



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2016-06-21,
Diarienummer: 0549/14

Per Osvalds
Telefon: 031-368 18 51
E-post: per.osvalds@sbk.goteborg.se

Detaljplan för BmSS vid Kabelgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslutade 2014-12-16 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt sändlista under tiden 3 februari – 15 mars 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Majorna under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller hanteringen av dagvatten samt frågor om geoteknik och bergblockras regleras i tillräcklig grad. Park- och naturnämnden framför även en önskan om utökad prickmark i söder samt att två träd ska skyddas genom planbestämmelse.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Dagvattenutredningen kommer kompletteras och en upplysning om geoteknik är införd på plankartan. Skyddsbestämmelse på ett av träden är införd och det andra trädet kommer att kompenseras genom nyplantering. Prickmarken är justerad i söder för att bevara berg. 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

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget.

2. Göteborgs Energi

GENAB: Vi bedömer att den tänkta exploateringen med en ny BmSS vid uppvärmning med fjärrvärme kan försörjas med det befintliga elnätet med viss förstärkning av elnätet. Transformatorstationen som finns vid Kabelgatan kan behöva byggas om på befintlig plats till större transformatorstation och därför finns ett E-område markerat i detaljplanens plankarta. Inom planområdet finns flera kablar på 0,4 kV 10 k V och styrkablar. För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Fjärrvärme: Inget att erinra.

GothNet: Vi är väldigt intresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet angående eventuella schakter el- och fjärrvärme- anslutning mm. Vi kan då förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns. Bifogar lägeskaran. Annars har vi inget att erinra.

Kommentar:

Yttrandet översänds till lokalsekretariatet och fastighetskontoret.

3. Idrotts- och föreningsnämnden

Ingen erinran

4. Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vattennämnden framför att planbeskrivningen behöver kompletteras med ett antal förtydligande texter angående avlopps nätet och dagvattenhanteringen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vattens publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 81 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Kretslopp och vattennämnden framför råd och riktlinjer för trädplantering invid ledningar samt råd om avstånd och mått vid avfallshantering. Nämnden framför även att om det befintliga boendet och det nya vill ha gemensamma ytor för avfallshantering skulle den kunna placeras närmare Kabelgatan då tunga fordon ej behöver köra upp till det nya boendet.

Kommentar:

Handlingarna har justerats i enligt synpunkterna från Kretslopp och vattennämnden. En teknisk lösning för sprinklersystemet får lösas genom t.ex. tank. Val av lösning regleras inte i detaljplanen. Yttrandet översänds till lokalsekretariatet och fastighetskontoret. Det

är enligt planförslaget möjligt att bygga en gemensam byggnad för avfallshantering in- till Kabelgatan.

5. Kulturnämnden

Områdets bebyggelseutveckling beskrivs väl i planhandlingen. Huset som legat inom planområdet hade beteckningen "Majornas 1 rote 202 AB". Den finns med på en karta över nordvästra Majorna 1871, med samma planform som på stadsplanen från 1947.

Gråbergets sidor mot älven har varit bebyggda under en lång period och det kan finnas lämningar äldre än 1850 i området. Lämningar som kan dateras äldre än 1850 och som är varaktigt övergivna faller under Kulturmiljölagen. Ingrepp i fornlämning hanteras av Länsstyrelsen. Museet har, på grund av avsaknad av faktaunderlag samt planområdets ringa storlek, inte påtalat något behov av arkeologisk undersökning. Museet vill ändå lyfta fram att varsamhet bör råda i de områden där man kan se spår av äldre bebyggelse, samt att gärna höra av sig för en snabb besiktning om äldre kulturlager kommer fram vid byggnationen.

Spår efter äldre bebyggelse finns på Gråbergets slänter, i form av murar, grunder och terrasseringsar. Dessa är intressanta historiska spår som berättar om tiden då berget var bebyggt med fristående trähus, och de bör värnas.

Kommentar:

Ett förtydligande om att lämningar äldre än 1850 och som är varaktigt övergivna har införts i planbeskrivningen. Även en bild på det hus som tidigare stått på platsen. Ytterrandet har även översänts till fastighetskontoret och lokalsekretariatet.

6. Lokalnämnden

Ingen erinran

7. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Dagvatten: Gröna tak bör kunna användas för att ta hand om dagvatten inom området och fördröja flöden ytterligare. För påkoppling på det allmänna nätet gäller Gryaabs krav för anslutning till Ryaverket. För att inte riskera att föroreningar som ansamlas i oljeavskiljare leds in i fördröjningsmagasinet vid höga flöden, behöver behov av till exempel by-pass-lösning utredas. Ansvarig exploatör behöver stämma av med kretslopp- och vatten/Gryaab.

Kompensationsåtgärder: Det är viktigt att en genomgång av kompensationsåtgärder görs och miljöförvaltningen vill delta på det kompletterande mötet som ska genomföras efter samrådet.

Miljömål: En bedömning gentemot de lokala miljömålen behöver göras och redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar:

Dagvattenutredningen kommer uppdaterats utifrån inkomna synpunkter. Det finns inget i detaljplanen som hindrar gröna tak men det regleras inte genom planbestämmelse. Informationen överlämnas till fastighetskontoret och lokalsekretariatet.

En bedömning av målkonflikten som sker när vi bygger i den täta staden är införd i planbeskrivningen.

8. Park- och naturnämnden

Grönstrategin, Natur, Kultur och Sociotop: I området finns inga särskilda naturvärden. Alm finns dock som är en rödlistad art och är klassad som ”akut hotad”. Förvaltningen har påtalat att det finns en något större alm som bör bevaras vid en exploatering. Ytterligare en ek som står i slänten är en skyddsvärd individ. De här två träden bör mätas in och redovisas i plankartan och ges skydd vid byggnation. Naturmiljön på berget minskar. Byggnationen påverkar även upplevelsen och användandet av berget söder om planområdet.

Lokalklimat – sol/skugga/vind: En zon om 6-10 m mellan byggrätt och skog/naturmarken bör vara kvartersmark för att undvika skuggkonflikter. Delar av tomten kommer att skuggas av träden i slänten och på berget söder om planområdet.

Tillgänglighet: Kabelgatan har en kraftig lutning vilket gör att tillgängligheten till närmaste hållplats på Blåsutgatan är relativt dålig. Chapmans torg är den närmaste platsen för service och ligger ca 300m bort. Terrängen runt planområdet är naturligt kuperat och svårtillgänglig.

Dagvatten och rasrisk av lösa block: Dagvatten från berget som naturligt rinner ner på kvartersmark tar inte förvaltningen ansvar för. Eventuella åtgärder för att omhänderta detta ska anordnas på kvartersmark och bekostas av exploitören.

All sprängning och bergsskärning ska ske på inom planområdet och utföras så varsamt som möjligt. Eventuella bergförstärkningar ska i första hand ske på kvartersmark och bekostas av exploitören. Förvaltningen ska kallas till syn innan byggnation påbörjas och meddelas innan sprängning påbörjas samt om eventuella förstärkningar krävs på park- och naturnämndens ytor.

Förslag på förändringar i planförslaget: Minimera negativ påverkan genom att en studie görs av användningen av naturområdet söder om planområdet och analys av vilken påverkan huskroppen har på upplevelsen i kvarvarande naturmiljö.

Minimera negativ påverkan genom att öka ”minsta avståndet mellan byggnation och fastighetsgräns”. 4 m är ett för litet avstånd till berget. Inför sk prickad mark (byggnad får inte uppföras) längs berget.

Kommentar:

Eken och almen har mätts in och planförslagets påverkan har behandlats på möte om kompensationsåtgärder med berörda förvaltningar. Planförslaget har justeras i den sydvästra delen genom att eken skyddas genom en n1-bestämmelse och prickmarken är utökad i syfte att skydda trädets rötter. Almen bedömdes inte som möjligt att skydda genom bestämmelse då den kraftigt påverkar byggrätten. Almen föreslås därför kompenseras genom nyplantering av tre träd. Information om kompensationsåtgärder är uppdaterad i planbeskrivningen.

Prickmarken är delvis justerad i söder och följer bergskanten.

Kontoret är medveten om den något sämre tillgängligheten i området. De lutningar som finns mellan hållplats och infart är svåra att överbrygga men det går till exempel att ha fler bänkar för vila längs vägen, detta är dock inget som regleras i detaljplan.

Dagvattenutredningen har uppdaterats utefter inkomna synpunkter.

Eventuell sprängning styrs inte i detaljplan, berget är belagt med prickmark i granskningsförslaget.

Ingen studie av användningen av området söder om planförslaget har genomförts. Den tillkommande huskroppen kommer att ligga lägre än naturområdet och utblicken kom-

mer att bestå. Kontoret bedömer att nyttan av det tillkommande boende väger tyngre än den påverkan som sker på naturområdet söder om planområdet får.

Yttrandet överlämnas till fastighetskontoret och lokalsekretariatet.

9. Räddningstjänsten

Ingen erinran

10. Stadsdelsnämnden i Majorna Linné

Stadsdelsförvaltningen ställer sig övervägande positiva till föreslagen detaljplan och instämmer i Stadsbyggnadskontorets bedömning att vinsten av ett tillkommande boende med särskild service väger tyngre än att bevara parkmarken på den aktuella platsen. Det finns dock flera synpunkter som förvaltningen vill att man beaktar i det fortsatta arbetet.

Genom planförslaget tas en del av ett område avsett för parkändamål i anspråk vilken idag nyttjas som häng- och lekplats av barn och unga i området. Fler och fler oprogrammerade ytor försvinner genom pågående förtätning vilket riskerar att tränga bort många grupper. Föreslagen exploatering riskerar även att stänga entrén in till grönområdet. Förvaltningen vill därför framhålla behovet av att en ny koppling tillskapas mellan Kabelgatan och Kabbyss-/Toppsögelsgatan. Detta skulle öka tillgängligheten till värdefull grönyta samt bidra till ökad social blandning i anslutning till planområdet. En ny koppling skulle även öka tryggheten i närområdet samt generera fler möten mellan människor på Gråberget.

Under programskedet framfördes önskemål om sex BmSS-boenden på Gråberget. Att det nu blir ett tillskott av åtta stycken ställer sig förvaltningen mycket positiva till. Det är viktigt med god angöring för färdtjänst samt att bänkar vid entréer tillskapas i två lägen inom planområdet, dels i anslutning till boendet samt vid in och utfart i anslutning till Kabelgatan. Stadsdelen önskar även att ett hållplatsläge för flexlinjen utreds i det sistnämnda läget samt att trappor och lutande plan inom planområdet förses med handledare.

Kommentar:

Synpunkterna angående tillgänglighet inom planområdet överlämnas till lokalsekretariatet. Kontoret har gjort en vägning mellan hängplatsen för ungdomar och behovet av boende med särskild service och bedömer att intresset av boendet väger tyngre.

Området utgör inte en primär entré till ett grönområde.

Under planarbetet har ett arbete genomförts för att försöka skapa en ny koppling mellan Kabelgatan och Kabyssgatan. För att genomföra en koppling krävs att markägarna är villiga till denna förändring då Staden inte har rådighet över marken. Eftersom ett sådant intresse inte funnits så har denna fråga lagts ner.

11. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende vid beaktande av nedanstående synpunkter.

Det finns ingen allmän plats inom området. Trafikkontoret har studerat utfarten från planområdet till Kabelgatan. Sikten vid utfarten uppfyller kraven.

All parkering för tillkommande bebyggelse ska tillgodoses inom planområdet.

Kommentar:

Parkering löses inom kvartersmark.

12. Göteborgs stads parkering AB

Ingen erinran

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran

14. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Geoteknisk och bergteknisk stabilitet: SGI finner att förutsättningarna för ett plange-nomförande är klarlagda på ett för planskedet godtagbar sätt. Emellertid anser SGI att de åtgärderna som är angelägna för stabilitet av bergsslänterna samt den befintliga stenmuren i norr bör göras på ett godtagbar säkert sätt. Länsstyrelsen håller med och anser att kommunen bör överväga det T.ex., som en planbestämmelse eller upplysning på plankartan.

Dagvatten: Dimensioneringsberäkningar för dagvattenanläggningar bör uppdateras enligt Svenskt Vattens utgåva P110 – ”Avledning av dag-, drän- och spillvatten” som från och med januari 2016 ersätter P90 – ”Dimensionering av allmänna avloppsanläggningar”. Dagvattenutredningen bör kompletteras med en bedömning av eventuellt föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras på ett lämpligt sätt. Länsstyrelsen uppmärksammar att höjdsättning inom planområdet bör göras så att dagvatten inte avleds mot lägre liggande fastigheter.

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Angående geoteknik, se kommentar till SGI:s yttrande.

Dagvattenutredningen kommer justerats enligt synpunkterna ovan. Dock kommer ingen mark avsättas för dagvattenhantering eftersom det bidrar till onödiga låsningar i detaljplanen som inte anses vara motiverade utifrån detaljplanens syfte.

15. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område, är markerade på bifogad lägeskarta.

Kommentar:

Noteras, informationen överlämnas till fastighetskontoret och lokalsekretariatet.

16. Svenska kraftnät

Ingen erinran.

17. SGI

Av handlingarna framgår att området huvudsakligen utgörs av berg i dagen/tunt jordtäckte på berg och att området sluttar från söder mot norr. I det geotekniska utlåtandet redovisas att både före och efter eventuella sprängningsarbeten ska en erfaren bergtekniker besiktiga bergsslänterna i söder och för kontroll om det kommer att krävas bergför-

stärkning samt att befintlig stenmur i norr inte får utsättas för någon form av belastning om inte murens kondition verifieras av en konstruktör. Dessa åtgärder redovisas även i planbeskrivningen.

Vi finner att de geotekniska förutsättningarna för ett plangenomförande har klarlagts på ett för planskedet godtagbart sätt, och vi har från geoteknisk säkerhetssynpunkt ingen erinran mot planförslaget. Vi vill dock väcka frågan om ovan nämnda åtgärder, som vi finner angelägna, är tillräckligt säkerställda med enbart redovisning i planbeskrivningen.

Kommentar:

En upplysning på plankartan att det finns ett framtaget geotekniskt och bergtekniskt utlåtande är infört.

18. Trafikverket

Ingen erinran

19. Vattenfall

Ingen erinran

20. Västtrafik

Ingen erinran

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planbeskrivningen har justerats i enligt synpunkter från Kretslopp och Vatten.
- Ett förtydligande om att lämningar äldre än 1850 och som är varaktigt övergivna har införts i planbeskrivningen.
- Dagvattenutredningen kommer att uppdaterats utifrån inkomna synpunkter från miljö- och klimatnämnden och Länsstyrelsen.
- En bedömning av målkonflikten som sker när vi bygger i den täta staden är införd i planbeskrivningen.
- En ek skyddas genom en n1-bestämmelse och prickmarken är utökad i syfte att skydda trädets rötter och bevara berget. Information om kompensationsåtgärder är uppdaterad i planbeskrivningen.
- En upplysning på plankartan att det finns ett framtaget geotekniskt och bergtekniskt utlåtande är infört.

Peter Wallentin
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Samrådsyttrande
2016-03-14

Diarienummer
402-4183-2016

Sida
1(2)

Stadsbyggnadskontoret
Göteborg stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för BmSS vid Kabelgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i februari 2016 för samråd enligt 5 kap 11 § /15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Planförslaget ger möjligheter att skapa bostäder med särskild service, s.k. BmSS inom ett område som är ganska kuperad. Länsstyrelsen förutsätter att förslaget kommer att se över tillgängligheten till uteplatser för de boende. En flexibel plan enligt förslaget kan ses som positiv. Kommunen bör överväga skapa bättre tillgänglighet även till busshållplatser och kommersiell service.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar 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.

Råd enligt 2 kap. PBL

Geoteknisk och bergteknisk stabilitet

Planhandlingar har ett geoteknisk och bergtekniskt utlåtande som underlag för hantering av förutsättningar för föreslagna bebyggelsen. Statens geotekniska institut (SGI) har förebretts tillfälle att granska detta. SGI finner att förutsättningarna för ett plangenomförande är klarlagda på ett för planskedet godtagbar sätt. Emellertid anser SGI att de åtgärderna som är angelägna för stabilitet av bergsslänterna samt den befintliga stenvuren i norr bör göras på ett godtagbar säkert sätt. Länsstyrelsen håller med och

anser att kommunen bör överväga det T.ex., som en planbestämmelse eller upplysning på plankartan.

Dagvatten

Dimensioneringsberäkningar för dagvattenanläggningar bör uppdateras enligt Svenskt Vattens utgåva P110 – ”Avledning av dag-, drän- och spillvatten” som från och med januari 2016 ersätter P90 – ”Dimensionering av allmänna avloppsanläggningar”.

Dagvattenutredningen bör kompletteras med en bedömning av eventuell föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras på ett lämpligt sätt.

Länsstyrelsen uppmärksammar att höjdsättning inom planområdet bör göras så att dagvatten inte avleds mot lägre liggande fastigheter.

Behovsbedömning

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

Beredning

Ärendet har handlagts av arkitekt Nirmala Blom-Adapa och granskat av planarkitekt Anna Hendén. I handläggningen av ärendet har Mikael Adrian, vattenavdelningen deltagit. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Anna Hendén

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har signerats elektroniskt i Länsstyrelsens diariesystem.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande (5.2-1602-0101) till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2016-02-08.

Kopia till:

SGI (sgi@swedgeo.se)

Mikael Adrian, vattenavdelningen