

PM skyfallshantering vid Linneförrådet, detaljplan för Fixfabriksområdet

2018-02-22

Vid detaljplanering ska riktlinjerna i "Förslag till översiktsplan för Göteborg – Tillägg för översvämningsrisker" följas. TÖP:en är inte antagen men ger inriktning för arbetet.

Byggnad och plats

I detaljplan för Fixfabriksområdet mm ingår en äldre byggnad, Linneförrådet, i planens nordöstra del. Byggnaden är en tegelbyggnad på granitsockel och den ligger lågt i landskapet i förhållande till kringliggande befintliga och planerade gator och kvarter.

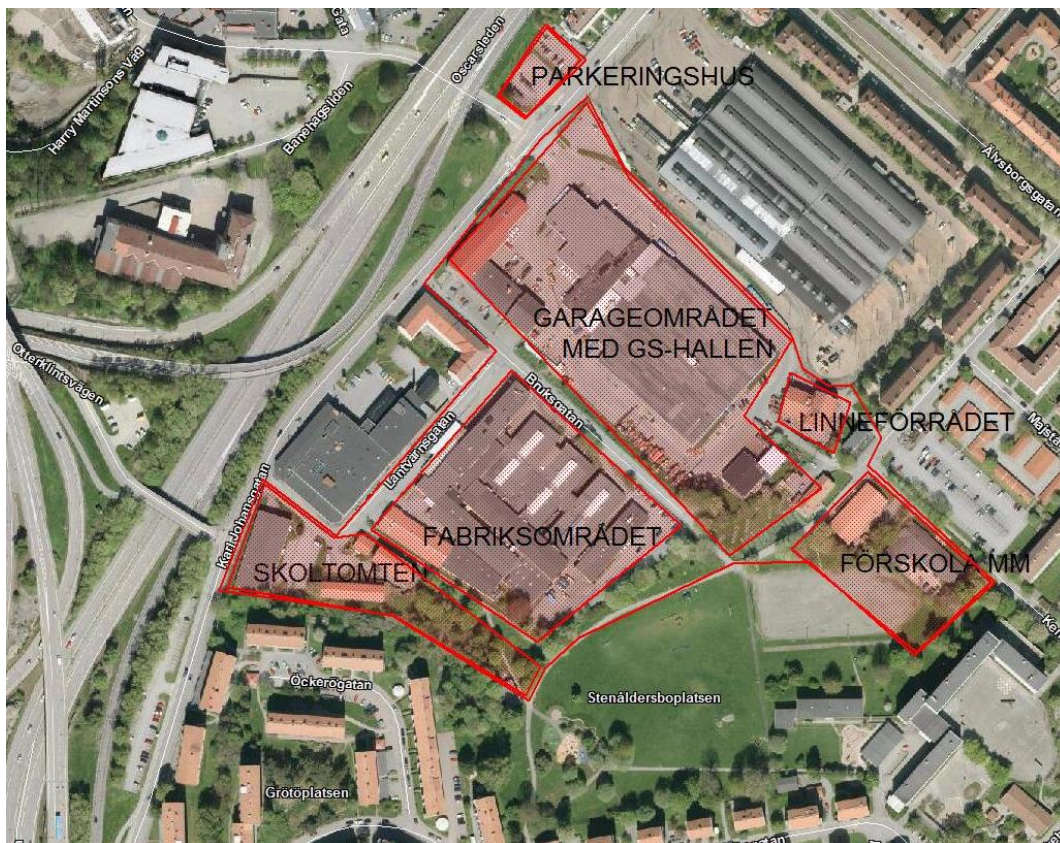
Byggnaden ligger i en lågpunkt i sett även till landskapet i stort, där ytavrinning från omgivande högre belägna delar samlas.

Idag finns terrasseringar kring delar av byggnaden.

Byggnaden ligger inom en större kommunal fastighet, där även Vagnhallen Majorna ingår. Det innebär att dagvatten hanteras inom hela fastigheten och kan rinna vidare från det lågt belägna området kring byggnaden till det ännu lägre belägna området kring vagnhallen.



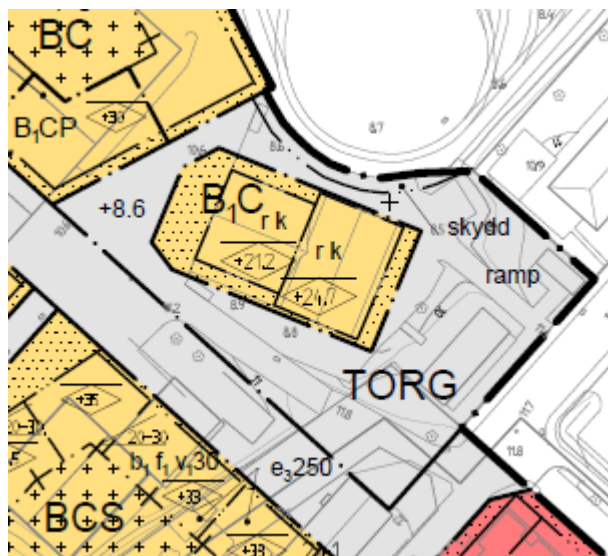
Fasad mot Nordost.
Foto: Jonas Rahmqvist



Delområden inom planområdet, linneförrådet i nordöstra delen.

Planförslagets innebörd

Terrasseringarna kring byggnaden avses tas bort med den nya planen, i syfte att lyfta fram byggnadens kvaliteter och göra den till en offentlig byggnad (inslag av bostäder tillåts) och möjliggöra en offentlig plats (torg) kring byggnaden.



Utsnitt ur plankartan, granskningsversion.

Vid genomförande av planen kommer byggnaden och torget omkring den att utgöra nya, egna fastigheter och måste därför kunna hantera sitt eget vatten i möjligaste mån, utan att leda det ut på vagnhallens område. Vid skyfall finns dock större tolerans för att acceptera att vatten leds vidare från en fastighet till intilliggande (s k skyfallsled). Försvårande i detta är att en bullerskärm planeras mellan torget vid Linneförrådet och vagnhallen, vilket innebär att området hägnas in och kan bli ett s k instängt område. Bullerskärmen krävs för att klara bullerriktvärden i planens bostadsdelar.

Principer för översvämningssrisker enligt förslag till TÖP, och beräknade nivåer

Byggnaden är befintlig, men rymmer inte samhällsviktig verksamhet. I resonemanget nedan utgår vi från principerna för nybyggnation av byggnader utan samhällsviktiga verksamheter.

Byggnaden har idag en stensockel som ger viss marginal till underkant bjälklag för första verksamhetsvåning. Byggnaden har delvis lågt sittande fönster.

För framkomlighet tolereras 0,2 m och för räddningstjänsten tolereras 0,5m djup (se tabell). I planen föreslås att skydd krävs upp till 0,4 m, vilket bedöms möjligt att säkerställa utan påverkan på de kulturhistoriska värdena.

Tabell 2: Underlag för föreslagna planeringsnivåer vid dimensionerande händelse enligt figur1.

FUNKTION/ SKYDDSOBJEKT	DIMENSIONERANDE HÄNDELSE/PLANERINGSNIVÅ		
	Högvatten Återkomsttid 200 år	Höga flöden Återkomsttid 200 år	Skyfall Återkomsttid 100 år
Samhällsviktig anläggning – nyanläggning	1,5 meter marginal till vital del	Över nivå för Beräknat Högsta Flöde (BHF)	0,5 meter marginal till vital del
Samhällsviktig anläggning – befintlig	0,5 meter marginal till vital del för funktion		
Byggnad och byggnads- funktion - nyanläggning	0,5 meter marginal till underkant golvbjälklag och vital del nödvändig för byggnadsfunktion	0,2 meter marginal till underkant golvbjälklag och vital del nödvändig för byggnadsfunktion	
Framkomlighet prioriterade stråk och utrymningsvägar	Max djup 0,2 meter		

Möjlighet till avsteg från rekommendationerna

TÖP:en anger principer för avsteg från rekommendationerna i de fall skyddsvärda kulturhistoriska miljöer bedöms ha högre prioritet än översvämningssäkring.

En förutsättning för avsteg är att människors hälsa inte äventyras. Konsekvenserna av ett avsteg, och eventuella alternativåtgärder som krävs, ska belysas i planhandlingen och godkännas av byggnadsnämnden.

Motiv för avsteg i fallet Linneförrådet

Byggnaden har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde och avses skyddas i detaljplanen. Dess läge i en lågpunkt gör det svårt att finna lösningar för att åstadkomma den nivå som krävs vid nybyggnation. Byggnaden rymmer inte samhällsviktig verksamhet.

Dagens rekommendationer är svåra att klara för denna befintliga byggnad och alternativ placering är inte möjligt för en befintlig, kulturhistoriskt värdefull, byggnad.

Konsekvenser och åtgärder för Linneförrådet om avsteg tillämpas

För Linneförrådet innebär ett avsteg från rekommendationerna i TÖP:en att föreslagna nivåer för nybyggnation inte klaras. Det är sannolikt att vattennivåerna kring byggnaden kan bli högre än rekommenderat, att vatten blir stående intill byggnaden till högre nivåer och möjligen under längre tider än önskvärt.

Det finns flera områden att arbeta vidare med för att åstadkomma en så bra lösning som möjligt, givet platsens förutsättningar. Viktiga frågor att hantera i t ex genomförandestudie kopplad till planområdet:

- *Höjdsättning kring torgets* kanter för att minimera inflödet av vatten från högre belägna områden.
- *Höjdsättning av torget* och marken kring byggnaden (kvartersmark) för att undvika att vatten blir stående intill fasaden.
- *Utreda toleransen* hos byggnadens sockel, kapacitet att hålla undan stående vatten (granitsockeln klarar detta, ev krävs lösningar för lågt sittande fönster).

Målsättningen är att säkerställa en så god situation som möjligt utifrån givna förutsättningar.