgård, detta måste förtydligas i framtida arbete. Bostadsgård bör vara skild från den planerade förskolegården.

Området som rymmer befintlig förskola bör återbördas som park snarast, även om det finns ett stort behov av evakueringslokaler i stadsdelen. Förslaget bör utreda vilka temporära åtgärder som kan vara aktuella för att stärka Grönebacken som park under den övergångsperiod då Eketrätatans förskola används som evakueringslokaler.

Minska barriäreffekter

Planförslaget innebär att en befintlig gång- och cykelväg i öst-västlig riktning planlägg som gata. Förvaltningen ser positivt på att förslaget har som ambition att minimera mängden motordriven trafik på gatan för att minska risken för att vägen blir en fysisk barriär ur barns perspektiv.

Stärka och utveckla stråk

Barns skolvägar måste tryggas och säkras i samband med byggnation av den föreslagna förskolan. Förvaltningen ser positivt på att hämta-lämna parkering fortsatt planeras till områdets västra del längs Eketrätatans där det finns parkering idag, detta för att minimera trafiken vid förskolan. Befintliga gång- och cykelstråk i väst-östlig, och nord-sydlig riktning är viktiga för orienterbarheten och genheten i området. Förvaltningen vill därför framhålla vikten av att dessa förstärks och tydliggörs.

Väva samman gammalt och nytt

I det program för kompletteringsbebyggelse för Kyrkbyn som togs fram 2007 rekommenderas en varsam förtätning om ca 40 bostäder vid Grönebacken vilket bör nämnas i planförslaget. Vidare behöver förslaget kompletteras med en beskrivning av mötet mellan den nya bebyggelsen och lamellhusen på motsatt sida av befintlig gång- och cykelväg så att nybyggnationen harmonierar med befintlig bebyggelse.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret arbetar vidare med alternativ två, dvs förslaget om 35 kvm lektyta per barn. Motivet till detta är att goda pedagogiska utemiljöer ska kunna tillskapas samt att solförhållanden på gården förbättras. En konsekvens av detta är att en större andel park tas i anspråk. I närområdet i stort finns dock relativt god tillgång till grönytor. Antalet föreslagna avdelningar har inte minskats då behovet av förskoleplatser är stort i stadsdelen.

Förskolegårdens norra del förses med egenskapsbestämmelse för att säkerställa att området utformas som förskolegård. Detta säkras även via avtal. Sedan samrådet finns en planbestämmelse som anger att minst 1600 kvm av tillåten bruttoarea ska utgöras av förskola.

Avsikten är att lokaler för förskola ska hyras ut av en framtida bostadsrättsförening. Det innebär att 3D-fastighetsbildning inte i första hand är aktuellt. Genom att hela kvartersmarksområdet medger användning S-Skola finns dock möjlighet att stycka av en 3D-fastighet för förskola om det i framtiden skulle bli aktuellt.

Takterrass och i viss utsträckning ytor kring byggnaden avses användas som bostadsgård. I Planbeskrivningen förtydligas vilka delar som är tänkta som bostadsgård.

Beskrivningar avseende gestaltningsmässig anpassning till omgivande bebyggelse ses över.

Övriga synpunkter noteras.

Park och naturförvaltningen

Markanvändning

Privatisering av stora parktytor så som föreslås i alternativ 2 innebär minskade ytor för rekreation för alla. Förvaltningen ser en risk i att planen, oavsett vilket av alternativen som genomförs, endast kommer att medföra bostäder vilket innebär att parkmark tas i anspråk för endast enskilda ändamål vilket skulle innebära negativa konsekvenser för allmänna ändamål ur ett mångfaldsperspektiv. Förvaltningen betonar vikten av att så stor yta som möjligt bevaras som allmän plats park. Under den tid som den befintliga förskolan kommer att samexistera med de nya byggnaderna kommer parken att vara kraftigt decimerad.

Planförslaget innebär att parkmark exploateras till förmån för i första hand bostäder och i andra hand förskola. Planen garanterar inte på något vis att en förskola kommer att anläggas och den yta som planläggs som förskolegård kan vid ett genomförande av detaljplanen komma att bli en privat bostadsgård. Förvaltningen föreslår att det säkerställs att en förskola anläggs på platsen och att detta görs genom att det på detaljplanens plankarta regleras att det ska finnas förskola i bottenvåningen genom tredimensionell fastighetsindelning.

Förvaltningen föreslår att så mycket gårdsyta som möjligt regleras som användningsområde N – friluftsliv/rekreation för att säkerställa att parkmark inte privatiseras till förmån för bostadsändamål.

Biotopskydd

Förvaltningen bedömer att trädraden söder om planområdet omfattas av biotopskydd. Biotopskyddsområdet för träd sträcker sig fyra meter utanför trädkronans ytterkant. Träden kommer troligtvis att påverkas vid byggnation av gatan. Då gatan byggs påverkas även en trädallé öster om planområdet som förvaltningen bedömer omfattas av biotopskydd, och en lind kommer att behövas tas ned. Påverkan på biotopskyddade träd och deras rötter kräver dispens från länsstyrelsen. För att kunna anlägga gata under träden krävs det även att trädkronorna höjs, vilket kan bli svårt att genomföra på grund av trädkronornas beskaffenhet. Även denna åtgärd kräver dispens från länsstyrelsen om träden omfattas av biotopskydd.

Kompensationsåtgärder

Parken har idag sociotopvärdena lek och vila samt rymmer flera ekosystemtjänster. En bedömning av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts. Följande ekosystemtjänster och sociotopvärden har bedömts påverkas i sådan utsträckning att kompensationsåtgärder är lämpliga: Grön oas, vila, picknic, sällskapslek samt lokalklimat. Påverkan bedöms vara ett resultat av att byggnaderna blir höga och skuggar parken. Fler boende och förskolebarn som vistas i parken innebär ett ökat slitage på befintliga ytor, vilket också bör kompenseras. Än så länge har kompensationsåtgärderna inte kostnadsberäknats. Vidare diskussioner krävs för att tydligare fastställa kompensationsåtgärder och säkerställa återställandet av ytan för den befintliga förskolan.

Bostadsgård

Om det är en förutsättning för planförslaget att bostadsgård anläggs på tvåvåningsbyggnadens tak bör detaljplanen reglera bjälklagets bärighet så att plantering på bjälklag möjliggörs.

Barnperspektivet

Planförslaget innebär att den befintliga förskolan ersätts av en ny och större förskola vilket kan ge fler barn möjlighet att gå i förskola nära hemmet. Förvaltningen bedömer att förslaget får negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv till följd av undermåliga ljusförhållanden på gården, tillgång till spontan rörelse och lek, då gång- och cykelvägen som korsar området i förslaget får ge plats för biltrafik. Förvaltningen anser att byggnadshöjderna behöver ses över och regleras så att skuggning av förskolegård och park undviks, i syfte att minimera negativ påverkan på lokalklimat.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att förvaltningen i ett första läge får minskade driftkostnader för den mark som planeras övergå till kvartersmark. Sett över längre tid innebär planförslaget att förvaltningen får ökade driftkostnader eftersom de tillkommande parkytorna beräknas bli dyrare att sköta än de befintliga parkytorna. Den ökade driftkostnaden uppgår till ca 50 tkr per år. Denna kostnad är ej indexuppräknad.

Kommentar:

Fastighetskontoret har med hjälp av park- och naturförvaltningen ansökt och beviljats dispens för nedtagning av två biotopskyddade träd vid exploatering. Nedtagna träd ska ersättas.

Föreslagna kompensationsåtgärder förtydligas inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret arbetar vidare med alternativ två, motsvarande 35 kvm lekyta per barn. Behovet av lekyta samt antal förskoleplatser, har bedömts vara större än behovet av att bevara park. Då gården föreslås bli större kommer delar av gården vara solbelysta någon del av dagen. Solförhållanden konsekvensbeskrivs i planbeskrivningen.

Avseende säkerställande av förskolegård, se svar till stadsdelsförvaltningen.

Trafikförslaget ses över utifrån trafiksäkerhetssynpunkt. Tillkommande trafik och trafiksäkerhet beskrivs i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Naturmiljö

Miljöförvaltningen saknar en beskrivning av hur detaljplaneförslaget förhåller sig till grönstrategin och en beskrivning av de boendes tillgång till uteplats i planbeskrivningen. Eftersom en park som idag är tillgänglig för allmänheten tas i anspråk behöver planen beskriva hur grönstrategin kan efterlevas för de som bor i området idag om planförslaget genomförs. Även för den nytillkomna boende behöver tillgång till park beskrivas i planbeskrivningen. En beskrivning av de boendes tillgång till uteplats saknas också i planbeskrivningen. Alternativ 2 innebär att mer än halva parken Grönebacke tas i anspråk åtta år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Alternativ 1 innebär å andra sidan att barnen på förskolan får tillgång till alltför liten friyta vilket kan leda till slitage och minskad plats för biologisk mångfald på förskolan.

Ljudmiljö

När förskola placeras i samma byggnad som bostäder, med samma eller närliggande uteplatser, finns risk att de boende störs av ljud från förskolan. Miljöförvaltningen anser att stadsbyggnadskontoret behöver redovisa i detaljplanen hur risken för störningar från förskolan kan minskas.

Förvaltningen vill dock belysa att ljudmiljön på skolgården behöver beaktas särskilt i kommande planering. Den behöver planeras väl skyddad från de lokala gatorna (inklusive den nytillkomna gatan) så att ljudnivån kan hållas lägre än 50 dBA på hela lekytan.

Markmiljö

Miljöförvaltningen anser att en översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver tas fram för detaljplanen. Planområdet är beläget på vad som idag är parkmark. Ingenting i den historiska markanvändningen som tyder på att det finns föroreningar i marken. Den geotekniska utredningen indikerar inte heller att någon uppfyllnad har gjorts av marken med undantag för bärlager under

hårdgjorda ytor som gång- och cykelvägar. Det är därför rimligt att anta att det inte finns några markföroreningar inom området. Däremot kan det ha förekommit luftburet nedfall av föroreningar som kan göra att det finns föroreningar i marken i för höga halter.

Dagvatten

Stadsbyggnadskontoret beskriver i planbeskrivningen att rening av dagvattnet inte är motiverat. Av dagvattenutredningen framgår att: "Föroreningsberäkningar visar att halterna ökar något efter exploatering på grund av att biltrafik kommer att öka i området. Med rening i gräsdike eller översilningsyta uppnås kraven som Göteborgs stad ställer på dagvattenkvalitet." Förvaltningen anser att slutsatserna i dagvattenutredningen ska följas, alltså behöver dagvattnet renas för att uppnå de reningskrav som staden har för dagvatten. Vi anser därmed att texten i planbeskrivningen behöver justeras.

För att rena dagvatten hänvisar dagvattenutredningen till den del av parken där det finns en förskola idag. Under tiden den befintliga förskolan är kvar i parken kan inte den föreslagna dagvattenreningen anordnas. Miljöförvaltningen anser att det i planbeskrivningen behöver redogöras för hur rening ska ske under den period befintlig förskola finns kvar i det område som ska bli park.

Yrkande från (V och MP) om att avstyrka planförslaget i nuvarande utformning, bifogas yttrandet.

Kommentar:

Att tillskapa fler bostäder och förskoleplatser med tillräckligt stor utelektyta är ett prioriterat mål för byggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontoret har valt att arbeta vidare med alternativ två, dvs förslaget om 35 kvm lektyta per barn. Motivet till detta är att goda pedagogiska utemiljöer ska kunna tillskapas samt att solförhållanden på gården förbättras. Dessutom minskar slitaget på förskolegården. En konsekvens av detta är att en större andel park tas i anspråk. Genom planförslaget förlorar Grönebacken sin potential att bli en stadsdelspark, Byabacken strax söder om aktuellt planområde har dock även fortsättningsvis denna potential. I närområdet finns relativt god tillgång till andra typer grönytor. Antalet föreslagna avdelningar har inte minskats då behovet av förskoleplatser i stadsdelen är stort.

Förhållandet till grönstrategin samt beskrivning av de boendes tillgång till uteplats förtydligas i planbeskrivningen.

Det behöver finnas plats för flera olika funktioner i en tät stadsmiljö, det finns ett stort mervärde ur vardagslivs-synpunkt för barn och vuxna om förskolan är placerad nära avstånd från den egna bostaden. Det är därför oundvikligt att störningar mellan personer i olika åldrar och livsmönster uppkommer. I nybyggda lägenheter finns dock goda möjligheter att klara inomhuskrav för ljud och den öppna strukturen gör att ljudet inte studsar på samma sätt som i en sluten kvartersstruktur.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram.

Rening av dagvatten föreslås, beskrivningen i planbeskrivningen ses över.

Lösningar för hantering av dagvatten från gatan kommer byggas ut i samband med att gatan byggs ut.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt (se rubrik Riksintresse för kommunikationer, Geoteknik och Buller) för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för kommunikationer

Lundbytunneln utgör en del av väg E6.21 Lundbyleden, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer och Trafikverket har ansvar som väghållare. Alla arbeten som ska utföras i närheten av tunneln behöver ske i samråd med Trafikverket. Se särskilt planbestämmelse b1 på plankartan som styr arbeten som ska genomföras på tunneln.

I planen bör det framgå vilka delar av planområdet som berörs av Lundbytunneln sträckning. Det är lämpligt att detta kompletteras inför nästa skede. I dagsläget finns inga handlingar som redovisar den föreslagna bebyggelsens exakta placering i förhållande till tunneln. Huruvida ett genomförande av planförslaget kommer att påverka tunneln är inte heller klarlagt. Planhandlingarna behöver kompletteras för att redovisa förutsättningarna som krävs för att genomföra den planerade byggnationen.

Enligt planbeskrivningen uppges Lundbytunneln ligga på ca 20 meters djup under befintlig marknivå. I rapporten: Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, står att ”Lundbytunnelns sträckning går under delar av planområdet, exakt vilket djup under befintlig markyta tunneltaket ligger har i denna rapport inte närmare undersökts. Enligt obekräftade uppgifter ligger tunneln ca 20 m under markytan. Om eller hur tunneln kan komma att påverkas av en exploatering av området får utredas vidare i samband med detaljprojekteringen av planerad byggnation.”

Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att hänskjuta utredning om eventuell påverkan på tunneln till detaljprojekteringen. Vid fortsatt planarbete måste det redovisas att det inte föreligger några risker för den befintliga tunneln och dess funktion. Om åtgärder krävs för att säkerställa detta måste planen reglera åtgärderna på ett godtagbart sätt.

Länsstyrelsen förutsätter att vid fortsatt planarbetet kommer kommunen i samråd med Trafikverket redovisa att genomförandet av planförslaget inte kommer att äventyra negativ påverkan på Lundbytunneln, riksintresse för kommunikationen.

Geoteknik

Planbestämmelserna som berör berg och grundvatten har inte behandlats i underlaget gällande geoteknik som har medföljt planhandlingar. Det finns planbestämmelser som till exempel styr schaktningsarbete och tätning i tunneln. Dessa bestämmelser saknar ett underlag i form av en utredning som är baserad på en undersökning av aktuella förutsättningar som t.ex., tunnelns exakta läge.

Länsstyrelsen hänvisar till synpunkter som framförts av Statens geotekniska institut, vilka lämnat ett separat yttrande. Se vidare under rubrik ”Statens geotekniska institut” nedan.

Buller

På grund av att bullernivåerna i området är låga och den tillkommande trafiken bedöms bli liten delar Länsstyrelsen kommunens ställningstagande angående bullersituationen för planerade bostäder och förskolegård. Däremot anser vi att ni behöver kommentera om det finns risk för stömljud från Lundbytunneln då den planerade bebyggelsen kommer att hamna ovanpå den befintliga tunneln.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Kyrkbyn har pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö i kulturmiljöprogrammet för Göteborg. Områdets stadsplan med torget och en blandning av punkthus och trevåningshus grupperade kring grönytor är tidstypiskt från tiden kring 1950-talet. Byggnaderna utgörs av flerbostadshus i form av punkthus respektive lamellhus.

Målet som anges i planbeskrivningen är att de nya bostäderna ska anpassas till befintlig kulturmiljö. Planförslaget föreslår hushöjder som överstiger de befintliga hushöjderna. Vilka konsekvenser detta kan medföra till området bör beskrivas. Plankartan bör också ange kulör/fasadmaterial för fasaderna så att tillkommande byggnader anpassas till områdets karaktär.

Vattenverksamhet

Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig (11 kap Miljöbalken) om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt om att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Övrigt

Upplyser om felskrivning i Tabell 4 i dagvattenutredningen där det anges att kvävehalterna efter exploatering, med rening överstiger halterna efter exploatering, utan rening.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Planbestämmelser avseende tätning och lägsta schaktningsdjup grundar sig på underliggande vägplan för Lundbytunneln och bestämmelser i gällande (ändring av) detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har i kontakt med Trafikverket fått bekräftat att föreslagen bestämmelse avseende lägsta schaktningsdjup är lämplig och säkerställer att tunneln inte påverkas. Bestämmelsen avseende tätning av tunneln kan dock tas bort då Lundbytunneln redan är byggd.

Servitutsområdet för Lundbytunnelns sträckning införs på grundkartan. Handlingarna revideras så att det på ett tydligare sätt redovisas hur planerad

byggnation förhåller sig till Lundbytunneln. Ett geotekniskt PM har upprättats avseende eventuell påverkan på Lundbytunneln samt redovisning av läget för tunnelrören i förhållande till planerade byggnader.

Konsekvenser avseende förslagna hushöjder med hänsyn till områdets kulturmiljövärden förtylligas i planbeskrivningen.

Bestämmelse om kulör och fasadmateriel införs på plankartan.

Redovisade halter av kväve i dagvattenutredningen (tabell 4) är resultatet av föroreningsberäkningarna. Orsaken är de rekommenderade gröna taken. Modellen kan räkna med läckage av näringsämnen från dessa på grund av gödsling. Värdena är "medelsäkra". Det är dock positivt ur andra aspekter med ökad andel grönska. De höga värdena för kväve kan minskas vid sparsam gödsling.

Gröna tak är inte lämpligt på alla delar av byggnaden med hänsyn till kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontoret noterar att bortledning av grundvatten kan kräva anmälan om vattenverksamhet. Schakt- och grundläggningsarbeten kan vid behov utföras inom en tät spontkonstruktion och på så sätt minimera grundvattenpåverkan i omgivningen. Informationen har vidarebefordrats till exploitören som studerar frågan i detalj inför projektering och tekniskt samråd.

Risk för stomljud från Lundbytunneln har undersökts och presenteras i planbeskrivning samt separat PM. Risken bedöms som liten då Vägtunneln normalt inte ger upphov till stomljud, samt att inga klagomål från närboende har framförts sedan tidigare.

Västtrafik

Gör bedömningen att andelen föräldrar som kommer att gå eller cykla till förskolan för att sedan fortsätta sin resa till sina arbeten med kollektivtrafik är hög eftersom områdets gatunät inte inbjuder till bilkörning och tillgängligheten till Eketräгатans terminal är god för oskyddade trafikanter. Anser att det behöver göras insatser för gående och cyklister på gatunätet för att uppnå en resandefördelning enligt Göteborgs trafikstrategi. Framför att det i mobilitetsutredning saknas markering av hållplatsen Lundby Gamla kyrka som också ligger inom influensområdet för planen. Har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:

Mobilitetsutredningen justeras.

Statens geotekniska institut

Det finns planbestämmelser som rör berg och grundvatten som inte behandlas i det geotekniska utredningsmaterialet eller i planbeskrivningen. De aktuella planbestämmelserna som berörs av detta i synnerhet är "Tunnel ska tätas ..." och "Lägsta schaktnivå i berg ...". SGI skulle vilja ta del av utredningsmaterialet som föranlett dessa planbestämmelser. Skulle det också krävas utförandekrav på de arbetena förknippade med ovan nämnda planbestämmelser så skulle SGI vilja ta del av dessa med.

Sammanfattningsvis ser SGI att det ur geoteknisk säkerhetssynvinkel kvarstår några oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det ytterligare åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar:

Planbestämmelser avseende tätning och lägsta schaktningsdjup grundar sig på underliggande vägplan för Lundbytunneln och bestämmelser i gällande detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har i kontakt med Trafikverket fått bekräftat att aktuell bestämmelse avseende lägsta schaktningsdjup är lämplig. Bestämmelsen om tätning kan dock tas bort då tunneln redan är utbyggd. Se även svar till Länsstyrelsen.

Trafikverket

Trafikverket noterar att det geotekniska och bergtekniska utlåtande som är bifogat planhandlingarna anger att vid sprängning eller pålning ska en separat riskanalys tas fram i samråd med Trafikverket innan exploatering kan genomföras. En riskanalys är positivt men Trafikverket anser att riskanalys måste göras innan planförslaget kan gå till antagande samt att upplysning om eventuella åtgärder som krävs ska läggas till plankartan. Detta för att inte riskera att planer eller krav som ställs i plankartan inte är genomförbara. Trafikverket anser att Lundbytunnelns läge ska redovisas i plankartan för att upplysning om till vilket djup grundläggning är möjligt kan markeras. Planbestämmelsen angående lägsta schaktnivå i berg måste även säkerställas då Trafikverket inte kan acceptera intrång i skyddszonen för tunneln. Trafikverket kan vid behov bistå med underlag för att avgöra storleken på skyddszonen. Trafikverket anser att ytterligare avstämningar och samtal mellan kommun och Trafikverket ska ske innan planen kan antas för att Trafikverket ska ha möjlighet att säkerställa tunnelsäkerhet och att tunneln inte påverkas. Dessa avstämningar bör ske innan planen förs till nästa skede.

Trafikverket anser inte att redovisning av hur det säkerställs att Lundbytunneln inte påverkas är tillräckligt redovisat i planförslaget. Vidare måste även Lundbytunnelns utbredning redovisas i plankartan samt eventuella skyddsbestämmelser läggas som planbestämmelser. Planering av markarbete ska ske i samråd med Trafikverket. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Sedan samrådet har stadsbyggnadskontoret varit i kontakt med Trafikverket och fått bekräftat att föreslagen bestämmelse avseende lägsta schaktningsdjup är lämplig och säkerställer att tunneln inte påverkas. Bestämmelsen avseende tätning av tunneln kan dock tas bort då Lundbytunneln redan är byggd. Se även Kretten svar till Länsstyrelsen.

Sakägare och övriga

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.

Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Är positiva till planen. Den nya förskolan och 50 – 60 nya bostäder ger ett förbättrat underlag för handeln vid Kyrkbytorget. Kyrkbytorget är en av våra mindre handelsplatser och nya boende och besökare är mycket gynnsamt för torgets framtida utveckling.

Kommentar:

Noteras.

Boende, Inäggogatan 21a

Är i grunden mycket positivt till att Kyrkbyn får ett tillskott på bostäder och ytterligare bostadsrätter men ställer sig tveksam till delar av samrådsförslaget.

Hänvisar till program för kompletteringsbebyggelse i kyrkbyn och de alternativa placeringar som anges i denna. Framför att alternativ två ianspråktar i stort sett halva Grönebacken. Att projektet kan samleva med befintlig förskola i upp emot 8 år innebär att Grönebacken inom en lång framtid går från en större park med fokus på vila, samvaro, picknick och spontanlek till en kvarterspark modell mindre. Framför att förskolegården placerad i huvudsak i skuggigt norrläge, något som görs värre av den relativt sett höga exploateringsgraden.

Anser att det realistiska planförslaget är plankarta alternativ ett.

Anser att planen har hög möjlighet för genomförande men anser att förslaget bör delas upp i två genomförandetider och etapper med direkt koppling till varandra inom två delar av Grönebacken.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret arbetar vidare med alternativ två, dvs förslaget som motsvarar 35 kvm lekyta per barn. Då tillräckligt stor utelekyta vid förskolor är ett prioriterat mål för byggnadsnämnden. Det finns ett stort behov av förskoleplatser i stadsdelen och bedömningen är att detta behov överväger de negativa effekterna i form av minskad parkyta och ökad trafik. De positiva konsekvenserna av förslaget är att fler bostäder och förskoleplatser tillgång till goda utemiljöer kan tillskapas.

Olika alternativ för utformning och lokalisering har övervägts under planprocessen. Stadsbyggnadskontoret har landat i aktuellt förslag med hänsyn till flera olika accepter, bland annat effektiv markyttnyttjande och vad som anses ekonomiskt möjligt.

Boende, Ekeströgatan 15

Framför att de är några i huset som var på informationsmötet på kyrkbyns bibliotek. Vill med denna skrivelse överklaga detaljplanen enligt ovan. Det allra största skälet är att den tänkta byggnationen slår sönder den ursprungliga idén om en balans mellan bebyggelse och park. Ytterligare bebyggelse medför att grönyrtorna inte kan klassas som stadsdelspark längre och därmed tappar sin ursprungliga funktion. Dessutom så kommer den tänkta trafiklösningen medföra starkt ökad trafik på den befintliga gångvägen in till förskolan, med stora olycksfallsrisker. Motsätter sig genomfart på den befintliga gångvägen. Önskar busslinje som kan trafikera området på Ekeströgatan.

Kommentar:

Att boenden motsätter sig förslaget noteras. Det finns ett stort behov av förskoleplatser i stadsdelen och bedömningen är att detta behov överväger de

negativa effekterna i form av minskad parkyta och ökad trafik. De positiva konsekvenserna av förslaget är att fler bostäder och förskoleplatser tillskapas samt att goda utemiljöer kan tillskapas för den nya förskolan.

Förslaget har anpassats till befintlig bebyggelsestruktur med flerbostadshus i parkmiljö. Utformningsbestämmelser ses över inför granskning.

Området är idag inte utpekad som stadsdelspark, men tappar sin potential att bli det. Byabacken strax söder om området har dock fortsättningsvis denna potential.

Förslaget innebär att befintlig gång- och cykeltrafik byggs om till en gata vilket innebär att trafik tillkommer. Förslaget har inriktats på att begränsa tillkommande trafik, genom gatans utformning samt att besöksparkering likt idag förläggs vid Eketrägatan. Gatan ska utformas trafiksäker med separat gångbana.

Önskad busslinje är inte motiverat för projektet på grund av att förskolan och tillkommande bostäder inte genererar resande i den omfattning som krävs för en ny busslinje.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Plankarta

- Granskningsförslaget revideras så att 35 kvm/lekyta per barn uppnås.
- Planbestämmelser avseende prickmark ses över.
- Utformningsbestämmelser avseende fasadmateriäl och kulör införs.
- Servitutsområdet för Lundbytunnelns sträckning införs på grundkartan.
- Den norra delen av planområdet säkerställs som förskolegård genom en egenskapsbestämmelse.
- Andelen hårgjordyta begränsas genom planbestämmelse i den norra delen av planområdet.
- Bestämmelse avseende tätning av tunnel tas bort.
- Bestämmelse avseende utformning av förgårdsmark tas bort.
- Planbestämmelser avseende lägsta schaktningsnivå samt mark som ska vara tillgänglig för vägtunnel har justerats så att de gäller hela Lundbytunnelns sträckning.
- Planbestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd har preciserats och avgränsats till den norra delen.
- Bestämmelse om att marken ska höjdsättas så att vatten inte ansamlas vid den norra fasaden har flyttats till upplysningar.

Planbeskrivningen

- Förhållandet till grönstrategin samt beskrivning av de boendes tillgång till uteplats förtydligas.
- Solförhållanden på gården konsekvensbeskrivs.

- Beskrivningar avseende dagvattenhantering och höjdsättning av mark ses över.
- Beskrivning avseende utformning av förgårdsmark införs.
- Planbeskrivningen revideras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter avseende berörd detaljplan och benämning av fastighetsindelningsbestämmelser.
- Resonemang kring föreslagna hushöjder och påverkan på kulturmiljö förtydligas.
- Risk för stomljud från Lundbytunneln har undersökts och presenteras i planbeskrivning samt separat PM.
- Handlingarna revideras så att det på ett tydligare sätt redovisas hur planerad byggnation förhåller sig till Lundbytunneln. Ett geotekniskt PM har upprättats avseende eventuell påverkan på Lundbytunneln samt redovisning av läget för tunnelrören i förhållande till planerade byggnader.
- Föreslagna kompensationsåtgärder förtydligas.

Karoline Rosgardt
Planchef

Åsa Åkesson
Plansamordnare

Sändlista

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

Fastighetsnämnden/kontoret
Förskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatinämnden/Miljöförvaltningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Lundby
Trafiknämnden/kontoret

STATLIGA MYNDIGHETER ETC

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Västrafik AB

SAKÄGARE

Utsänt enligt fastighetsförteckning

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Hyresgästfören. Region V Sverige

ÖVRIGA

Funktionsrätt Göteborg (tidigare HSO;
Handikappfören. Samarbetsorgan)
Naturskyddsfören.i Gbg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 47 89
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2019-05-22

Diarienummer
402-16144-2019

Sida
1(4)

Göteborg stad
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer: 0656/14

Förslag till detaljplan för bostäder och förkola vid Grönebacken inom stadsdelen Kyrkbyn, Göteborg stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i mars 2019 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), normalt planförfarande

Länsstyrelsens samladbedömning

Planförslaget skapar möjligheten att uppföra både ett punkthus med bostäder samt en förskola med 8 avdelningar inklusive ett underjordiskt garage på ett markområde som delvis ligger ovanpå den befintliga Lundbytunneln. Lundbytunneln är en del av Väg E6.21: *Lundbyleden* och är utpekad som riksintresse för kommunikation. I dagsläget finns inga handlingar som redovisar den föreslagna bebyggelsens exakta placering i förhållande till tunneln. Huruvida ett genomförande av planförslaget kommer att påverka tunneln är inte heller klarlagt. Planhandlingarna behöver kompletteras för att redovisa förutsättningarna som krävs för att genomföra den planerade byggnationen. Detaljerade synpunkter lämnas under ”*Motiv för bedömning*” i enlighet med ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsen noterar att stadens mål är att anpassa den nya bebyggelsen till den kulturhistoriska värden inom området. Dessa intentionerna framgår tydlig från planbeskrivningen dock bör plankartan återspegla detta för att garantera att gestaltning kommer att uppnå det uppsatta målet.

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 riksintresse och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion 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

Länsstyrelsen anser att följande förutsättningar för att kunna genomföra detaljplanen berör ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och måste klarläggas på ett godtagbart sätt:

Riksintresse för kommunikationer

Lundbytunneln utgör en del av väg E6.21 *Lundbyleden*, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer och Trafikverket har ansvar som väghållare. All arbetet som ska utföras i närheten av tunneln behöver ske i samråd med Trafikverket, särskilt den planbestämmelse: b₁ på plankartan som styr arbetet som ska genomföras på tunneln.

I planen bör det framgå vilka delar av planområdet som berörs av Lundbytunneln sträckning. Det är lämpligt att detta kompletteras inför nästa skede.

Enligt planbeskrivningen uppges Lundbytunneln ligga på ca 20 meters djup under befintlig marknivå. I rapporten: Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, står att ”*Lundbytunnelns sträckning går under delar av planområdet, exakt vilket djup under befintlig markyta tunneltakets ligger har i denna rapport inte närmare undersökts. Enligt obekräftade uppgifter ligger tunneln ca 20 m under markytan. Om eller hur tunneln kan komma att påverkas av en exploatering av området får utredas vidare i samband med detaljprojekteringen av planerad byggnation.*”

Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att hänskjuta utredning om eventuell påverkan på tunneln till detaljprojekteringen. Vid fortsatt planarbete måste det redovisas att det inte föreligger några risker för den befintliga tunneln och dess funktion. Om åtgärder krävs för att säkerställa detta måste planen reglera åtgärderna på ett godtagbart sätt.

Länsstyrelsen förutsätter att vid fortsatt planarbetet kommer kommunen i samråd med Trafikverket redovisa att genomförandet av planförslaget inte kommer att äventyra negativ påverkan på Lundbytunneln, riksintresse för kommunikationen. (Se Trafikverkets yttrande: TRV 2019/48704 daterad 2019-05-17)

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)

Geoteknik

Planbestämmelserna som berör berg och grundvatten har inte behandlats i underlaget gällande geoteknik som har medföljt planhandlingar. Det finns planbestämmelser som till exempel styr schaktningsarbete och tätning i tunneln. Dessa bestämmelser saknar ett underlag i form av en utredning som är baserad på en undersökning av aktuella förutsättningar som t.ex., tunnelns exakta läge.

Statens geotekniska institutet (SGI) har granskat handlingarna och lämnat ett yttrande: ref 5.2-1904-0301 dt. 2019-05-17 som bifogas i sin helhet.

Buller

På grund av att bullernivåerna i området är låga och den tillkommande trafiken bedöms bli liten delar Länsstyrelsen kommunens ställningstagande angående bullersituationen för planerade bostäder och förskolegård. Däremot anser vi att ni behöver kommentera om det finns risk för stömljud från Lundbytunneln då den planerade bebyggelsen kommer att hamna ovanpå den befintliga tunneln.

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 (standard, efter 1 januari 2015).

Kulturmiljö

Kyrkbyn har pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö i kulturmiljöprogrammet för Göteborg. Områdets stadsplan med torget och en blandning av punkthus och trevåningshus grupperade kring grönytor är tidstypiskt från tiden kring 1950-talet. Byggnaderna utgörs av flerbostadshus i form av punkthus respektive lamellhus.

Målet som anges i planbeskrivningen är att de nya bostäderna ska anpassas till befintlig kulturmiljö. Planförslaget föreslår hushöjder som överstiger de befintliga hushöjder. Vilka konsekvenser detta kan medföra till området bör beskrivas. Plankartan bör också ange kulör/fasadmateriell för fasaderna så att tillkommande byggnader anpassas till områdets karaktär.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten utgör en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Övrigt

För kännedom vill vi upplysa om en eventuell felskrivning i Tabell 4 i dagvattenutredningen anges att kvävehalterna efter exploatering, med rening överstiger halterna efter exploatering, utan rening.

Behovsbedömning

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

Detta ärende har planhandläggare Torun Signer beslutat och arkitekt Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från enhet för samhällsskydd och beredskap, miljöskyddsavdelning och kulturmiljöenheten/ Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg medverkat.

Torun Signer

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bifogas följande:

Yttrande från SGI dt. 2019-05-17 re: 5.2-1904-0301
Yttrande TRV 2019/48704 daterad 2019-05-17

Kopia till:

trafikverket@trafikverket.se
sgi@swedgeo.se

Länsstyrelsen/
Enheten för samhällsskydd och beredskap
Vattenavdelning
Miljöskyddsavdelning
Kulturmiljöenheten