



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2018-04-25
BN datum: 2018-05-22
Diarienummer: 605/17

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

Detaljplan för kontor vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg, standardförfarande

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standardförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 10 januari 2018 – 30 januari 2018 och för granskning under tiden 21 mars 2018 – 10 april 2018. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller länsstyrelsens synpunkter angående översvämningsrisk och förorenad mark.

Kontoret har bedömt att frågan om översvämningsrisk är löst för denna detaljplan. Stadens samlade bedömning är att planen redovisar en möjlig hantering och lösning av skydd mot högt vatten, och att planen därmed inte längre är beroende av ett älvkant-skydd. Utrymningsväg ska säkerställas med servitut innan planen antas.

En kompletterande PM om förorenad mark har upprättats och översänts till länsstyrelsen. Planbestämmelse om krav på sanering av förorenade massor införs.

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 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

Förslaget tillstyrks med beaktande av nedanstående synpunkter.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan Fastighetsnämnden och fastighetsägare inom planområdet.

Fastighetskontoret bedömer att behov av klimatanpassning framgår av planhandlingen. Vad gäller älvkantskyddets utformning bedöms detta kunna hanteras inom ramen för ny översiktsplan och i kommande fördjupade översiktsplaner för centrala Älvstaden.

Kommentar:

Planen antas inte innan exploateringsavtal tecknats.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag hade vid samrådet följande synpunkter på förslaget.

Göteborg Energi Nät AB: Planerad byggnad kan anslutas till befintlig närliggande nätstation vid Planetgatan.

Göteborg Energi Fjärrvärme: Planerat kontor kan anslutas till befintligt ledningsnät inom Lindholmen. Exploatören ombeds att kontakta Göteborg Energi i tidigt skede för diskussion om anslutningspunkt. Den eventuella justeringen av marknivån, som omnämns i planbeskrivningen, ska ta hänsyn till tillgängligheten av befintliga fjärrvärmeledningar. Likaså ska en eventuell justering av marknivån utföras enligt bolagets tekniska bestämmelser, som finns att hämta på Göteborg Energis hemsida.

Göteborg Energi Fjärrkyla: Det finns möjlighet för ny kontorsbyggnad att anslutas till fjärrkyla som finns utbyggt strax utanför i Lindholmsallén.

Göteborg Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Göteborg Energi Gasnät AB har inga driftsatta gasledningar inom planområdet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Kretslopp och vattennämnden

Ser behov av en planbestämmelse angående avloppsanslutning med självfall.

Det är viktigt att samordna dagvatten – och skyfallslösningarna inom Geelys kvarter. Översvämningssituationen försämras inte i och med utbyggnad av detaljplanens etapp 1 men etapp 2 innebär mer omfattande arbete för att klara riktlinjer i tillägget till översiktsplanen för översvämningssrisker (TTÖP). Vattenhanteringen för etapp 2 behöver fastställas innan etapp 1 börjar byggas för att säkerställa att lösningarna fungerar ihop. Höjdsättningen av fastigheten ska harmonisera med planen för vattenhantering.

Betonar att lokaler för centrumändamål mot Lindholmsallén kräver särskild omsorg kring avfallshantering eftersom angöring från gatan saknas. Rekommenderar att exploatören stämmer av tänkt avfallslösning så snart som möjligt.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med en upplysning om villkoren för avloppsanslutning med självfall.

Synpunkterna har överlämnats till exploatören för beaktande vid bygglov och projektering.

Lundby stadsdelsförvaltning

Förvaltningen ser positivt på Geelys etablering i området då det bidrar till att stärka Lindholmen som nod för arbetsmarknad och regionens arbetsmarknadsutveckling, vilket ligger i linje med de strategiska dokumenten för Göteborgs stad, såsom Vision Älvstaden. Detta under förutsättning att framtida utveckling i området hanterar frågan om etablering av skolplatser med tillhörande friytor för att täcka områdets behov. Förvaltningen förväntar sig en tydlig plan för hur dessa behov tillgodoses. Förvaltningen ser också hur vidare utveckling behöver möjliggöra för att skapa större blandning i området och säkerställa fler grönområden så att området kan leva upp till Göteborgs stads grönsstrategi. Barnperspektivet är inte tydligt i planbeskrivningen.

Kommentar:

Kommande detaljplaner innehåller förutom ytterligare byggrätter för Geely också en skola med tillhörande friytor. Barnkonsekvensutredningen har utförts med fokus på detaljplan för skola och verksamheter, där barnperspektivet ska utvecklas ytterligare.

Miljönämnden

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna nedan beaktas.

Inför bygglov behövs en bullerutredning som visar att kraven på inomhusbullernivåer kan klaras. Likaså en vibrationsutredning som tar hänsyn till framtida spårväg. I bygglovsansökan måste även framgå vilken dagvattenlösning som valts och tydliggöras var lösningen kan få plats och att den uppfyller reningskraven.

I god tid före markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenade massor inlämnas till miljöförvaltningen.

Kommentar:

Synpunkterna har överlämnats till exploatören för beaktande vid bygglov och projektering.

Plankartan kompletteras med en upplysning om kravet på anmälan om efterbehandling av förorenade massor.

Räddningstjänsten Storgöteborg

Har vid samrådet lämnat synpunkter på riskutredningen och vill se kompletteringar.

Kommentar:

Riskutredningen har reviderats enligt Räddningstjänstens synpunkter.

Trafikkontoret

Har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget, som inte motverkar den framtida färdmedelsfördelningen enligt stadens trafikstrategi. Bedömningen utgår från antalet planerade parkeringar och den framtida mycket goda tillgången till kollektivtrafik.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg

Har i ett samrådsyttrande framfört att man ser mycket positivt på att planen möjliggör kontor och designcenter. Planen bidrar till ett mer naturligt stråk mellan Semcons kontor och Lindholmen Science Park. Stora luckor i stadsbilden ersätts med kunskapsintensiv verksamhet.

Lantmäterimyndigheten

Påpekar att inom planområdet gäller en bestämmelse om största bruttoarea. I det fall planområdet ska utgöra flera fastigheter finns risk att byggrätten inte fördelas på önskat sätt. Vidare måste vid fastighetsbildning utfart till allmän gata säkras. Beskrivningen bör kompletteras med tänkt fastighetsrättslig lösning i etapp 1.

Kommentar:

Planområdet avses inte att delas i flera fastigheter. Tvärtom är avsikten att i etapp 2 skapa en större kontorsfastighet genom att kontorskvarteret utökas söderut. Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas.

Detaljplanen måste säkerställa att byggnaden kan utrymmas vid översvämningssituationer innan den antas. Tillgängligheten till byggnaden måste säkerställas för att uppfylla krav på säkerhet i händelse av brand. Då detta inte är möjligt att säkerställas inom planområdet behövs servitut samt avtal som säkerställer genomförandet.

Huvuddelen av de förorenade massorna som finns inom planområdet kommer att schaktas bort av tekniska skäl. Avhjälpandeåtgärder planeras att genomföras efter att planen är antagen. En planbestämmelse krävs som säkerställer att avhjälpandeåtgärder genomförs innan startbesked lämnas. Ytterligare utredning av grundvatten krävs för att säkerställa att förorenat grundvatten hanteras korrekt vid exploateringen samt att det inte utgör en risk för planerad markanvändning.

Länsstyrelsen har också synpunkter angående prövning enligt Miljöbalken rörande biotopskydd och vattenverksamhet. Den allé som finns utmed Planetgatan är biotopskyddad, vilket innebär att det är förbjudet att skada allén. Bortledning av grundvatten, liksom kajförstärkning med flera åtgärder kopplade till kajen, kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Inriktningen för evakuering och framkomlighet vid översvämning är att använda Lundbykajen som evakueringsstråk med en höjdsättning på minst +2,1. Planen reglerar höjden lägst +2,8 för nytillkommen bebyggelse. Stadens samlade bedömning är därmed att planen redovisar en möjlig hantering och lösning av skydd mot högt vatten och att planen inte är beroende av älvkantskydd. Utrymningsväg ska säkerställas med servitut innan planen antas.

Det finns fördjupade utredningar om markmiljön inför etapp 2. Både markmiljö och geoteknik är jämförbar med andra områden som bebyggts på Lindholmen. Området består av förorenade fyllnadsmassor som ska tas bort i samband med exploateringen. Utredningarna har även varit ett underlag i exploatörernas markköp och bedömningen är att saneringen inte medför kostnader som skulle äventyra projektets genomförbarhet.

En kompletterande PM om förorenad mark har upprättats och översänts till länsstyrelsen. Inom planområdet kommer jord med föroreningshalter högre än de mätbara åtgärdsgränser som tagits fram för kontors-, handels- och industrimark på norra älvstranden att schaktas ur inför anläggande av källare/garage. Detta innebär att den tekniska schakten i sig kommer att utgöra en avhjälpandeåtgärd, eftersom schakt för grundläggning är nödvändig för att kontorsbyggnaden skall kunna uppföras. Eftersom såväl den förorenade jorden som det grundvatten den innehåller avlägsnas, kommer dessa faktorer inte att utgöra en risk för planerad markanvändning efter utförda grundläggningsarbeten.

Planbestämmelse om krav på sanering av förorenade massor införs.

Allén utmed Planetgatan ligger inte inom planområdet för etapp 1. Staden inkommer med dispensansökan för etapp 2 med målsättning att spara så många träd som möjligt. De träd som måste tas bort beror på höjdsättningen av gatumarken för att klara klimat-anpassning och översvämningsskydd.

Skanova AB

Skanova AB meddelar att det ej finns något att invända mot planförslaget. En karta bifogas med bolagets anläggningar inom och intill planområdet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Trafikverket

Trafikverket utgår från att påverkan från planförslaget på riksintresset Lundbyleden blir begränsat då det beräknade biltrafiktillskottet är relativt litet.

Vibrationsutredningen visar att relativt höga vibrationsstörningar kan komma att upp-komma och Trafikverket rekommenderar därför att en skyddsbestämmelse om ett rikt-värde för vibrationer om max 0,4 mm/s vägd RMS sätts till planen.

Kommentar:

Planbestämmelse om vibrationer är onödigt. Det regleras i krav på byggnaders tekniska egenskaper enligt 8 kap 4§ PBL. Trafikverkets riktlinjer för buller och vibrationer redovisar dessutom inte riktvärden för vibrationer i kontorslokaler.

Västtrafik

Har inget att erinra mot planen. Området är väl försett med kollektivtrafik.

Sakägare

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.

Älvstranden Utveckling AB, Lundbyvassen 4:6

Älvstranden Utveckling äger fastigheten Lundbyvassen 4:6 genom Fribordet AB och meddelar att de flesta av bolagets synpunkter från samrådet verkar tillgodosedda.

Det är ett genomarbetat förslag som producerats i ett imponerande tempo.

Övriga

Göteborgs Stads Parkering AB

Parkeringsbolaget lämnar endast generella synpunkter gällande parkering.

Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar har följande ändringar gjorts:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av hur byggnaden kan utrymmas vid översvämningssituationer
- Bestämmelse rörande sanering av förorenade massor och upplysning om kravet på anmälan om efterbehandling har införts på plankartan
- Upplysning om villkor för avloppsanslutning med självfall har införts på plankartan

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Planarkitekt

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Lundby
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Swedavia AB
Trafikverket
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Bluetest AB
IBM Svenska AB
Nercia Utbildning AB
CEVT AB
Callenberg Technology Group
Älvstranden Utveckling AB
Cleanergy AB
Valmet AB
Ericsson AB

Övriga

Göteborgs Stads Parkering AB
Lokalförvaltningen



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2018-04-09

Diarienummer
402-10591-2018

Sida
1(3)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Yttrande över granskning av detaljplan för kontor vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2018-03-21 för granskning enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen
(PBL 2010:900), standardförfarande.

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 hälsa / säkerhet eller till 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

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Planförslaget för granskning beskriver att risker från översvämning kan hanteras genom att säkra framkomligheten till + 2,1 meters nivå via Pumpgatan och Lundbykajen som ligger på samma nivå. Stabiliteten vid Lundbykajen har bedömts att uppfylla krav för räddningstjänstens tunga utryckningsfordon. Detaljplanen styr lägstanivån för den föreslagna kontorsbyggnaden till 2,8 och skydd för allt som ligger lägre än +2,8. Detta innebär att genomförandet av planförslaget inte är beroende av något älvkantskydd. Förslaget nämner även att i samband med underhåll av kajens yttre delar finns möjlighet att höja kajnivån till +2,3 för att säkra skydd mot högvatten på medellång sikt.

Genomförandet av den föreslagna framkomlighetslösningen är dock kopplad till etapp 2 och kan möjliggöras då den delen av planområdet blir aktuell för byggande. Om etapp 2 blir försenad eller inte genomförs anser Staden att det finns möjligheten att bilda servitut inom området utanför aktuella plangränsen. Detta framfördes vid ett möte mellan Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen den 20180329.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen måste säkerställa att byggnaden kan utrymmas vid översvämningssituationer innan den antas.

I plan- och byggförordningen 3 kap 8 § beskrivs egenskapskrav avseende säkerhet i händelse av brand:

8 § För att uppfylla det krav på säkerhet i händelse av brand som anges i 8 kap. 4 § första stycket 2 plan- och bygglagen (2010:900) ska ett byggnadsverk vara projekterat och utfört på ett sätt som innebär att

1. byggnadsverkets bärförmåga vid brand kan antas bestå under en bestämd tid,
2. utveckling och spridning av brand och rök inom byggnadsverket begränsas,
3. spridning av brand till närliggande byggnadsverk begränsas,
4. **personer som befinner sig i byggnadsverket vid brand kan lämna det eller räddas på annat sätt, och**
5. hänsyn har tagits till räddningsmanskapets säkerhet vid brand.

Boverket skriver i sin tillsynsvägledning att byggnader måste kunna utrymmas i översvämningssituationer och räddningstjänst måste ha möjlighet att ta sig till och från byggnader.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att tillgängligheten till byggnaden måste säkerställas för att uppfylla krav på säkerhet i händelse av brand. Då detta inte är möjligt att säkerställas inom planområdet behövs ett servitut samt avtal som säkerställer genomförandet av utrymningsväg via servitutet.

Förorenad mark

Av planbeskrivningen framgår att huvuddelen av de förorenade massorna som finns inom planområdet kommer att schaktas bort av tekniska skäl.

Avhjälpandeåtgärder planeras att genomföras efter att planen är antagen.

Länsstyrelsen påpekar att det krävs en planbestämmelse som säkerställer att avhjälpandeåtgärder genomförs innan startbesked kan lämnas.

Granskningshandlingar saknar redovisning av grundgrundvattenföreningar (PAH-M och PAH-H) som har påträffats inom området. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande efterlyst behovet av en undersökning för att klarlägga det. Grundvattnet inom området ligger ytligt. Länsstyrelsen vidhåller att ytterligare utredning av grundvatten krävs för att säkerställa att förorenat grundvatten hanteras korrekt vid exploateringen samt att det inte utgör en risk för planerad markanvändning.

Synpunkter om granskningshandlingar

Lundbykajen

I planhandlingarna ingår bland annat PM-Lundbykajen, Älvstranden Utveckling 2018-03-19. Syftet med handlingen är att sammanfatta befintlig kunskap om Lundbykajen och göra en bedömning av kajens funktion samt föreslå eventuella åtgärder för att möjliggöra önskad funktion. I handlingen beskrivs åtgärdsförslag men det påpekas samtidigt att de föreslagna åtgärderna inte är föranledda av önskade nya funktioner.

Innan föreslagna åtgärder som t.ex. att gräva bort sand/muddermassor för att bedöma skeppsmasksangrepp eller reparationer av kajen genomförs, bör inledande samråd ske med Länsstyrelsen mot bakgrund av de förorenade muddermassor som finns i Lundbyhamnen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Trots att trädallén utmed Planetgatan ligger utanför planområdet är Länsstyrelsen mycket tveksam till att planen kan genomföras utan att skada uppstår på träden i

allén. Länsstyrelsen ser därför helst att kommunen ansöker om biotopskyddsdispens innan planen antas.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas av vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållanden. Det bör tydliggöras att genomförandet av planen kräver anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet samt hur detta ska hanteras.

Detta ärende har utvecklingsledare Christina Gustafsson beslutat och arkitekt Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från miljö- natur-, och vattenavdelning samt enheten för samhällsskydd och beredskap/ Länsstyrelsens tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Christina Gustafsson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

trafikverket@trafikverket.se