



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Granskningsutlåtande

Datum: 2013-06-20

Diarienummer: 0768/06 (FIIa 5188)

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

E-post: per.osvalds@sbk.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Fridhemsgatan inom stadsdelen sandarna i Göteborg

---

## Granskningsutlåtande

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 7 februari 2013 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 20 mars – 9:e april 2013.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt/](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/).

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak att

Trafiknämnden anser att man bättre bör undersöka de närliggande fastigheternas parkeringsbehov och de anser att man lämnar över ett olöst problem till Trafikförvaltningen om man överlåter skötseln av lokalgatan till dem.

Park- och Naturnämnden anser att parkytan närmast Fridhemsgatan bör vara kvartersmark och att bestämmelser om att träden ska skyddas ska införas på plankartan.

Trafikverket anser att alla lägenheter som utsätts för mer än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad även ska ha en tyst eller ljuddämpad sida.

*Stadsbyggnadskontorets synpunkter:*

*Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanen inte innebär en ändring av parkeringssituationen för intilliggande fastighet då lokalgatan placeras på mark som redan är allmänplats. Planens syfte är att möjliggöra studentboende, parkeringssituationen och andra frågor för omkringliggande fastigheterna är inget som ska lösas i denna detaljplanen.*

*Detaljplanen har reviderats och den mark som överfördes till park inför granskningen är nu åter kvartersmark. En skyddsbestämmelse har inte införts på plankartan. Under rubriken skötsel i genomförandeavtalet, som fastighetskontoret upprättar, finns bestämmelser som reglerar skötseln och bevarande av träden.*

*Eftersom det endast är en mindre andel av lägenheterna där riktvärdena för trafikbuller överskrids samt för att bullernivån i dessa lägenheter endast överskrids med 1dBA anser kommunen att undantagsfall från riktvärdena kan göras i detta projekt. De föreslagna studentbostäderna har en bra lokalisering nära grönska, service och i direktanslutning till Sandarnas hållplats.*

## **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, yttrandet sammanfattas nedan.**

Fastighetskontoret tillstyrker detaljplanen.

**Kommentar:** noterat.

#### **2. Lantmäterimyndigheten yttrandet sammanfattas nedan.**

Lantmäteriet har inget att erinra mot förslaget.

**Kommentar:** Noterat.

#### **3. Göteborg energi AB yttrandet sammanfattas nedan.**

Göteborg energi vill klarlägga vilka byggnader som är anslutna till befintligt fjärrvärmenät. Fastigheten Sandarna 17:2 (Varholmsgatan 2) är fjärrvärmeförsörd. Fastigheten som inrymmer studentbostäder är inte anslutet av fjärrvärmenätet. Både det befintliga studentboendet och den föreslagna byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet. Förslaget är att båda dessa fastigheter har en gemensam fjärrvärmecentral.

**Kommentar:** Noterat.

#### **4. Lokalförvaltningen yttrandet sammanfattas nedan.**

Lokalförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

**Kommentar:** Noterat.

**5. Miljönämnden yttrandet sammanfattas nedan.**

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt arbete och de anser att flera av deras synpunkter från tidigare har tillgodosetts. I yttrandet följer sedan en sammanfattning av de synpunkter de har haft tidigare och hur de har tillgodosetts samt vad de anser borde göra mer.

Då en kompletterande miljöteknisk markundersökning har gjorts anser förvaltningen att deras synpunkter om den förorenade marken har tillgodosetts.

Angående bullersituationen anser de att planen kan accepteras. Detta grundar sig på att det i planen har införts en bestämmelse om att max 5 % av lägenheterna får ha över 55 dBA vid fasad, att bullernivåerna inte kommer att överskrida 56 dBA vid fasad samt närheten till grönska och service.

Vidare påpekar miljöförvaltningen att de anser att den nya detaljplanen inte påverkar funktionen av industriområdet men att den kommer att innebära en begränsning av eventuella framtida verksamhets etableringar i området. Förvaltningen anser att det dock inte är ett skäl att avbryta planen.

En text om God Bebyggd miljö har införts. Miljöförvaltningen önskar dock att även ett resonemang fördes om de övriga 11 miljömålen.

**Kommentar:** Noterat.

**6. Räddningstjänsten yttrandet sammanfattas nedan.**

Räddningstjänsten har inget att erinra mot förslaget.

**Kommentar:** Noterat.

**7. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder SGS yttrandet sammanfattas nedan.**

SGS påpekar att detaljplanen är viktig del i arbetet med att försörja Göteborg med Studentbostäder. SGS påpekar vidare att man efter att ha varit i kontakt med Lokalförvaltningen och Fastighetskontoret är överrens om att SGS ska bygga dessa lokaler och hyra ut till lokalförvaltningen.

SGS ser fram emot att starta byggnationen till hösten med målsättning att bli klara fjärde kvartalet 2014.

**Kommentar:** Noterat.

**8. Svenska kraftnät yttrandet sammanfattas nedan.**

Svenska kraftnät har inget att erinra mot förslaget.

**Kommentar:** Noterat.

**9. Vattenfall Eldistribution AB yttrandet sammanfattas nedan.**

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot förslaget.

**Kommentar:** Noterat.

#### **10. Trafiknämnden** yttrandet sammanfattas nedan.

Trafikkontoret påpekar att planillustrationen redovisar 36 parkeringsplatser men att behovet av parkering har bedömts till 18 platser. Överskottet av parkering ska hyras ut till närliggande verksamhet. Mycket tyder på att Sandarna 17:2 har svårt att lösa sin parkeringsförsörjning. Av samrådsredogörelsen framgår att även Lantmäteriet anser att det är oklart om parkeringstalet uppfylls och att även Sandarna 17:2 bör ingå i detaljplanen.

I samrådsredogörelsen uttrycks att gatukontoret bör ta kontakt med fastighetsägaren angående gatans utformning. Trafikkontoret hävdar att det i driftskedet visserligen är kontorets sak att hävda allmänplats men att det i planeringsprocessen måste vara stadsbyggnadskontorets sak att säkerställa att de ytor som trafikkontoret ska ta över ska användas för planerat ändamål. Så är inte fallet när det gäller Varholmsgatan vid fastigheten 17:2. Trafikkontoret har inga andra förslag på utformning av Varholmsgatan än den som illustrerats i planen och avser inte utföra någon ombyggnad av gatan vid Sandarna 17:2.

**Kommentar:** *Detaljplanen innebär inte en ändring av parkeringssituationen för intilliggande fastighet då lokalgatan placeras på mark som redan är allmänplats. Planens syfte är att möjliggöra studentboende, parkeringssituationen och andra frågor för omkringliggande fastigheterna är inget som man löser i denna detaljplanen.*

#### **11. Park- och Naturnämnden** yttrandet sammanfattas nedan.

Samrådshandlingen föreslog att samtliga träd inom kvarteret överfördes till fastigheten. I Park- och naturnämndens svar nämndes att träden borde besiktigas av en arborist och att friska träd ska skyddas i plan samt att de träd som måste fällas skall ersättas med nya

I granskningshandlingen har en ändring gjorts, där kvartersträden överförs till allmän plats/parkmark.

Förvaltningen motsätter förvaltningsansvaret av träden inom kvarteret där merparten står på mindre än 10 meter från bostadshusets fasad. Mellan trädraden och gatan finns en stenmur som ger en privat karaktär till området och inte tillgängligt för allmänheten. Förvaltningens uppfattning är att nämndens synpunkter från samrådskedet skall gälla.

**Kommentar:** *Detaljplanen har reviderats och den mark som överfördes till park inför granskningen är nu kvartersmark. Den berörda delen har således fått samma utformning som under samrådet.*

*En skyddsbestämmelse har inte införts på plankartan. Anledningen till att det inte regleras i detaljplan är för att om man vill skydda många träd bör de inte vara på kvartersmark. Boverket skriver t.ex. "Det är också möjligt att med planbestämmelse skydda enstaka träd på kvartersmark, om det är av väsentlig betydelse för bebyggelsemiljön."*

*Under rubriken skötsel i genomförandeavtalet, som fastighetskontoret upprättar, finns bestämmelser som reglerar skötseln och bevarande av träden.*

**12. Kretslopp- och vattennämnden** yttrandet sammanfattas nedan.

Kretslopp- och vattennämnden är positiv till att det planeras för ett gemensamt återvinningsrum och står gärna till tjänst vad gäller planering av återvinningsrum och övrig avfallshantering. Vidare påpekar Kretslopp- och vattennämnden att hänsyn har tagits till deras tidigare synpunkter och att de inte har något att tillföra utöver detta.

**Kommentar:** Noterat.

**13. Stadsdelsnämnden Majorna-Linne** yttrandet sammanfattas nedan.

Stadsdelsnämnden Majorna-Linne bedömer att planförslaget bör tillstyrkas för att det ger ett tillskott av bostäder med särskild service (BmSS) i gruppboendeform. Det är angeläget med BmSS eftersom det ger en möjlighet att erbjuda de boende på Orustgatan ett bättre anpassat boende.

Nämnden anser även att det är positivt med studentbostäder i områden som har en god närhet till kollektivtrafik. Att studentbostäderna inte är direkt belägna vid universitetslokaler ger en blandning av människor och bidrar till en ökad integration.

Vidare påpekar nämnden att det är positivt att industri och kontorsverksamheterna kompletteras med bostäder och att det inte är rekreativsområden som tas i anspråk.

De påpekar också att funktionshinderrådet och pensionärsrådet har getts möjlighet att inkomma med synpunkter samt att det har stämts av med centrumregionens planeringsledare för bostäder med särskild service.

**Kommentar:** Noterat.

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

**14. Länsstyrelsen** har följande synpunkter:

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Beredning

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

**Kommentar:** Noterat.

### **15. Trafikverket** har följande synpunkter:

Trafikverket påpekar att de synpunkter som framfördes under samrådsskedet i stort kvarstår. Trafikverket har anfört att om avstegsfall ska tillämpas bör samtliga lägenheter ha en tyst eller ljuddämpad sida. Riktvärdena kommer att överskridas med 1 dBA vid fasad för ca 5% av lägenheterna, då dessa lägenheter blir små och inte genomgående kommer inte ljuddämpad eller tyst sida att erbjudas.

Trafikverket kan inte ta ställning till om det aktuella förslaget erbjuder en ur hälsosynpunkt godtagbar boendemiljö. Eftersom det aktuella området utsätts för buller från flera olika källor krävs en sammanvägd bedömning kring boendemiljöns lämplighet som det är upp till Länsstyrelsen och kommunen att ta ställning till.

Oavsett slutgiltig utformning förutsätter Trafikverket att samtliga lägenheter kommer ha tillgång till en gemensam bullerskyddad uteplats.

I övrigt ställer sig Trafikverket positiva till kompletteringen av bostäder i lägen med närhet till service och kollektivtrafik.

**Kommentar:** *Planen kompletterades efter samrådet med en bestämmelse om att högst 5% av lägenheterna får utsättas för bullernivåer över 55 dBA utomhus vid fasad.*

*Eftersom det endast är en mindre andel av lägenheterna där riktvärdena för trafikbuller överskrids samt för att bullernivån i dessa lägenheter endast överskrids med 1 dBA anser kommunen att undantagsfall från riktvärdena kan göras i detta projekt. De föreslagna studentbostäderna har en bra lokalisering nära grönska, service och i direktanslutning till Sandarnas hållplats.*

*På gården i anslutning till den föreslagna bebyggelsen finns bestämmelser om att marken inte får bebyggas samt att parkering inte får anläggas. Dessa bestämmelser finns för att möjliggöra en miljö för utevistelse i nära anslutning till bostäderna i en bullerskyddad miljö.*

## **Övriga**

### **16. YIMBY GBG, yttrandet sammanfattas nedan.**

Yimby Göteborg ser positivt på att det skapas mer bostäder i Göteborg och tycker planens intention är bra. De anser att förtätningen sker på ett klokt sätt utan att bygga bort framtida möjligheter till att t ex kunna bygga ett slutet kvarter med verksamheter ut mot Fridhemsgatan. Denna möjlighet till ytterligare förtätning tycker Yimby borde nämnas i detaljplanen.

Yimby anser vidare att det finns vissa saker som skulle kunna göras bättre i planen.

De anser bl.a. att det i samband med planen borde anordnas en cykelöverfart till planområdet från cykelbanan som löper på Fridhemsgatans östra sida.

Yimby anser även att man bör flytta parkeringen avsedd för verksamheter till verksamhetsområdet. Vidare anser de att kommunen inte ska använda parkeringsnormen för bilparkering som är kostnadsdrivande och kommer att skapa en onödigt hög hyra för bilfria studenter. De anser också att tanken kring cykelparkeringen bör framgå tydligare i planen samt att planen inte ska kräva att man ska förhålla sig till parkeringsnormen om man omvandlar byggnaden från studentboende till vanliga bostäder.

Med tanke på buller situationen föreslår Yimby att redan från början förtäta med ett slutet kvarter, slutna kvarter är det överlägset bästa sättet att hantera svåra buller situationer. Ett slutet kvarter skulle också innebära fler studentbostäder.

**Kommentar:**

*Varför beskrivs inte hur området kan utvecklas i framtiden?*

*En ytterligare utveckling av området kan eventuellt ske i framtiden. I planbeskrivningen beskriver man dock endast det som rör den aktuella planen.*

**Bilparkering**

*Många har olika åsikter om parkeringstalen, en del tycker att den kräver för mycket parkeringar en del tycker att den kräver för få. Vägledning till parkeringstal är ett av politiken antaget dokument som kommunen ska förhålla sig till vid upprättandet av detaljplaner. Vägledning till parkeringstal anger dock inga riktlinjer för studentboende. I detaljplanearbetet har Stadsbyggnadskontoret studerat andra studentboenden och deras tillgång till parkering. Antalet parkeringsplatser i anslutning till studentboendet är i denna detaljplan lägre än vad som i vägledningen krävs för vanliga hyres- eller bostadsrätter.*

**Cykelparkering**

*Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte(Plan och Bygglagen 2010:900 4 kap 32 §). Exakt var fastighetsägaren väljer att uppföra cykelparkering är inget som styrs i detaljplan och kan säkerligen komma att variera över tid. Detaljplanen ser dock till att möjligheten finns att upprätta cykelparkering.*

**Cykelöverfart:**

*Kommer man från väster finns möjlighet att cykla över vid rondellen ca 100 meter väster om planområdet. Det finns även möjlighet att leda cyklar över gatan vid hållplatsen i direkt anslutning till planområdet. Planen motsätter sig inte att man öppnar den mur som finns på fastigheten för att underlätta för cyklande att röra sig mellan Fridhemsgatan och fastigheten. I nuläget finns inga planer på att skapa en ny cykelöverfart. Om området i framtiden kommer att fortsätta att utvecklas får man då ta ställning till om man ska anordna en ny överfart för de som cyklar.*

## Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att den mark som i granskningen var föreslagen som parkmark nu ligger inom fastigheten.

Syftet med revideringen är att träden ska vara kvar men tillhöra och skötas av fastighetsägaren, detta kommer att skrivas in i ett genomförandeavtal. Detta ger möjlighet till en bättre och tydligare fastighetsbildning.

I samrådsskedet innehöll planen ingen parkmark och planen återgår till den ursprungliga utformningen. Anledningen till att planen i granskningsskedet utformades med parkmark var för att det diskuterades att *Park- och Naturförvaltningen* skulle sköta ytan. Detta är inte längre aktuellt att *Park- och Naturförvaltningen* ska sköta ytan.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen.

Under samrådet inkom inga synpunkter på den utformning som planen nu återgår till att få. Eftersom planen i samrådsskedet hade den aktuella utformningen och eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Revideringar har gjorts i planbeskrivningen angående genomförandet och värme . Revideringen angående genomförandet har gjorts för att på ett bättre sätt beskriva den fastighetsbildning som kommer att ske. Revideringen angående värme har gjorts för att rätta uppgifterna om vilka byggnader som är anslutna till fjärrvärme. Dessa revideringar är endast redaktionell och bedöms inte heller medföra en ny granskning av detaljplanen.

Åsa Swan  
Planchef

Per Osvalds  
Planarkitekt