



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2011-11-29
Diarienummer: 0835/06

Anna-Karin Nilsson
Telefon: 031-368 16 52
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kv Sturefors (Kungspirtsavenyen) inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2010-12-14 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 17 augusti 2011 – 27 september 2011.

Planförslaget har under samma tid varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på Centrums stadsdelskontor.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller att de boende på andra sidan Lorensbergsgatan bedömer att de kommer få mycket försämrade ljusförhållanden samt att det finns en oro för sämre miljö och hälsa då luftgenomströmningen på Lorensbergsgatan försämras med en påbyggnad.

Kontoret har efter utförda solstudier bedömt att ljusförhållanden i befintliga bostäder längs Lorensbergsgatan kommer att uppfylla de riktlinjer som anges i BBR. Angående synpunkterna om miljö och hälsa bedömer kontoret att luftmiljön på Lorensbergsgatan inte påverkas av en påbyggnad.

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.

- 1. Fastighetsnämnden** meddelar att enligt plan- och bygglagen kan fastighetsägare få rätt till ersättning från kommunen om skyddsbestämmelser medför att pågående användning av fastigheten avsevärt försvåras. För rivningsförbud gäller rätt till ersättning om betydande skada uppkommer. Kommunen har som ambition att upprätta avtal mellan Göteborgs kommun och respektive fastighetsägare, där det framgår att inga ersättningsanspråk ställs mot kommunen med anledning av att varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud införs. Om avtal inte kan upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare, med anledning av införande av varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud, finns risk att fastighetsägarna ställer ersättningsanspråk mot kommunen. Till utställningsskedet kan det bli aktuellt att ta fram en utredning som klargör de ersättningsrättsliga konsekvenserna för de berörda fastigheterna vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna bestämmelser.

Kan avtal inte träffas med berörda fastighetsägare, anser fastighetskontoret att detaljplanen skall antas av kommunfullmäktige. Vid samma tillfälle bör även kommunfullmäktige behandla frågan om handläggning och finansiering av eventuella ersättningsanspråk från fastighetsägarna.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta arbetet.

- 2. Göteborg Energi AB** samtliga fastigheter i kvarteret försörjs med fjärrvärme. Med stor sannolikhet klarar befintliga serviser försörjning till samtliga fastigheter. Däremot kan det krävas ombyggnad av befintliga fjärrvärmecentraler, vid eventuell utökning av energibehovet.

Kommentar: Synpunkterna översänds till exploitören.

- 3. Göteborg Energi GothNet AB** har inget att erinra mot. Meddelar att det finns optokablar och rör utanför och i fastigheten.
- 4. Göteborg Vatten** meddelar att avloppsnätet i Lorensbergsgatan ligger i skilda ledningar för dag- och dränvatten respektive spillvatten. I Kristinelundsgatan respektive Kungsportsavenyen ligger en gemensam ledning för avloppsvatten. I Engelbrektsgatan finns ledning enbart för dagvatten. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala trycknivå i förbindelsepunkt motsvarar nivån ca + 60 m i Göteborgs höjdsystem. Om högre vattentryck önskas ska detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren. Då sprinkleranslutning önskas får förutsättningarna för detta utredas efter särskild begäran. Fastighetsägare ska samråda med Gryaab om behov av fett- respektive oljeavskiljare. Avloppsnätet inom kvarteretsmark skall utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten i den mån detta redan inte är ordnat. Bestämmelsen om lägsta golvnivå för självfallsanslutning ska kompletteras med att samma ska gälla även för andra ytor som inte tål att ställas under vatten.

Möjligheterna att lokalt ta omhand dagvatten och/eller fördröja det är begränsade. Om detta kan ske genom anläggande av s k gröna tak eller andra vegetationsytor ska denna möjlighet tas till vara.

Kommentar: Bedömningen har gjorts att det inte finns andra ytor som inte tål att ställas under vatten. Synpunkterna översänds till exploitören.

5. **Miljö- och klimatnämnden** anser att med hänsyn till folklivet som eventuellt kan störa boende och de höga maxnivåer från gatumiljön ska sovrum placeras mot gården. Planbestämmelse om sovrummens placering ska därför införas anser förvaltningen. Även en bättre ljudklass än normalt ska övervägas för att säkerställa en god ljudmiljö inomhus. Det är viktigt att verksamheter eller fastighetsägare som ansvarar för fläktar är medvetna om att miljöförvaltningen kan ställa krav på ljuddämpning om ljudnivån från fläktar är för höga. Då avfallshanteringen för berörda fastigheter utreds vidare bör kretsloppskontorets ”Gör rum för miljön” vara vägledande.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med en bestämmelse angående högsta tillåtna ljudnivå.

6. **Park- och Naturnämnden** meddelar att planförslaget inte innebär några ekonomiska konsekvenser för förvaltningen. Förvaltningen instämmer med planhandlingen att lekplats och andra friytor med grönska skall prioriteras framför parkeringsplatser. Planförslaget har ingen påverkan på befintliga värden.
7. **Räddningstjänsten** har ingenting att erinra mot ett genomförande av planen.
8. **Stadsdelsnämnden Centrum** meddelar att det är angeläget att tillräckliga ytor för lek och utevistelse kan lösas på ett acceptabelt sätt på kvartersmark. Samt att cykelparkering kan lösas smidigt på kvartersmark för de som bor och arbetar inom kvarteret. Förvaltningen anser inte att kvarteret är lämpligt för kommunal verksamhet av typen bostäder med särskild service eller förskola.

Kommentar: Synpunkterna har överlämnats till exploitören.

9. **Trafikkontoret** anser att bostäderna mot Lorensbergsgatan skall vara så planerade att en tyst sida erhålls mot gården, för att kunna garantera bullernivåer under 45 dBA för sovrummen. I övrigt har trafikkontoret inget att erinra mot planen.

Kommentar: Angående synpunkten om ljudnivåer, se kommentar till punkt 5.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. **Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)** bedömer att planen inte berör några regionala intressen och avstår därför från att yttra sig i ärendet.
11. **Lantmäterimyndigheten i Göteborg** har inget att erinra mot förslaget.
12. **Länsordningspolisen** har inget att anmärka mot förslaget.
13. **Länsstyrelsen** har följande synpunkter: Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste beaktas och lösas på ett tillfredsställande sätt. Då planen syftar till bostadsförtätning i centrala Göteborg i kollektivtrafiknära område finns tillräckliga skäl för att göra avsteg från Riksdagens riktvärden om buller. Länsstyrelsen vill se underlag som redogör för bullersituationen mer ingående, med bland annat maxnivåer. Effekten av externt industribuller bör också framgå. I närliggande grannkvarter finns ett antal förorenade områden som inventerats,

bedömts och klassats. Dessa bör redovisas och beskrivas om de kan utgöra någon risk för de framtida boende. Även de geotekniska förhållandena skall redovisas. Bedömer att riksintresset enligt miljöbalken inte befaras 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 risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Angående synpunkten om förorenad mark som skulle kunna utgöra någon hälsorisk för boende i kvarteret Sturefors är en nedlagd bensinstation på fastigheten Lorensberg 55:15 samt två stycken kemptvättar på fastigheterna Lorensberg 57:8 (nedlagd) respektive Lorensberg 55:4 (i drift).

Bensinstationen lades ner 1993. I samband med nedläggningen rengjordes och sandfylldes fyra drivmedelscisterner som lämnades kvar i marken. En miljöteknisk markundersökning genomfördes 2008 med provtagning av jord i anslutning till cisternerna. Laboratorieanalyser kunde inte påvisa några förekomster av petroleumföreningar i marken.

Kemptvättarna är inte inventerade eller undersökta. Förekomst av föreningar vid de potentiella källorna har inte påvisats men kan inte heller uteslutas. Förutsättningarna för spridning av föreningar till kvarteret Sturefors bedöms dock vara begränsade på grund av liten eller ingen grundvattenströmning. Vidare planeras det inte för bostäder i eller under markplan varför även risken för exponering vid eventuell inträngning av ånga i byggnader bedöms vara liten.

Sammantaget bedöms riskerna kopplade till förorenad mark vara små när det gäller utbyggnad av kvarteret Sturefors enligt föreslagen detaljplan.

Fastighetsägaren kommer att redovisa genomförbarheten under utställningsskedet. Även en grundligare utredning krävs i bygglovskedet. Planbeskrivningen har kompletterats med underlag som redogör bullersituationen. Externt industribuller bedöms vara låga.

14. Skanova har markförlagda teleanläggningar och anläggningar inom nuvarande fastigheter inom detaljplaneområdet. Vill behålla nuvarande läge på anläggningarna. Om befintliga teleanläggningar kommer i konflikt med exploateringen önskar de bli kontaktade i god tid för planering och diskussion om hur arbetet skall bedrivas. Förutsätter att exploitören står för eventuella kostnader om anläggningar behöver flyttas.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i fortsatt arbete och synpunkterna översänds till exploitören.

15. Svensk Handel har inget att erinra i dagsläget. Anser att detaljplanen inte berör deras verksamhetsområde.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

16. Boende på Lorensbergsgatan 18 har inget solljus överhuvudtaget i lägenheten under vinterhalvåret, då solljuset inte når över fastigheterna på Avenyn. Om fastigheten tvärs över gatan byggs på till fem våningar, kommer det att krävas elljus även mitt på dagen och året runt, vilket innebär en väsentligt försämrad boendemiljö. Om förslaget blir verklighet, kommer insyn att bli en påtaglig realitet. För närvarande är det mycket livlig trafik på Lorensbergsgatan, med där av följande avgaser och buller. Med påbyggnad av fastigheten på motsatta sidan av Lorensbergsgatan kommer ventilationen av avgaserna från gatan att försämrast.

Vilket ökar hälsoriskerna för de boende. Bullret kommer att bli än mer störande. Under byggperioden skulle det bli olidliga förhållanden på gatan med buller, transporter och containrar för byggladning och produktionspersonal. Har viss erfarenhet hur oerhört påfrestande det var när ”Domushuset” byggde om och öppnade entré mot Lorensbergsgatan.

Kommentar: Kvarteret Sturefors ingår i en tät stadsbebyggelse i Göteborg. Kvarteret har inte tidigare till fullo utnyttjas och har tills nu haft lägre byggnader mot Lorensbergsgatan. Då kvarteret mot Lorensbergsgatan nu byggs ut till i princip samma höjd som omkringliggande så påverkas ljus- och sol förhållandena för omkringliggande verksamheter och bostäder.

En påbyggnad bedöms inte påverka luftmiljön på Lorensbergsgatan.

Det kommer att krävas att bästa teknik tas i anspråk så att den sammanlagda ljudnivån inte överstiger gällande riktvärden.

Övriga

17. Anonym anser att det är bra att bygga och förtäta i Göteborg. En stad är till för att utvecklas. Tycker att de som överklagar en detaljplan bara för att deras utsikt försämras kan flytta ut på landet. Det är för många enskilda personer som lägger in överklagan.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Plankartan kompletteras med en bestämmelse angående högsta tillåtna ljudnivå.

Johan Altenius
Tf Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalförsörjningsnämnden
Lokalförvaltningen
Miljönämnden
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Svensk Handel
Skanova Nätplanering D3N
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Föreningen Avenyn, Avenyn Paradgatan AB

För intern uppföljning

Kristina Eliasson