



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2016-06-21
Diarienummer: 434/13

Christer Persson
Telefon: 031-368 18 56
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Theres Svenssons gata inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 10 oktober 2013 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets under tiden 24 februari - 5 april 2016.

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

Sammanfattning

Det finns inga allvarliga invändningar bland inkomna synpunkter. Miljönämnden anser att det krävs en fördjupad utredning av luftkvaliteten i området och Trafikkontoret planerar en eventuell dragning av linbana över planområdet. Länsstyrelsen uppmärksammar miljö kvalitetsnormerna för vatten och risken för föroreningar i mark och byggnad.

Planläggningen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Kontoret bedömer att planen efter kompletterande utredningar rörande mark- och luftmiljö kan ställas ut för granskning.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägaren och exploatören 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.

Fastighetsnämnden

Tillstyrker den föreslagna planen som ger ett behövligt tillskott av studentbostäder i närheten av högskolemiljöerna på Lindholmen. Det förutsätts att eventuella fastighetsgemensamma kajkantsförstärkningar och dagvattenanläggningar för planområdets del hanteras på kommuncentral nivå tillsammans med fastighetsägaren och den tilltänkta exploatören.

Kommentar:

Planen förutsätter inga åtgärder utanför planområdet. Stadens avsikt är att älvkantskydd ska etableras på mellanlång sikt (år 2070). Risken för översvämning bedöms i dagsläget som betydande men inte oacceptabel.

Göteborg Energi AB

El: Meddelar att befintlig fastighet har en elanslutning som är fullt tillräcklig även för det framtida ändamålet. Man tar också upp eventuell flytt av ledningar och bildande av ledningsrätt.

Fjärrvärme: Bolaget har idag en ledning inom detaljplaneområdet som försörjer byggnaden öster om Smedjan med fjärrvärme. Smedjan är idag ansluten till fjärrvärmenätet men om det finns kapacitet (rätt dimension) i servisledningen får utredas när man fått uppgifter angående förbrukningen. Det kan även medföra att fjärrvärmecentralen behöver byggas om.

Gas: Bolaget har driftsatt gasledning i planområdet.

Kommentar:

Planen medför ingen flytt av ledningar. Göteborg Energi AB får självt ansöka om bildande av eventuell ledningsrätt. Yttrandet har överlämnats till fastighetsägaren och exploatören för beaktande vid planens genomförande.

Kretslopp och Vattennämnden

Meddelar att avloppsledningsnätet är dimensionerat för belastningen från planen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Brandpost finns tillgängligt inom 100 meter från byggnaden.

Efter fördröjning av dagvattnet kan det ledas till dagvattenledning i Theres Svenssons gata. Det finns möjlighet att fördröja dagvatten inom planområdet så att Kretslopp och vattens krav uppfylls. Metoden får fördröjning föreslås vara att bygga om befintliga planteringar till regnrabatter, vilket innebär nedsänkta växtbäddar för dagvattenhantering. I dessa kan växter planteras så att man behåller planteringarnas estetiska värde.

Enligt skyfallsmodellen kommer Theres Svenssons gata, sydost om Smedjan, att översvämmas till ett djup av 0,1-0,3 meter vid ett 100-årsregn. Detta grunda vattendjup bör ej hindra framkomligheten till området. Planområdet är mycket lågt beläget. Exploatering i ett så här lågt befintligt område är beroende av ett skydd mot stigande vattennivåer i älven. För att fortsätta exploatering på Lindholmen bör ett beslut tas om genomförande av skyddet.

Föreslår att antal förtydliganden i planbeskrivningen angående ledningsnät och dagvattenhantering samt ger råd angående avfallshantering. Slutligen ges information om anslutning av ledningar och anslutningsavgifter.

Kommentar:

Yttrandet har överlämnats till fastighetsägaren och exploatören för beaktande vid planens genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats med redovisade upplysningar. Planen förutsätter inga åtgärder utanför planområdet. Stadens avsikt är att älvkantskydd ska etableras på mellanlång sikt (år 2070). Risken för översvämning bedöms i dagsläget som betydande men inte oacceptabel.

Kulturnämnden

Tillstyrker planförslaget.

Miljö- och klimatnämnden

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Miljöförvaltningen anser att det krävs en fördjupad utredning av luftkvaliteten i området. Den bifogade dagvattenutredningen kan behöva förtydligas kring vilken reningslösning man tänkt sig och hur mycket lösningen kan rena föroreningar i utgående dagvatten. En historisk markmiljöinventering behövs och därefter måste prover tas, både i ute- och inommiljön. Det är önskvärt med en fördjupad analys av de målkonflikter rörande Göteborgs lokala miljömål som uppstår då staden förtätas.

Kommentar:

En fördjupad utredning av luftkvaliteten och en historisk markmiljöinventering inklusive provtagning ska utföras. Dagvattenutredningen visar på en möjlig lösning för fördröjning och rening av dagvatten där befintliga planteringar inom planområdet byggs om till regnrabatter. En sådan lösning skulle ge goda förutsättningar för att fördröja och på ett naturligt sätt rena dagvatten både från byggnaden, markytorna runt byggnaden och från parkeringen i norra delen av planområdet. Om en annan lösning för fördröjning och rening av dagvatten väljs vid projektering får den dimensioneras för att klara de krav som Kretslopp och Vatten respektive Miljöförvaltningen ställer. Planbeskrivningen har förtydligats med att det är mindre sannolikt att stadens lokala miljömål för frisk luft klaras.

Räddningstjänsten Storgöteborg

Har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsdelsnämnden i Lundby

Tillstyrker förslaget och ser positivt på att det tillförs bostadsbebyggelse på Lindholmen. Då detaljplanen inte omfattar egen service, grönytor eller liknande kommer de boende att vara beroende av det utbud som finns i närområdet. De flesta studenter har ingen bil vilket gör att de med största sannolikhet kommer att cykla, gå och resa kollektivt. Det är därmed viktigt att planen tillför trygghetsskapande åtgärder utöver att främja människor i rörelse genom att upplåta bostäder. Åtgärder som bör genomföras är till exempel utökad belysning i närområdet.

Kommentar:

Trygghetsskapande åtgärder ingår i genomförandet av detaljplanen Blandad bebyggelse vid Götaverksgatan, som medför mer liv och rörelse i närområdet. Platser och offentliga rum med olika karaktär anläggs. Ett vackert och attraktivt offentligt rum skapas i anslutning till Lindholmsbassängens norra del.

Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och tillstyrker planen vid beaktande av följande synpunkter.

Göteborgs stad planerar för linbanor som en del av kollektivtrafikens stomnät. Ett alternativt läge för linbana mellan Järntorget och Wieselgrensplatsen passerar ovan mark och byggnader inom planområdet. En bearbetning av planen önskas för att tillåta en linbanedragning.

Detaljplanens resonemang säkerställer inte den långsiktiga parkeringsförsörjningen eftersom detaljplanen inte specifikt anger att det är studentbostäder som ska byggas. Detta innebär att detaljplanen i framtiden möjliggör andra typer av bostäder som kan ha ett större behov av parkering. Man instämmer i nulägesbeskrivningen att tillgången på parkeringsplatser i området är mycket god i dagsläget och att säkerställa parkeringsbehovet inom detaljplaneområdet skulle hämma den fortsatta utvecklingen av området. Om parkeringsbehovet för bostäder inte kan säkerställas inom detaljplaneområdet, ska det i stället göras genom långsiktiga avtal med huvudmännen för parkeringsplatserna i omgivningen.

Kommentar:

Linbanans läge är inte beslutat, men kabelsträckningen kan hamna i luftrummet inom planområdet. Planen har kompletterats med en bestämmelse som möjliggör detta. En rättighet kan därmed inrättas vid lantmåteriförrättning.

Planen reglerar att minst 70 % av bostäderna har bostadsarean högst 35 m². Det blir alltså hög andel smålägenheter även om det inte i planen kan garanteras att de boende är studenter. Avsikten är dock att SGS Studentbostäder ska utveckla och äga byggnaden. För att få hyra en bostad krävs att man studerar vid högskola. Vår bedömning är därför att parkeringsförsörjningen är säkerställd på lång sikt och att något långsiktigt avtal inte behövs.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Påpekar att det saknas u-område för befintliga allmännyttiga ledningar för fjärrvärme och starkström enligt en bifogad karta.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med de saknade u-områdena.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser det som mycket positivt att kommunen föreslår att bevara genom en ny användning ett väl bevarat hus med kulturhistoriska värden från den tidigare varvmiljön. Genomförande av planförslaget kräver kompletteringar vad gäller markföroreningar inom- och utomhus samt vad gäller fördröjning och eventuellt behov av rening av dagvatten, som säkerställer att miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och för fisk- och musselvatten inte överträds.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Planen ska kompletterats med en markmiljöinventering inklusive provtagningar inom- och utomhus. Vad gäller miljö kvalitetsnormerna och omhändertagande av dagvatten så föreslår dagvattenutredningen en ombyggnad av befintliga planteringar till regnrabatter vilket skapar förutsättningar för fördröjning och rening enligt kommunens krav. Genom att införa fördröjning och rening av dagvattnet i området tillförs en rening som inte tidigare funnits, vilket medför att planläggningen inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och för fisk- och musselvatten. Detaljplanen reglerar inte exakt utformning av anläggning för fördröjning och rening och inte heller den reningsnivå som ska uppnås, då det sker i annan prövning i senare skede.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanovas anläggningar inom och intill planområdet har markerats på bifogad karta. Fastigheten är ansluten till telenätet via kulvert, vilken ansluter till norra gaveln av byggnaden.

Kommentar:

Skanovas ledningar ryms inom u-områdena i planen.

Västtrafik AB

Västtrafik har inget att erinra mot planen. Området är väl försörjt med kollektivtrafik.

Sakägare

Eklandia Fastighets AB, Lindholmen 28:3-4

Ser positivt på planen att bygga om från kontor till bostäder och har inget att erinra.

Fastighets AB Fribordet, Lundbyvassen 4:6

Svarar genom ägarbolaget Älvstranden Utveckling AB. Bolaget har varit delaktigt i planarbetet och ställer sig bakom förslaget som stämmer överens med Vision Älvstaden och ger goda förutsättningar för utveckling av området. I det fortsatta planarbetet vill man diskutera varsamhets- och skyddsbestämmelser, grönytor, sopsug och cykelparkering. En mindre ändring av plangränsen föreslås.

Kommentar:

Planen har kompletterats med ett kulturmiljöunderlag, som visar hur skydds- och var-samhetsbestämmelserna ska tillämpas. Planen tillåter utveckling av grönytor, sopsug och cykelparkering. Plangränsen har ändrats enligt bolagets förslag.

Övriga**Göteborgs Stads Parkerings AB**

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på planen då parkering löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

SGS Studentbostäder

Detaljplanen ger möjlighet att bidra till arbetet med att försörja Göteborg med student-bostäder. Behovet är mycket stort. Tillsammans med Älvstranden Utveckling har SGS Studentbostäder studerat en ombyggnad av Smedjan sedan 2013. De planerade 10-12 bilparkeringsplatserna är mer än tillräckligt. Cykelparkeringen blir inomhus, men för att underlätta för framtida behov och för att ge besökande väderskyddade cykelplatser bor-de möjligheten för skärmtak utredas.

Kommentar:

Bilparkeringen är illustrerad enligt stadens parkeringstal för studentbostäder. Byggrätt för cykelplatser under skärmtak har införts.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Möjlighet för linbana att passera i luftrummet inom planområdet.
- Skyddsbestämmelse för viss inredning.
- Byggrätt för komplementbyggnader (skärmtak för cyklar).

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Planarkitekt

Samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Lundby
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen
Eklandia Fastighets AB
Fastighets AB Fribordet

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Göteborgs Stads Parkerings AB
SGS Studentbostäder



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsavdelning
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 22 44789
nirmala.blom-Adapa@lansstyrelsen.se

Stadsbyggnadskontoret
Göteborg Stad
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Theres Svenssons gata inom stadsdelen Lundbyvassen, Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i februari 2016 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser det som mycket positivt att kommunen föreslår att bevara genom en ny användning ett väl bevarat hus med kulturhistoriska värden från den tidigare varvsmiljön. Det är inte så många byggnader från den tiden som återstår idag och därför anses det som värdefullt att kulturmiljöer från denna epok kan bevaras.

På grund av den tidigare användningen samt den föreslagna användningen och förutsättningarna i området, kräver genomförande av planförslaget kompletteringar enligt nedan:

Då området ligger inom utpekade område för markföreningar och att byggnaden i sig har varit en smedja behöver provtagningar och utredningar ske både utomhus och inomhus i befintlig byggnad med avseende på föreningar. Länsstyrelsen uppmärksammar vikten av att provtagningarna inte bara utgår från var misstanke om föreningar finns utan också utifrån den planerade markanvändningen.

Det är viktigt att en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet och att inte bara behov av fördröjning av dagvatten klargörs utan även behov av rening. Kommande dagvattenutredning bör därför innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet. Krävs det åtgärder för att MKN för ytvatten och MKN för fisk- och musselvatten i berörd recipient ska uppnås och inte försämrats då ska de säkerställas på ett godtagbart sätt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget inte berör några riksintressen, strandskydd eller mellankommunala frågor. Dock frågor som berör hälsa/ säkerhet och miljö kvalitetsnormer (MKN) måste klarläggas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark och byggnad

Då området ligger inom utpekade område för markföroreningar och att byggnaden i sig har varit en smedja behöver provtagningar och utredningar ske både utomhus och inomhus i befintlig byggnad med avseende på föroreningar.

Vidare ska provtagningarna inte bara utgå från var misstanke om föroreningar finns utan också utifrån den planerade markanvändningen. Utredningsområdet måste omfatta hela detaljplaneområdet och provtagningsplan bör stämmas av med tillsynsmyndigheten. Därefter ska en riskbedömning göras mot bakgrund av föroreningssituationen och planerad markanvändning. Det vill säga bedömning av föroreningarnas farlighet, spridningsförutsättningarna, vilka skyddsobjekt som kommer att finnas och hur exponeringssituationen kommer se ut för människor och miljön. Riskbedömningen ska ligga till grund för bedömning av vilka föroreningshalter som kan accepteras för planerad användning.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN **följas** vid planläggning.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten och för fisk- och musselvatten

Enligt 2 kap. 10§ PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN i berörd vattenförekomst, "Göta älv - mynningen till Mölndalsån" (EU_CD: SE640390-126851).

Eftersom Göta älv är vandringsled för lax som vandrar upp i Natura 2000-området Säveån får planförslaget inte heller medföra att MKN för fisk- och musselvatten överskrids. I förordning (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten anges vilka rikt- och gränsvärden för olika kemiska och fysikaliska parametrar som gäller.

Råd enligt 2 kap. PBL– Allmänna intressen

Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer i att det är viktigt att en övergripande dagvattenutredning görs för området, inte minst eftersom ett översvämningsskydd planeras vilket gör hela Lindholmen till ett instängt område. Det är därför extra viktigt att god fördröjning vid skyfall säkerställs. Länsstyrelsen förutsätter och betonar vikten av att en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet och att inte bara behov av fördröjning av dagvatten klargörs utan även behov av rening. Kommande

dagvattenutredning bör därför innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att dagvattnet från området inte ska försämra möjligheten att uppnå MKN för ytvatten och MKN för fisk- och musselvatten i berörd recipient.

I planbeskrivningen skrivs dessutom att gemensamma anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten kan bli aktuella utanför planområdet. Oavsett var dagvattnet hanteras behöver planen visa hur kommunen avser att säkerställa att hanteringen medför att MKN för ytvatten samt MKN för fisk och musselvatten kan nås.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och underlaget måste visa att tillräckliga ytor finns. Eventuellt kan en planbestämmelse krävas om ytor behöver säkerställas. I annat fall bör planen klarlägga hur dagvatten kommer att avledas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att det är mycket positivt att byggnadens kulturhistoriska värden säkerställs med bevarandeariktade planbestämmelser liksom att den förses med rivningsförbud. Av den tidigare varvsmiljön återstår idag inte så många byggnader. Det är därför mycket värdefullt att bevarade kulturmiljöer från denna epok kan bevaras i samband med ny användning.

Behovsbedömning

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

Beredning

I handläggningen av ärendet har Robert Ernstsson från miljöavdelning, Mikael Adrian från vattenavdelning samt Lena Emanuelsson från kulturmiljöenheten deltagit. Ärendet har handlagts av Nirmala Blom-Adapa och granskats av Anna Hendén. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Nirmala Blom-Adapa

Anna Hendén

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Lena Emanuelsson, kulturmiljöenheten
Robert Ernstsson, miljöavdelning
Mikael Adrian, vattenavdelning