



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsutlåtande

Datum: 2010-12-14
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. Planförslaget har varit på betänketid under tiden 5 november – 19 november 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. Synpunkter på att skyddsbestämmelser på disponentvillan har inkommit. Kontoret har bedömt att det ska föras in i plankartan för att skydda byggnadens fasaduttryck och material.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och fastighetsägare 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 40 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 är positiv till att cykelparkering främjas i planhandlingen men anser att markparkering för bil bör minimeras till förmån för friytor. Befintlig grönsak måste särskilt värnas och gärna utvecklas då omgivningen i övrigt har brister på grönytor. Eventuella tillbyggnader och uthus kan med fördel förses med gröna tak. Bullersituationen i området kräver planbestämmelser som säkerställer gällande riktvärden inomhus.

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

En planbestämmelse har införts på plankartan som innebär att fasad ska utformas så att ljudtrycksnivå i bostadsrum blir maximalt 30 dB(A) dygnsekvivalent. Maximala ljudnivån inomhus får inte överstiga 40 dB(A).

Lundby SDN tycker de föreslagna varsamhetsbestämmelserna är bra då området ligger inom riksintresse för Lindholmens kulturmiljö.

Med tanke på Lindholmens kulturmiljö och platsens läge är det viktigt att allmänhetens möjligheter att röra sig i området säkerställs.

Ur tillgänglighetssynpunkt är området mindre lämpligt på grund av lutningarna.

Det är viktigt att säkra en god boendemiljö med möjlighet till mötesplats för de boende. Det kan ske exempelvis genom uteplatser och möjligheter till odlingar.

Området närmast intill husen ger inga goda förutsättningar för en trygg lekmiljö. Dock ligger det inom 300 meter från närmaste lekplats på Lindholmstorget, vilket vi menar är acceptabelt. Det förutsätter dock att man ser över hur man tar sig till och från bostäderna på ett säkert sätt, då vägen är smal och saknar trottoar. Inte minst är det viktigt med tanke på barns möjlighet att röra sig här. Nämnden antar att barns gångväg även blir deras lekväg.

Nämnden vill även betona behovet av att anordna trygga, väderskyddade cykelparkeringar i anslutning till bostäderna, då avståndet till kollektivtrafik är relativt långt.

Kommentar: Allmänheten har ingen rätt att röra sig i området idag. Det är inte rimligt att ställa ett sådant krav.

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 konstaterar att fastigheten redan idag används för bostadsändamål. Trafikkontoret vill påtala att avståndet till kollektivtrafik är långt och att fastigheten inte ligger bra till ur tillgänglighetssynpunkt för funktionshindrade och cyklister eftersom det lutar över 8% på vägarna dit.

Ett tillskott av bostäder vid södra delen av Plejadgatan kan anses acceptabelt (trots den dåliga tillgängligheten) eftersom området redan bebos idag och det ur trygghetssynpunkt kan vara bra med ytterligare någon bostad (med rätt till kontorsverksamhet och/eller galleri) i närheten.

Plankartan bör ha ett utfartsförbud mot Verksmästaregatan såvida inte Stadsbyggnadskontoret har eller får in något starkt argument för motsatsen.

Kommentar: Utfartsförbud har införts på plankartan.

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 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. 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 talar om att vid en eventuell avstyckning finns det ingen möjlighet att behandla den i framtiden tilltänkta tunneln. De anser att det bör vara tydligt i planen vad bestämmelsen innebär för fastighetsägarna och vilka restriktioner det kan innebära t.ex. får ägaren borra efter bergvärme eller spränga. För att möjliggöra användandet kontor eller konstgalleri så bör en bestämmelse om detta finnas med på plankartan.

Kommentar: Bostadsändamål med möjlighet till kontor och/eller galleri har införts i plankartan.

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.

Övriga

Föräldrar med barn på Plejadgatans Förskola är angelägna om att förskolans gård inte påverkas av planförslaget. De vill att användningsgränsen för bostadsändamål justeras så att den följer befintlig stenmur. Denna del av gården används idag för rutschbana och fri lek. Det utgör en viktig del av förskolans gård eftersom det är en av få ytor som är solbelyst på eftermiddagen samtidigt som det utgör hälften av den enda större sammanhållna gräsytan inom området för spring, hinderbanor, grupp lek, m.m

Kommentar: Användningsgränsen har justerats och följer den befintliga stenvallen vid Disponentvillan.

Ändringar

Mindre ändringar har gjorts i plankartan. En q-bestämmelse har förts in i plankartan på disponentvillan, som innebär rivningsförbud.

Gunnel Jonsson
Planchef

Maria Malone
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

SAMRÅDS-
YTTRANDE 2
2010-11-17

Diarienummer
402-19697-2010

Sida
1(1)

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

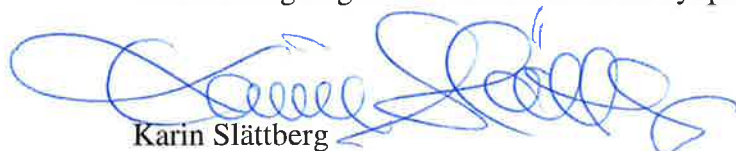
Handlingar daterade november 2010 för samråd enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen finner att de synpunkter som framfördes i yttrande 20 oktober 2010 i allt väsentligt har beaktats och har inget ytterligare att erinra.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Karin Slättberg

Kopia till:

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista

Stab	Öpc	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2010 -11- 18	Kopia
Sma	Eko	492/10	
Info	Pers		