



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsutlåtande

Koncept

Datum: 2010-10-04

Diarienummer: 0492/10 (FIIa 5107)

Maria Malone

Telefon: 031-368 16 10

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

Detaljplan för Bostäder på södra Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg, enkelt planförfarande

Samrådsutlåtande

Byggnadsnämnden beslöt 2010-08-31 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets under tiden 4 oktober – 15 oktober 2010.

Sammanfattning

16 yttranden har inkommit under samrådstiden. Synpunkter har inkommit på bl a planområdets känsliga läge inom riksintresse – kulturmiljö. Kontoret har bedömt att planförslaget har tagit hänsyn till detta i utformningen av detaljplanen.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

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 tillstyrker planförslaget.

Göteborg Energi Gasnät AB och Park- och Naturförvaltningen har inget att erinra.

Göteborg Energi Fjärrvärme AB meddelar att byggnaden norr om aktuell byggnad är ansluten till befintligt fjärrvärmenät och vid en fastighetsreglering kan en primärledning för fjärrvärme anslutas på servisledningen till byggnaden Begonia.

Kommentar: Informationen överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren för beaktande.

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra. De kan förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster om intresse finns. De har optofiberkanalisation vid Plejadgatan 1.

Kommentar: Informationen överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren för beaktande.

Göteborg Energi Nät AB anser att de båda byggnaderna ligger på koncessionspliktigt område och ska därför ha varsin separat el-anslutning. Troligtvis har området tidigare varit av sådan art att det varit möjligt med ett fastighetsinternt elnät. Som området ser ut idag och de regler som gäller elnätet så bör man ta hänsyn till koncessionsplikten i planarbetet därför bör man i samband med detaljplanarbetet påvisa att de båda byggnaderna ansluter sig med separata el-anslutningar till Göteborg Energis Elnät för att uppfylla de lagkrav som gäller för elnätet.

Kommentar: Informationen överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren.

Göteborg Vatten meddelar att anslutning av dricksvatten, dagvatten och spillvatten ska ske till Norra Älvstrandens interna ledningsnät som är anslutet till kommunens allmänna ledningsnät. Planförslaget förväntas inte medföra några kostnader /intäkter för Göteborg Vatten.

Kommentar: Informationen överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren.

Göteborgs stadsmuseum har inget att erinra mot planförslaget och undrar om det planeras nya byggnader på platsen. De informerar om att planområdet ligger på en lägre bergshöjd ett kort stycke från fornlämning Lundby 136. Den fornlämningen, även kallad Slottsberget, är platsen för Lindholmens slott som existerade under medeltiden. I samband med provgrävningar 1990 fann dåvarande Historiska museet rester av slottet. Platsen ligger mindre än 100 m från Slottsberget. Det kan anses vara inom fornlämningsområdet för Lundby 136. Området är dock kraftigt exploaterat av sentida bebyggelse. Något hinder för ny byggnation anses därför inte föreligga från arkeologisk synpunkt. Däremot föreslår de att en arkeologiskt antikvarisk kontroll görs i samband med att eventuellt byggnationsarbetet startar (grävning i marken av alla slag). Det är inte otänkbart att det finns kvarvarande mindre lämningar på denna udde som har samband med Lindholmens slott. De hänvisar till att länsstyrelsens kulturmiljöenhet kan ge rådgivning om hur en antikvarisk kontroll bäst kan ske.

Kommentar: I förslaget ingår att byggnaden Trione möjliggörs för bostadsändamål med rätt till kontorsverksamhet och/eller konstgalleri och med möjlighet att bygga ut ca 50 kvm. Ett tillhörande förråd/garage föreslås intill bostaden. Disponentvillan med befintligt tillhörande förråd är idag planstridiga, men med förslaget blir dessa byggnader planenliga. Inga fler byggnader utöver detta planeras. I planarbetet har antikvarisk expertis deltagit. Information överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren.

Miljönämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att trygga, väderskyddade cykelparkeringar i anslutning till bostäderna anordnas då det är ca 600 m till kollektivtrafik. Markparkering bör undvikas till förmån för friytor för lek. Bilpoolsmöjligheter bör vidare främjas.

Miljönämnden anser att bullersituationen i området behöver klarläggas gällande exempelvis hamnverksamhet och en god ljudmiljö såväl inom- som utomhus ska säkerställas.

Befintlig grönska måste särskilt värnas och gärna utvecklas då omgivningen i övrigt har brist på grönytor. Eventuella tillbyggnader och uthus kan med fördel förses med gröna tak.

Kommentar: Intill planområdet ligger Plejadgatans förskola. De har möjlighet att utnyttja del av grönyta utanför planområdet mellan disponentvillan och förskolan. Planförslaget kommer inte att påverka deras tillgång till grönytor. Informationen överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren.

En bullerutredning är gjord för detaljplan för Skeppsbron på andra sidan älven och är också relevant för planförslaget. Där bedöms att hamnverksamheten, varv, passerande fartyg samt fartyg i hamn är ljudkällor som finns i omgivningen. De nämnda ljudkällorna påverkar inte den totala dygnsekvivalenta ljudnivån, men kan vara störande om höga ljudimpulser förekommer eller om ett ihållande ljud uppträder på kvällar och nätter. Ljud från ovan nämnda källor kommer främst att påverka fasader som vetter mot älven. Liknande förhållande gäller för de föreslagna bostäderna på södra Plejadgatan.

Räddningstjänsten StorGöteborg anser att eftersom det rör sig om ett friliggande flerbostadshus med färre än 4 våningar kan alternativsystem enligt VAV P83 användas. Avstånd till närmsta brandpost är mindre än 200 m körväg.

Kommentar: Informationen överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren.

Trafikkontoret påtar att avståndet till kollektivtrafik är långt och att byggnaderna för bostadsändamål inte ligger bra till ur tillgänglighetssynpunkt för funktionshindrade och cyklister eftersom det lutar över 8 % på vägarna dit. Kontoret anser att det endast bör vara några få lägenheter i den avstyckade bostadsfastigheten med tanke på det dåliga läget och ur tillgänglighetssynpunkt. Ett litet tillskott av bostäder vid södra delen av Plejadgatan kan anses acceptabelt eftersom området redan bebos idag och det ur trygghetssynpunkt kan vara bra med ytterligare någon bostad i närheten.

Det behöver finnas utrymme för 8-9 parkeringsplatser för lägenheterna i den sk Disponentvillan och minst 3 parkeringsplatser för den avstyckade tomten (det finns idag plats för 4-5 bilar på asfalten framför disponentvillan). Utrymme ska också finnas för sopbil att vända på.

Trafikkontoret vill också upplysa om att servitut eller någon annan form av avtal behövs för utfart mot Plejadgatan från tomten som är avsedd att avstyckas.

Kommentar: I planförslaget möjliggörs en byggrätt för bostadsändamål för byggnaden kallad Trione. Byggrätten avses endast för en bostad. Planförslaget har tagit hänsyn till antalet parkeringsplatser samt utrymme för sopbil att vända på. Det finns möjlighet att bilda servitut för utfart från bostadshuset.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Svenska Kraftnät och Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbetet under förutsättning att synpunkterna nedan gällande bebyggelsens kulturmiljövärden iakttas.

Riksintresse för kulturmiljön Lindholmen är i sin helhet en unik kulturmiljö av stort värde från byggnads-, social- och industrihistorisk synpunkt. I upprättande av detaljplan bör varsamhetsbestämmelser upprättas för byggnaderna, så att deras yttre karaktär kan bestå.

Länsstyrelsen befarar dock inte att riksintressen enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellan kommunal samordning blir olämplig, att

miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt vad gäller bedömningen att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar: För att behålla den yttre karaktären i området har planbestämmelsen q i plankartan införts på befintlig del av Trione vilket innebär att tegelfasader ska bevaras samt har planbestämmelsen k tillskrivits på den sk disponentvillan som innebär att varsamhet ska iaktas vid förändring av träfasader.

Lantmäterimyndigheten gör några förtydliganden vad gäller befintlig detaljplan. De anser att samrådshandlingen inte är koncept till utformning och undrar hur utfarten till de båda bostadshusen ska lösas.

Kommentar: För området gäller stadsplan för del av Lindholmen från 1949. Förslagshandlingen är mer detaljerad och förtydligad vad gäller utformning och tillfarter till bostadshusen.

Skanova bifogar en lägeskarta på anläggningar inom planområdet. Vissa ledningar är ej i bruk. Skanova har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Informationen överlämnas till fastighetskontoret och fastighetsägaren för beaktande.

Gunnel Jonsson
Planchef

Maria Malone
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Karin Slättberg
Arkitekt
031 - 60 52 86
karin.slattberg@lansstyrelsen.se

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtg
N	S		2010-10-20
		2010 - 10 - 22	Kännedom
Öma	Eko		Kopia
Info	Pers	0492/10	

SAMRÅDS-
YTTRANDE

2010-10-20

Diarienummer
402-17215-2010

Sida
1(2)

Gbg F 2378

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Förslag till detaljplan för Bostäder på Södra Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborgs Stad Västra Götalands län

Handlingar daterade oktober 2010 för samråd enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna nedan gällande bebyggelsens kulturmiljövärden iakttas.

Motiv för bedömningen

Bebyggelsen, som avses få en förändrad användning, ligger inom riksintresse för kulturmiljö Lindholmen. Det är i sin helhet en unik kulturmiljö av stort värde från byggnads-, social- och industrihistorisk synpunkt. Fd disponentvillan och fd varvskontoret är en del av denna helhet. Disponentbostaden uppfördes ca 1860 och den närliggande kontorsbyggnaden byggdes på 1950-talet. I samband med detaljplanens upprättande bör varsamhetsbestämmelser upprättas för byggnaderna, så att deras yttre karaktär kan bestå.

Länsstyrelsen befarar dock inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Behovsbedömning

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

Beredning

Ärendet har diskuterats med kommunen på samrådsmöte 1 oktober 2010. I ärendet har Elin Johansson beslutat efter föredragning av Karin Slättberg. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.


Elin Johansson


Karin Slättberg

Kopia till:
Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista
