



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2017-09-26
Diarienummer: 0359/14
Aktbeteckning: 2-5410

Maria Lejon
Telefon: 031 – 368 18 49
E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, en del av BoStad 2021. Utökat planförfarande.

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört granskning för detaljplaneförslaget med utökat planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 2017-04-05 till 2017-04-26. Planförslaget har skickats ut enligt lista över samrådskrets.

Sammanfattning

Allvarligaste yttrandet från remissinstanser är länsstyrelsens bedömning (med nu kända förhållanden) att planen kan komma att prövas med avseende på människors hälsa och säkerhet. Frågan gäller säkerställandet av markstabiliteten öster om planområdet. Detta har åtgärdats med förtydligande i planbeskrivningen samt krav på avtal som garanterar genomförandet av möjlig åtgärd.

SDN Lundby avstyrker förslaget tills planering för skola och förskola ligger i samma fas som planering av bostäder. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppgift att i dialog med fastighetskontoret och stadsdelarna reservera plats för skolor och förskolor som möter det framtida behovet. Utgångspunkten är att en lösning kommer till stånd inom ramen för detta uppdrag.

De oklarheter och tveksamheter som gällt trafikbuller är inte längre aktuella då planen tillgodoser bullerkraven som träder i kraft vid halvårsskiftet.

Någon mobilitetsutredning har inte presenterats. En begränsad sådan kan komma att erfordras vid omförhandling av befintligt parkeringsservitut.

Kontoret bedömer att övriga synpunkter från statliga och kommunala instanser är tillgodosedda och nöjaktigt kommenterade i granskningsutlåtandet.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter från sakägare och boende gäller rivningen av den befintliga silon och uppförandet av en 24-våningsbyggnad i dess ställe. En tydlig och samstämmig opinion tog redan under samrådet avstånd från det höga huset och förordade istället att en byggnad som motsvarar silon i höjd och volym uppförs.

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för den kritik som framförts mot byggandet av ett 24-våningshus. Det går inte att bortse från dess påverkan på stadsbilden. Samtidigt är det något som Staden har eftersträvat. Kontorets bedömning är att under planprocessen har den föreslagna byggnaden studerats väl både i form och läge samt gestaltning i övrigt. Den utnyttjar på ett medvetet sätt platsens möjlighet att tillföra ett nytt landmärke i Eriksbergs historiska industrimiljö.

Sammantaget bedöms planförslaget erbjuda en god boendemiljö för både tillkommande nya bostäder och innebära en fortsatt god boendemiljö för de närmast berörda boende och sakägare.

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 det utställda förslaget till detaljplan

2. Göteborg Energi Nät AB

Bedömer att den tillkommande lasten kan rymmas inom det planerade nätet. Konstaterar att det finns utsett E-område för transformatorstation i angränsande plan (Detaljplan för Järnvägstunnel och Bostäder vid Säterigatan) samt informerar att ansökan om bygglov för en nätstation kommer att inges.

Nya servisledningar kommer att dras från stationen längs med Bratteråsgatan. Ledningsstråken för el skall placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik.

Uppskattad förbrukning på den tillkommande byggnationen är ca 1000A under förutsättning att fjärrvärme väljs som uppvärmningsform. Vid ett större lastuttag behöver utrymme/lokal för transformering upplåtas inom planområdet.

Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta erforderlig flytt av elledningar. Vidare förutsätts att ledningsrätt erhålls för bolagets nätstationer och ledningar.

Kommentar:

Göteborg Energi Nät AB kommer att inbjudas till ett möte innan antagande av planen för att säkerställa deras frågor.

3. Göteborg Energi AB (fjärrvärme)

Göteborg Energi AB har fjärrvärmeledningar som måste flyttas pga. kommande exploatering. En flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

Kommentar:

Noteras.

4. Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Kommentar:

Noteras.

5. Göteborgs Hamn AB

Göteborgs Hamn AB hänvisar till bolagets samrådsyttrande daterat 2016-04-05:

Göteborgs Hamn AB (Hamnbolaget) anser att det är bra att Stadsbyggnadskontoret beaktar såväl befintlig som framtida sträckning av Hamnbanan i planarbetet.

Hamnbolaget anser att fel ingångsvärden använts i bullerberäkningarna, något som måste revideras. Det är viktigt att beräkningarna utgår från så realistiska grunddata som möjligt och att de är samstämmiga. Därför måste Staden, Trafikverket och Hamnbolaget enas om vilka trafiksiffror som skall gälla för Hamnbanan, både i nuläget och i framtiden, så att bullerberäkningar och riskbedömningar i exploateringsprojekt i närheten till hamnbanan får grunddata som har acceptans hos Trafikverket och Hamnbolaget.

Hamnbolaget anser att även konsekvenserna för Lundbyleden behöver beskrivas i planhandlingarna.

Eftersom Hamnbanan och Lundbyleden är två av de absolut viktigaste godstransportstråken till Göteborgs hamn, är det viktigt att godstransporterna till och från hamnen har hög framkomlighet på dessa trafikleder. Hamnbolaget vill betona att exploatering i närheten av kommunikationsstråk till och från Göteborgs hamn inte får hindra eller försvåra utvecklingen av godstransporter till och från hamnen på såväl kort som lång sikt, och att hamnens möjligheter till utveckling inte får äventyras.

Det är viktigt att både bullerdämpande och riskförebyggande åtgärder genomförs, men Hamnbolaget påpekar även att det är viktigt att beskriva på vems ansvar det ligger att ta fram ytterligare åtgärder, om riktlinjer för buller och risk inte klaras trots föreslagna åtgärder.

Hamnbolaget påpekar att det är viktigt att skyltar och belysning på de tänkta höga byggnaderna placeras på ett sådant sätt så att sjöfarten på älven inte störs eller bländning uppstår.

Kommentar:

En förnyad kontroll av ingångsvärden har skett. Bedömningen är att korrekta ingångsvärden har använts i bullerutredningen. För att få fram underlag för trafiken på Hamnbanan har olika underlag använts. Från Alexander Hellervik på Trafikverket har uppgifter om nulägestrafiken på Hamnbanan erhållits. Dessa uppgifter har sedan jämförts med trafikdata som redovisas i järnvägsplanen för Hamnbanan.

Utgångspunkten är att hamnbanan flyttas och är i drift 2022. Inflyttning i de nya lägenheterna kan ske tidigast 2021 varför en tillfällig bullersituation kan föreligga under en övergångsperiod. När hamnbanan flyttas kommer buller från hamnbanan inte att störa den föreslagna byggnationen.

Lägenheterna i de övre våningarna i 12-våningshuset förutsätts bli genomgående. Planen tillgodoser bullerkraven som träder i kraft 1 juli 2017.

Ansvar för att riskförebyggande och bullerförebyggande åtgärder genomförs framgår av genomförandebeskrivningen. Ett arrendeavtal mellan JM och fastighetskontoret tecknas för att säkerställa att riskförebyggande åtgärder genomförs.

Länsstyrelsen bedömer att planen kan accepteras utifrån dess påverkan på Lundbyleden samtidigt framförs att det är av yttersta vikt att staden tar ett samlat grepp kring exploateringen kring Lundbyleden och dess påverkan på leden. Detta beaktas av staden.

En upplysning finns på plankartan om att belysning utförs så att den inte ska störa sjöfarten.

6. Göteborgs Stads Parkering AB

Utöver generella ståndpunkter nedan har Parkeringsbolaget inga synpunkter på förslaget.

- All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån
- Beakta tillgängligheten såväl *till, från* som *inom* ett område vid beräkning av p-behov
- Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel
- Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem
- Parkeringarna ska utformas så att de både *är* och *upplevs* som trygga och säkra och en del av stadsmiljön

Kommentar:

Noteras.

7. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten framför att planerade åtgärder på återvinningsstationen på Valskvarnsgatan, sydväst om planområdet, endast avhjälper nuvarande problem samt att där inte finns kapacitet att ta emot förpackningar från fler hushåll. Eftersom lämplig kommunal mark för ändamålet saknas behöver fastighetsnära insamling av förpackningar ordnas för de nya bostäderna på kvartersmark i detaljplanen (åtminstone plast- och pappersförpackningar). Till bygglovansökan ska en detaljerad avfallslösning presenteras. De riktlinjer som finns i skriften *Gör rum för miljön* bör följas.

Kapacitet för trycksatt stigarledning (brandvattenförsörjning) har utretts och kapaciteten på ledningsnätet bedöms vara god. Försörjning av sprinklers sker med tank, förutom för höghuset där intern tryckstegring behövs, vilken bekostas av exploitören.

Om den allmänna dagvattenledningen behålls inom kvartersmark kommer Kretslopp och vatten kräva ledningsrätt med ett område om 3 meter på varje sida om ledningen. Om planerad bebyggelse fastslås kan ledningen slopas.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Arbete under mark" på Göteborgs stads hemsida.

Vid trädplantering gäller grundregeln att ett skyddsavstånd på 4 meter skall hållas mellan trädets rothals och ytterkant ledning. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas som anger att Kretslopp och vatten ej svarar för skador på träd eller ledningar.

Del av planområdet ligger över en berganläggning. Sprängning och andra vibrationsalstrande arbeten ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller installationer. Samråd ska ske med Kretslopp och vatten vid projektering och förbesiktning ska utföras innan sprängning.

Kretslopp och vatten föreslår några förtydliganden i planbeskrivningen under rubrikerna *Avfall, Berganläggning, Trädplantering* och *Teknisk försörjning/Vatten och avlopp*.

Under avsnittet *Teknisk försörjning/ Dagvatten* föreslås ändrad rubriksättning, justerad text samt tillägg beträffande materialval.

Kommentar:

I samband med bygglovet får JM redovisa utrymme för att ta hand om den sophantering som erfordras. Utrymmet placeras lämpligen i anslutning till möjlig körväg för sopbilar.

Önskade förtydliganden i text och rubriksättning har tillgodosetts.

8. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen har inför den aktuella planen framställt ett kulturmiljöunderlag som beskriver kulturhistoriska konsekvenser av planförslaget.

Kulturnämnden tillstyrkte planen i samrådsskedet och avstår från att lämna ett granskningsyttrande.

9. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerad detaljplan men vill framhålla att det är av vikt att behovet av samhällsservice tillgodoses avseende boende för både äldre och de som har behov av särskild service, till lika behovet av skola och förskola.

Kommentar:

Inom planområdet saknas det ytor och möjligheter att uppföra någon ny skola. Kommunen äger inte heller marken. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i dialog med fastighetskontoret och stadsdelarna reservera plats för skolor och förskolor som möter stadsdelarnas framtida behov med start i de centrala delarna, där Lundby också ingår.

Kommunen arbetar inom gruppen för kommunala behov i planeringen med att hitta lämplig plats i Eriksberg för en ny skola och förskola som kan täcka framtida behov av skolplatser.

10. Miljö- och klimatnämnden

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att dagvattenanläggningen byggs som redovisats samt att en anmälan om efterbehandling inlämnas till miljöförvaltningen. En anmälan ska ske, i god tid före mark- och efterbehandlingsarbeten påbörjas, som beskriver vilka efterbehandlingsåtgärder som kommer att vidtas för att uppnå acceptabel status för bostadsmark.

Kommentar:

Noteras.

11. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen framför följande överväganden. Planen innehåller inga allmänna ytor, förutom delar av Bratteråsgatan. Det är viktigt att byggherren säkerställer att det finns lekmiljöer för barn inom kvartersmark då det inte finns allmänna lekytor att tillgå i direkt anslutning till planområdet. Området kommer att vara utsatt för relativt mycket blåst vilket innebär att gestaltning för att få till vindskyddade lägen är angeläget. Likaså möjligheterna att plantera på bjälklag för att få till gröna gårdsmiljöer.

Området är brant och därför är det viktigt att det inom planen finns möjlighet att skapa stråk som är tillgänglighetsanpassade.

Bratteråsgatan, som direkt angränsar till området, kommer till stor del att ligga i skugga. Risken finns att den kommer att upplevas lite som en bakgata. Det är viktigt att utforma den med trygghetsskapande belysning.

Kommentar:

I Planillustrationen finns gröna ytor och träd redovisade. Fortsatt detaljering av tillgängligheten och utnyttjandet på kvartersmarken kommer att ske i samband med bygglovsprocessen.

Utformningen av Bratteråsgatan och bakomliggande berg sker i samverkan mellan Park- och naturförvaltningen, Trafikkontoret och JM.

12. Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG)

RSG framhåller att föreslagna åtgärder i upprättat risk-PM har införts i planbestämmelserna. RSG ställer sig dock frågande till hur persontätheten räknats ut jämfört med riskutredningen från 2008. Då antogs att området är ca 15 000 m² stort, i planbeskrivningen nämns siffran 5500 m², vilket om det stämmer hade resulterat i en persontäthet nästan tre gånger högre än förutsatt. Uppgiften beträffande persontäthet bör kontrolleras.

RSG anser att ambition gällande kapacitet och placering av brandposter bör införas i planbeskrivningen. Tillgången till brandvatten för sprinklersystem och stigarledningar bör säkerställas. Systemet behöver vara utformat så att vattenkällan utgörs av förbättrat vattentillopp, dubblerat vattentillopp eller kombinerat vattentillopp.

Kommentar:

Riskutredningen från 2008 behandlar ett större område. Aktuell plan är ett delområde varför återopade siffror om persontäthet inte är jämförbara.

Beträffande tillgången till brandvatten hänvisas till Kretslopp och vattens utredning.

13. SDN Lundby

Stadsdelsnämnden avstyrker förslaget tills planering för skola och förskola ligger i samma fas som planering av bostäder. Nämnden ser dock positivt på det uppdrag byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret angående lokalisering av förskolor och skolor i tät dialog med bland annat stadsdelen.

Stadsdelsförvaltningen framhåller att man förstår orimligheten i att denna detaljplan ska inrymma den offentliga service som området behöver. Planering för förskola och skola måste dock ligga i samma fas som bostadsbyggandet. Tillsammans med angränsande planer skapas ett behov av ca 600 skolplatser och 18 förskoleavdelningar. Enbart detaljplanen vid Valskvarnsgatan medför ett behov av 125 förskole- och skolplatser.

Kommentar:

Inom planområdet saknas det ytor och möjligheter att uppföra någon ny skola. Kommunen äger inte heller marken. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i dialog med fastighetskontoret och stadsdelarna reservera plats för skolor och förskolor som möter stadsdelarnas framtida behov med start i de centrala delarna, där Lundby också ingår.

Stadsbyggnadskontoret förutsätter att en lösning kommer till stånd inom ramen för ovan nämnda uppdrag.

14. Trafiknämnden/Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på utbyggnad i planområdet, eftersom detta medför dels att ensliga och otrygga miljöer befolkas, dels att befintlig infrastruktur används mer effektivt samtidigt som kollektivtrafiken får ett bättre underlag.

I planbeskrivningen står det att när detaljplanen för Säterigatan genomförs så kommer Bratteråsbacken inte att kunna nå från Säterigatan. Kommer detta även att påverka genomförandet av detaljplanen för Valskvarnsgatan? Denna fråga behöver hanteras och samordnas inför detaljplanernas genomförande.

Trafikkontoret anser att förutsättningarna för att skapa god tillgänglighet är svåra med tanke på 10 meters höjdskillnaden mellan Valskvarnsgatan och övre delen av Bratterås-gatan. I de brantare delarna bör ytor för vila anläggas. En belysningsplan bör arbetas fram för bergssidan längs med Bratterås-gatan för att skapa en trygg miljö året runt.

Cykel i blandtrafik ska vara möjlig på Bratterås-gatan. En säker cykelbar koppling behöver skapas till cykelbanan på Eriksbergsgatans södra sida.

Antalet fotgängare och cyklister med anspråk att korsa Valskvarnsgatan och Östra Eriksbergsgatan kommer att öka med ny byggnation vid Valskvarnsgatan och Säterigatan. Möjlighet till gång- och cykelpassage bör ses över och ligga med som förutsättning inför framtida utveckling av kollektivtrafikstråket.

Trafikkontoret förutsätter att planens parkeringsbehov möjliggörs inom planområdet. En tydlig mobilitetslösning med fysiska åtgärder, där även behovet för små lägenheter ingår, bör godkännas enligt hanteringsprinciperna för BoStad2021.

Bullerutredningen till granskningsunderlaget föreskriver delvis att Hastigheten på Eriksbergsgatan begränsas till 40 km/h. Detta är en oönskad begränsning för stadens kollektivtrafik. Utredningen föreskriver även bullerplank strax nor om Valskvarnsgatans körbana, vilket anses genomförbart. Det föreslagna bullerplanket strax norr om Eriksbergsgatans körbana anses inte vara sig genomförbart eller effektivt.

Trafikkontoret bedöms få marginella ökade kostnader för drift och underhåll av GATA men förutsätter att erforderliga drift- och underhållsmedel tillförs för tillkommande anläggningar. Genomförandet finansieras av exploateringen och innebär inga investeringskostnader.

Kommentar:

Det finns en samordnad lösning för hantering av bygg- och persontrafik under genomförandet av planerna för Säterigatan och Valskvarnsgatan, som utarbetats av JM i samråd med Trafikverket och Trafikkontoret. Ett förtydligande tillförs planbeskrivningen.

Utformningen av Bratterås-gatan och bakomliggande berg sker i samverkan mellan Park- och naturförvaltningen, Trafikkontoret och JM.

Bratteråsgatan ligger i ny detaljplan för bostäder vid Säterigatan. Genomförandet av utformningen av Bratteråsgatan är knutet till den detaljplanen med de exploateringsavtal som träffats mellan de olika aktörerna där. Samordning mellan den detaljplanen vid Valskvarnsgatan (den nu aktuella planen) och genomförandet av ny utformning av Bratteråsgatan har skett i arbetsfasen mellan samråd och granskning. TK har varit en av de drivande parterna i det arbetet. Det har resulterat i ett förslag med en enkelriktad gata med en trottoar för gående. Lutningen på gatan är idag brantare än normal gatustandard och den kommer även fortsättningsvis att delvis vara brantare än normal standard för gatulutning. TK planerar också för ett övergångsställe i korsningen mellan Bratteråsgatan och Valskvarnsgatan utanför planområdet.

I bullerutredningen föreslås 40km/h på Bratteråsgatan vilket också TK är informerat om och man har då inte haft invändningar mot detta.

Planen tillgodoser bullerkraven som träder i kraft vid halvårsskiftet. Något bullerplank i Valskvarnsgatan och Östra Eriksbergsgatan behöver inte uppföras.

En kompletterande parkeringsutredning redovisar parkeringstalen i plan- respektive bygglovskedet. Parkeringslösningen återges i planbeskrivningen.

15. Älvstranden utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB ställer sig bakom samrådshandlingarna, som de anser ger goda förutsättningar för utveckling av området med fler bostäder, närhet till kollektivtrafik, service och skolor samt minskat bilberoende.

Något granskningsyttrande har inte inkommit.

Kommentar:

Gestaltningen av förslaget har utvecklats mellan samråds- och granskningsfasen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

16. Lantmäterimyndigheten

Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* i planbeskrivningen bör det förtydligas att ledningsrätten för starkström (1480K-2005F406.2) måste omprövas. Detsamma gäller för servitut för väg (1480K-2005F406.1).

Under *Fastighetsrättsliga frågor* saknas uppgift om att Sannegården 734:9 kommer att erhålla mark från Sannegården 7:5 till GATA i sydöstra hörnet av planområdet.

Kommentar:

Synpunkterna tillförs planbeskrivningen.

17. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är fortsatt positiv till den bostadsförtätning som planen innebär. Länsstyrelsen bedömer dock med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas om förslaget inte revideras med avseende på människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen befarar att bebyggelsen blir olämplig för människors hälsa och säkerhet med avseende på geotekniska frågor samt vibrationer och stömljud.

Markstabilitet – SGI har yttrat sig över planen och påpekar att även stabiliteten utanför planområdet som påverkar markens lämplighet ska klargöras i planskedet. Det uppmärksammades i samrådsyttrandet att även stabiliteten öster om planområdet borde undersökas. Denna synpunkt kvarstår och behöver redogöras för före antagande.

För att garantera markens stabilitet behöver det säkras att geotekniska åtgärder utförs. Under rubriken UPPLYSNINGAR på plankartan står att *Markstabiliserande åtgärder krävs i befintlig mark, väster och öster om den södra byggrätten*. En upplysning är inte att betrakta som en juridiskt bindande planbestämmelse. Den hänvisning som görs till ett separat dokument är inte heller tillräckligt avgränsad och tydlig.

Bergstabilitet – En bergteknisk besiktning har utförts till granskningen. Även om undersökningen inte ger besked om huruvida block från slänten kan rasa eller studsa in i planområdet anser Länsstyrelsen att slänten behöver säkras i samband med föreliggande exploatering då gatan nedanför slänten är tänkt att fungera som tillfart till planområdet.

Då åtgärden ska utföras utanför planområdet behöver slänten säkras på annat sätt än på plankartan inom ramen för detaljplanen. Hur detta är tänkt att ske behöver kommunen redovisa innan antagande.

Vibrationer och stomljud – En vibrations- och stomljudsutredning har tagits fram som visar att planområdet riskerar att utsättas för störande vibrationer, särskilt från Valskvarnsgatan. Störningen kan förebyggas genom att välja ”rätt” stomkonstruktion i byggfasen.

Det behöver säkerställas att så görs, genom en planbestämmelse som reglerar att 0,4 mm/s vägd RMS inte får överskridas i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Övriga synpunkter – Länsstyrelsen bedömer att planen kan accepteras utifrån dess påverkan på Lundbyleden. Det är av yttersta vikt att staden tar ett samlat grepp kring exploateringen kring Lundbyleden och dess påverkan på leden. Detta arbete behöver snarast få en tydlig framåtdrift för att länsstyrelsen ska kunna acceptera kommande detaljplaner som påverkar riksintresset för kommunikation – E6.21 Lundbyleden och Hamnbanan. Länsstyrelsens synpunkt från samrådet gällande samordning av detta projekts genomförande och Hamnbanans utbyggnad kvarstår.

Ett skyfallsskydd föreslås utmed västra delen av Bratteråsgatan. Bratteråsgatan ligger utanför planområdet och genomförandet av gatans ombyggnad ligger under ny detaljplan för Säterigatan som dock inte vunnit laga kraft. Skyddets tillkomst kan därför inte anses vara säkerställt. Länsstyrelsen undrar om skyddet kan anses vara säkerställt på annat sätt?

Länsstyrelsen anser att kommunen bör lägga till i bestämmelsen om friskluftsintag att dessa ska placeras så högt upp som möjligt.

Länsstyrelsen förutsätter att samtliga avtal gällande buller- och riskskydds uppförande som är en förutsättning för planens lämplighet är underskrivna av samtliga inblandade parter inför antagande samt att detta framgår av planen. Vidare anser Länsstyrelsen att det tydligare bör framgå av planhandlingarna var samtliga skydd ska anläggas.

I planen föreslås att Juvelkvarnens silo rivs för att lämna plats åt bostadshus. Silon, från 1948, är en av de mest karaktärsskapande byggnaderna utmed älvstranden. Länsstyrelsen ser det som viktigt att byggnaden dokumenteras före rivning.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Markstabilitet – All ny grundläggning avses ske med pålning till berg. JM har upprättat en ny revidering, rev C 2017-07-04, av den geotekniska utredningen som redovisar att stabiliteten är tillfredsställande öster om planområdet i en ny beräknad sektion (I-I). Av utredningen framgår en möjlig lösning som, om den bedöms nödvändig i samband med bygglovet, ska genomföras för att stabiliteten i den sydöstra och sydvästra delen av planområdet, ska vara tillfredsställande. Det ovan nämnda området i sydvästra- och

östra planområdesdelen, redovisas tydligare i planbeskrivningen. Hänvisningen förtydligas under upplysningar på plankartan. Med det tillägget bedömer stadsbyggnadskontoret att upplysningstexten är tillfyllest som vägledning vid bygglovshandläggningen.

Kommunen ansvarar för att nödvändiga geotekniska åtgärder genomförs väster om planområdet på Bratteråsgatan som ingår i ny detaljplan för Säterigatan. Bratteråsgatan ligger på allmän plats park i gällande plan. Omvandlingen av Bratteråsgatan görs med stöd av gällande plan och ett tidsbegränsat vägservitut i det fall ny detaljplan för Säterigatan inte vinner laga kraft. Kommunen tar med kostnader för gatan i exploateringsavtalet med JM om ny detaljplan för Säterigatan inte vinner laga kraft.

Bergstabilitet – Den bergtekniska besiktningen daterad 2016-06-30 är inte längre aktuell. Den upprättades till ett förslag där Bratteråsgatan skulle sänkas. Bratteråsgatans befintliga sträckning och höjdsättning ska bibehållas och som underlag gäller den utredning daterad 2015-03-18 som togs fram till detaljplanen för Säterigatan. I den rapporten bedöms de aktuella bergslänterna vara stabila och inga förstärkningsbehov finns.

Vibrationer – En planbestämmelse, som reglerar att 0,4 mm/s vägd RMS inte får överskridas i utrymmen där människor vistas stadigvarande, införs.

Påverkan på Lundbyleden – Göteborgs stad avser att samordna planerade exploateringsars påverkan på riksintresset för kommunikation i samråd med Trafikverket.

Hamnbanan – Det finns en, med Trafikverket, samordnad möjlig lösning för hantering av bygg- och persontrafik under genomförandet av planerna för Säterigatan och Valskvarnsgatan. Kontakt har tagits med projektledare Karl Holmström på Trafikverket. De är öppna för en fortsatt diskussion om att hitta en gemensam lösning.

Skyfallsskydd – Det föreslagna skyfallsskyddet framgår av detaljplanen för Säterigatan och utformningen av Bratteråsgatan är samordnad mellan planerna. Skulle Säterigateplanen bli väsentligt fördröjd kan gatan säkerställas med stöd av servitut grundat på markanvändningen i den äldre underliggande planen.

Friskluftsintag – Dessa avses, av exploitören, att placeras på tak.

Avtal – Vilka avtal som krävs för bl.a. buller- och riskskydd framgår av genomförandebeskrivningen.

Risk och buller – Skyddsåtgärder redovisas tydligare i planbeskrivningen.

Dokumentation före rivning – Silon från 1948 är väl dokumenterad.

Med föreslagna revideringar bedömer kontoret att länsstyrelsens kvarstående anmärkningar är tillgodosedda och att detaljplanen kan föras till antagande.

En redovisning av markåtgärder öster om planområdet samt Bratteråsgatan utformning i befintlig sträckning och höjdsättning, som den nu föreslås utföras, har kommunicerats med SGI och Länsstyrelsen.

18. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

19. Luftfartsverket

Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

I LFV:s remissvar har inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad.

Kommentar:

Inför byggnation görs en anmälan till Luftfartsverket och Försvarmakten.

20. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra mot upprättat förslag.

Svenska Kraftnät har inte några ledningar i anslutning till aktuellt planområde, och önskar inte medverka i det fortsatta remissförförandet.

Kommentar:

Noteras.

21. Statens geotekniska institut (SGI):

Stabilitetshöjande åtgärders utbredning i plan har åskådliggjorts i den geotekniska utredningen. Därutöver behöver detta säkerställas på plankartan eftersom åtgärderna är en förutsättning för att uppnå en tillfredställande säkerhet. På plankartan noteras som upplysningstext, med hänvisning till ett avsnitt i planbeskrivningen, vilka åtgärder som krävs. SGI ställer sig frågande till om åtgärderna, enbart hänvisade till i en upplysningstext, har säkerställts i planen på ett sätt som är tillfyllest?

Ur geoteknisk säkerhetssynvinkel anser SGI att det är otillräckligt utrett hur stabilitetsförhållandena i intilliggande områden kan komma att påverka planområdets säkerhet. SGI rekommenderar att detta klarläggs i det fortsatta planarbetet.

En bergteknisk besiktning har utförts i anslutning till planområdets västra begränsning, vilken indikerar ett behov av ganska omfattande och besvärligt bergschakt och säkring av bergslänter mot block som kan rasa eller studsas in i planområdet. Även om slänten ligger utanför planområdet, bedömer SGI att risken för påverkan inom planen ytterligare behöver värderas och säkerställas.

Kommentar:

En redovisning av markåtgärder öster om planområdet samt Bratteråsgatan utformning i befintlig sträckning och höjdsättning, som den nu föreslås utföras, har kommunicerats med SGI och Länsstyrelsen.

Se även kommentar till Länsstyrelsen.

22. Trafikverket

Projekt Hamnbanan – Trafikverket planerar att bygga ut hamnbanan, i anslutning till planområdet, under samma tid som bebyggelsen i planen. Det är viktigt att genomförandet samordnas. Byggnationen inom planområdet får inte på något vis försvåra eller hindra planerad utbyggnad av Hamnbanan, vilken utgör riksintresse för kommunikation.

Trafikverket har tillfällig nyttjanderätt av Bratteråsgatan. Gatan får inte blockeras då den behövs för byggt transporter och trafikomläggning i samband med byggnation av Hamnbanan.

Trafikalstring – Planen kommer att generera en trafikstring på Lundbyleden. Då beräkningar inte redovisas kan Trafikverket inte ta ställning till om angiven mängd är rimlig. Trafikverket och Staden har tidigare diskuterat att ta ett samlat grepp kring exploateringar vid Lundbyleden. Detta arbete behöver få framåt drift och Trafikverket efterfrågar ett taget beslut från Staden samt en tidsplan för arbetet.

Vibrationer och stömljud – Det kan inte uteslutas risk för vibrationsstörningar respektive stömljud som härstammar från bland annat Hamnbanan. Detta planförslag är inte inkluderat i de planerade vibrations- och stömljudsskydden för den nya dragningen av Hamnbanan.

Högsta tillåtna vibrationer och stömljud bör regleras i planbestämmelser. Där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överskridas.

Risker med farligt gods – Det är positivt att skyddsåtgärder för olyckor med farligt gods införs. Emellertid bör genomförandet av skyddsvallen som föreslås beskrivas tydligare. Vallen är inte införd som planbestämmelse. Trafikverket kan inte uttyda var den är tänkt att anläggas. Staden måste tydligare beskriva hur man planerar att införa de riskreducerande åtgärder som krävs.

Buller – Planområdet är bullerutsatt. Trafikverket utgår från att de bulleråtgärder som föreslås genomförs och att detta kan ske utan påverkan på Hamnbanan, varken i byggskedet eller vid underhåll.

Skyddsåtgärder – En 1,9 meter hög bullerskärm ska anläggas utmed södra sidan av bron på Hamnbanan över Säterigatan. Det kan tolkas som att det ska anläggas en skärm på stålbron söder om Bratteråsberget, men i samtal med Staden framgår att det inte är vad som åsyftas. Trafikverket anser att det ska förtydligas var samtliga skyddsåtgärder ska anläggas.

Trafikverket antar att samtliga skyddsåtgärder kommer att utföras samt underhållas utanför verksamhetsområdet för Hamnbanan på ett säkert sätt utan att störa trafikeringen. Om det skulle vara så att störningar kan förutses ska Staden snarast kontakta Trafikverket om en genomförandestudie samt skriva avtal innan planen antas.

Kommentar:

Det finns en, med Trafikverket, samordnad möjlig lösning för hantering av bygg- och persontrafik under genomförandet av planerna för Säterigatan och Valskvarngatan. Kontakt har tagits med projektledare Karl Holmström på Trafikverket. De är öppna för en fortsatt diskussion om att hitta en gemensam lösning.

Trafikalstringen och fördelningen är framtagen av Trafikkontoret. Den samlade påverkan på Lundbyleden beaktas i enlighet med yttrandet. Göteborgs stad avser att samordna planerade exploaterings påverkan på riksintresset för kommunikation i samråd med Trafikverket.

En text om planområdets trafikalstring tillförs planbeskrivningen. I sammanfattning genererar planområdets 250 lägenheter 700–800 resor per dag. Totalt bedöms att ca 280 av dessa fördelas på det statliga vägnätet.

En planbestämmelse införs, som reglerar högsta tillåtna svängningar i konstruktioner.

En figur som förtydligar föreslagna skyddsåtgärder tillförs planbeskrivningen.

Ansvar för riskförebyggande åtgärder framgår av genomförandebeskrivningen.

Se även kommentar till Länsstyrelsen.

23. Vattenfall Eldistribution AB

Har inget att erinra då Vattenfall Eldistribution inte har några anläggningar i området.

Kommentar:

Noteras.

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.

24. Brf Kvarnen, Brf Mjölner och Brf Tre Lejon

Brf Kvarnen, Brf Mjölner och Brf Tre Lejon företräder tillsammans 500 medlemmar. Föreningarna anser inte att några väsentliga justeringar eller förändringar gjorts som beaktar de synpunkter som föreningarna framförde i samrådet.

Samtliga synpunkter kvarstår från förra skrivelsen.

Välkomnar fler boenden i området. Ställer sig dock tveksamma till att planförslaget kommer tillgodose kommunens ambition om bevarade industrifastigheter, blandstad och levande stadsrum. Anser att höga hus med höga insatser spär på segregationen i staden och i stadsrummet.

Anser att byggnaden som ersätter silo 4 är för hög. Den tänkta byggnadens volym anses ha negativ inverkan på boendemiljön, vilket visar sig i form av minskad utsikt, minskad kontakt med älven, himlen och grönskan, samt ökad skuggning. Hänvisar till solstudien som visar att deras byggnader med balkonger, utemiljö och innergårdar hamnar i skugga mellan kl. 18-21 från mars till oktober, tid då man vanligtvis är hemma från arbete/skola/dagis. Föreslår att den högre av de två höga byggnaderna placeras längst bak, norr om befintlig bebyggelse, där den inte påverkar de bostäder som finns i området idag.

Tycker att bevarandet av industrikaraktären i harmoni med övriga K-märkta byggnader i området går förlorad då nybyggnationen kontrasterar skarpt mot befintliga tegelbyggnader i området (Mjölner, Magasinet, Kvarnen och Kontorsbyggnaden).

Anser att illustrationen och beskrivningen inte visar på samma antal våningar för den höga byggnaden

Trafiksituationen i området anses vara ansträngd i samband med mässor, hotell och diverse arrangemang och att parkeringsfrågor behöver utredas vidare.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att redovisade kommentarer nedan från samrådet alltså gäller.

Kontoret noterar att sakägaren välkomnar fler boende i området.

Den aktuella fastigheten har varit föremål för olika utredningar om exploatering av nya bostäder ända sedan början av 2000-talet, då verksamheten lagts ned i Juveldkvarnen. Det har visat sig vara svårt och mycket dyrt att både bevara silo 4 och att ha bostäder i silon. Till det nu aktuella planförslaget har byggherren tagit fram ett förslag som tar fasta på platsens historia i form av ett landmärke. I förslaget har arkitekterna gått ifrån det historiserande gestaltungsgreppet, att efterlikna tidigare byggnad, till att ta fasta på platsens potential i form av att bygga ett byggnadsverk som kan utgöra ett landmärke i den delen av staden. Gestaltningen har förankrats på stadsbyggnadskontoret och med andra berörda förvaltningar. Krav på utformning har ställts av kommunen avseende materialval och färgval (rött tegel och mörkt stenmaterial) för att säkra att byggnadens utformning kan passa in i områdets karaktär trots att framför allt 24-våningshuset är väsentligt högre än tidigare

silo 4 och övriga byggnader runt omkring. Även 12-våningshuset är högre än intilliggande bebyggelse. De två byggnaderna ska ses som en liten grupp i stadsbild. De tar också stöd i Bratteråsberget som ligger väster om bebyggelsen. Planförslaget innebär också krav på lokaler i bottenvåningarna på de två större byggnaderna. Detta ska säkra att man ger förutsättningar för blandstad med både bostäder samt verksamheter som exempelvis restaurang, butik, frisör eller liknande. Förslaget innebär att stadsrummet får ett nytt landmärke med både nya bostäder och rum för nya verksamheter. Segregationsfrågorna i Göteborg kan inte lösas med enbart ett bostadsprojekt i stadsdelen Lundby. Planförslaget bedöms inte påverka segregationen i stadsdelen, då den i stort liknar upplägget i intilliggande bostadskvarter med främst bostadsrätter.

Genomförda solstudier visar att befintlig bebyggelse får fortsatt goda förutsättningar för solbelysning på fasader och även på marken väster om befintlig bebyggelse. Antalet soltimmar minskar dock på grund av de nya föreslagna byggnaderna. Planerad ny bebyggelse, ej ännu uppförd, alldeles norr om 12-våningshuset påverkas mest negativt av skuggning från 12-våningshuset. Den närmaste byggnaden bedöms trots det ändå få en till två timmes sol på fasaden på morgonen vid vår- och höstdagjämning samt ca en timmes soltid på fasaden på kvällstid vid samma dag. JM är byggherre även för de två mest påverkade byggnaderna.

Genomförda solstudier är gjorda med grundkartans information om höjder och placering på byggnader och topografi. Den är kontrollerad av kommunens Geodataavdelning. Solstudien förutsätts därför stämma. Viss variation på grund av befintlig vegetation kan dock förekomma i solstudier som baseras på 3D-modeller. Detta bedöms dock påverka resultatet i mindre omfattning.

Utsikten kommer självklart att påverkas av både 24-våningshuset och av 12-våningshuset. Det kommer dock även efter ett uppförande av byggnaderna att finnas goda möjligheter till utblickar bredvid och förbi de två nya högsta husen.

Utevistelse finns inom planområdet i form av lekytor, gröna ytor och ”gårdsyta” inom kvartersmark. Plantering och gröna ytor planeras också i enlighet med redovisad illustrationskarta.

Åtgärder som kan bli aktuella för att minska blåsiga vindar i marknivå är bland annat: Buskar och träd vid entréer, uteplatser och lekplatser. Spaljéer och skärmar vid kanter och hörn. Någon risk för personsäkerhet bedöms inte finnas.

Värdet på befintliga bostäder bedöms inte påverkas av den föreslagna byggnationen. Ofta påverkas värdet på intilliggande fastigheter och bostäder uppåt på grund av att ny bebyggelse i området kommer ut på marknaden med ett högre försäljningsvärde än vad de befintliga har.

Illustrationsbilderna har samma antal våningar genomgående i planbeskrivningen och på illustrationskartan.

Parkeringslösningen inom planområdet för de nya flerbostadshusen löser enbart parkering för de tänkta nya bostäderna. Den övergripande parkeringssituationen i området får lösas på annat sätt.

25. JM AB

JM AB anser att planbestämmelsen som föreskriver *att minst hälften av bostadsrummen för små bostäder med boarea max 35 kvm ska vara vända mot ljuddämpad sida* är felformulerad.

Planbestämmelsen **b** föreskriver att *Byggnaden ska förses med utrymningsväg åt söder eller öster*. JM anser att möjlighet skall finnas för utrymningsväg genom källare/garage i fastigheten.

Slutligen framhåller JM att samtliga ljudkrav som ställs i detaljplanen skall baseras på ändringarna i förordningen om trafikbuller som träder i kraft 1/7 2017.

Kommentar:

Utrymningsvägarna skall leda bort från riskkällan, som är hamnbanan i denna detaljplan. Hur dessa utförs hanteras i bygglovet.

Detaljplanen är förenlig med Förordningen om trafikbuller, SFS 2017:359, som träder i kraft 1 juli 2017.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

26. Brf Trossen, Kvarnpirsgatan 2

Sammanfattningsvis är Brf inte emot en fortsatt varsam utbyggnad av området men det primära tycks vara att ”klämma in” så många bostäder som möjligt inom den s.k. jubileumssatsningen vilket vi anser vara helt fel och ett ytterst tveksamt förfarande.

När vår fastighet, Sannegården 28:8, (Brf Trossen) byggdes visades inga framtida planer på den förtätning av bostadshus som nu planeras. Ett högt punkthus på 23 våningar passar inte in bland övriga lägre byggnader. Det är ytterst omoraliskt att de fastigheter som kommer att beröras inte fått ta del av denna planering när man investerade i sitt boende.

Närområdet är inte dimensionerat för det stora antalet nya bostäder som nu planeras. Trafiksituationen är redan ansträngd. Antalet parkeringsplatser har starkt begränsats. Vid aktiviteter i området råder parkeringskaos. El-kapaciteten i området måste ökas för att kunna erbjuda tillräckligt antal ladd stationer för elbilar. Buss 16, trots sin turtäthet är oftast överfull. Kapaciteten på renhållning/återvinning är underdimensionerad

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon samt Trafikkontoret, Göteborg Energi Nät AB och Kretslopp och vatten

27. Brf Pollaren, Kvarnpirsgatan 4

Anser att det blir för högt med 23 våningar. Det passar inte in i övrig lägre bebyggelse. Övriga hus i närheten har begränsats i höjd och det finns inte något godtagbart motiv att nu tillåta ett betydligt högre hus. Närområdet är inte dimensionerat för ett så stort tillskott av boende.

Trafiksituationen måste förbättras. Antalet parkeringsplatser i området är redan för få och kollektivtrafiken klarar inte dagens kapacitetsbehov.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon samt Trafikkontoret

28. HSB Brf Masten i Göteborg, Östra Eriksbergsgatan 73

Hur är det tänkt att kollektivtrafik och biltrafik skall fungera när det redan är trångt utan dessa 250 lägenheter? Hur löses parkeringen för dessa?

Kommentar:

Se kommentar till Trafikkontoret

29. Boende på Bratteråsgatan 66 samt namnlista från Bratteråsgatan 42, 60, 62, 64, 66, 68, 70, och 72. Totalt 108 underskrifter

Undertecknade protesterar mot att den fallfärdiga silon ersätts med ett höghus. Den bör ersättas med ett hus som är lika stort som nuvarande silo. Utformningen av området bör fortsätta att bevara dess särart och prägel av gammal hamn- och industrimiljö.

Följande motförslag bör beaktas:

1. Ersätt silon med en byggnad i samma höjd som påminner om föregångaren. Lämplig användning skulle kunna vara studentbostäder
2. Ovanför den gamla silon bör finnas cykelparkering, elbilspool och elcykelpool
3. Utefter berget ovanför silon föreslår vi smala radhus liknande dem i Amsterdam
4. En stor lekplats behövs i området
5. Anlägg odlingslotter runt lekplatsen
6. Ateljéer för hantverkare och konstnärer samt vävstuga och bakstuga skapar en attraktiv miljö och stärker gemenskapen
7. Fortsätt värna om områdets särart och prägel

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

30. Boende på Bratteråsbacken 33

Framför att det är fantastiskt att det äntligen finns planer på att snygga upp detta område som länge varit en ofärdig yta.

Det är viktigt att gatan mellan berget och silon belyses ordentligt samt att den blåsiga backen förses med träd och planteringar. Det är mycket viktigt att JUVEL-skylden bevaras. Sätt gärna upp den på det nya huset.

Upplysningsvis framförs att busshållplatsen måste byggas om pga. dålig sikt för fotgängare som passerar bussfilen.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

Ny användning av Juvelskylten har varit uppe för diskussion under planarbetet. Någon ny användning eller plats har dock inte kunnat hittas till dagens datum.

31. Boende på Bratteråsgatan 66

Vi anser sammantaget att de planerade höghusbyggnationerna vid Valskvarnsgatan närmast är en skymf gentemot befintliga bostadsgäster i området och att detaljplanen inte är förenlig med ett gott ansvarstagande vad avser miljö, stadens historia, kultur och säkerhetsaspekter.

Planerade höghus påverkar miljön vid Bratteråsberget. Boendekvaliteten för befintliga boende försämras genom skymt läge och insyn och Göteborgs ”skyline” påverkas där ingen hänsyn tagits till stadens typiska kännetecken.

Vi anser att stadsbyggnadskontoret i detaljplanen tagit lätt på riskerna för säkerheten i området. Om ett tåg havererar med farligt gods vid bron samt om bron inte är brukbar, kan man inte ta sig till fastigheterna från Bratteråsgatan. Vi anser att en stor risk ignoreras som borde beaktas.

En tydlig riskbedömning enligt branschpraxis borde genomföras samt kommuniceras med boende innan bygglov beviljas. Vid en första anblick kan följande risker identifieras:

- Stängning av Bratteråsgatans södra del minskar möjliga utrymningsvägar vid olycka med farligt gods
- Rullstolsbundna kan inte ta sig från området om det enbart finns trappor samt hissar som i en nödsituation ej skall nyttjas
- En stor byggetablering under lång tid medför ökad risk för lekande barn
- Bron över hamnbanan har dålig kondition. Hur säkerställs den för tunga byggtransporter?
- Redan idag påverkas boende av starka vindar vid silon. Hur säkerställs att högre vindhastigheter p.g.a. en ännu högre byggnad inte leder till skador på grund av kringflygande delar från öppna balkonger?

Kommentar:

Exploatören ansvarar för att byggarbetsplatsen säkras mot risk för olyckor både vad gäller passerande och boende i området.

Det finns en samordnad lösning för hantering av bygg- och persontrafik under genomförandet av planerna för Säterigatan och Valskvarnsgatan. Parterna tar ansvar för riskhanteringen under byggperioden.

Bron över hamnbanan ansvarar Trafikkontoret respektive Trafikverket för och byggtrafik ingår i det ansvaret.

Riskutredningen är upprättad enligt branschpraxis.

Tillgänglighetsfrågor för rullstolsbundna redovisas i bygglovsprövningen. En översiktlig illustration har gjorts i samband med planen som visar på acceptabla lutningar.

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

32. Boende på Bratteråsgatan 56

Ser väldigt snyggt ut! Jobba på!

Kommentar:

Noteras

33. Boende på Bratteråsgatan 60

Ställer sig i stort sett positiv till utvecklingen av nya bostäder inom detaljplaneområdet men vill samtidigt på nytt framföra ett antal synpunkter på det planerade 12-våningshusets höjd och placering.

Allt fokus i planarbetet förefaller ha riktats mot det föreslagna 24-våningshuset varför bedömningen av 12-våningshuset har fallit i skymundan. Vid planläggning är kommunen skyldig att tillse att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet. Även lämpligheten beträffande natur- och kulturvärden och människors hälsa mm skall beaktas. Bedömningen skall genomföras för samtliga byggnader och byggnadsverk som tillåts inom ramen för planförslaget.

I praktiken innebär placeringen och utformningen av 12-våningshuset att flertalet av lägenheterna belägna på Bratteråsgatan 60 inte kommer att ha tillgång till direkt solljus under någon del av året. Lägenheterna på Bratteråsgatan 60 är inte utformade som genomgående lägenheter. Detta innebär att solljus inte heller kan nå in i lägenheterna ös-

terifrån under morgon och förmiddag. Ökad skuggbildning är en sådan omständighet som kan utgöra en sådan betydande olägenhet som åsyftas i 2 kap 9 § PBL.

Även möjligheten till alternativa utformningar ska beaktas vid prövningen om en betydande olägenhet föreligger. Det kan framhållas att det är samma exploatör som äger all mark inom det föreslagna planområdet och som även är ägare till all oexploaterad mark i anslutning till planområdet. Möjligheterna till alternativ utformning och placering av 12-våningshuset är därför mycket stora.

Som framförts i samband med samrådsprocessen bör höjden på den aktuella byggnaden begränsas så att denna inte överstiger Bratteråsbergets höjd. Då det är samma exploatör som har exploaterat övriga delar av närbelägna områden bör större krav kunna ställas på att hänsyn tas till att helhetslösningen blir bra.

Under samrådet framfördes att den vindsimulering som genomförts inte tar hänsyn till att det finns en gränd mellan Bratteråsgatan 60 och 62 som skapades i samband med den nybyggnation som genomfördes då den gamla magasinsbyggnaden plockades ned och byggdes upp igen. Som framförts är vindförhållandena kring Bratteråsgatan ogynnsamma varför vindsimuleringen bör uppdateras så att det finns möjlighet att göra en adekvat bedömning.

Kommentar:

Solstudien redovisar skuggpåverkan från befintlig byggnad på ytan väster om byggnaden, Bratteråsgatan 60, 62 och 64 i enlighet med synpunkten.

Solstudien redovisar skuggpåverkan från planerad 12-våningsbyggnad på bebyggelse väster om 12-våningshuset på eftermiddagstid.

Vindsimuleringen är reviderad med den aktuella gränden enligt synpunkten.

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

34. Boende på Bratteråsgatan 72

Vi motsätter oss all bebyggelse som är större i volym än dagens silo. Eftersom det är ett av stadens viktiga landmärken och påverkar stadssiluetten påtagligt bör extra vikt fästas vid byggnadens uttryck och utseende samt områdets kulturarv, vilket vi ej anser att förslaget 23-våningshus gör.

- 23-våningshuset har fel dimension. För hög höjd och för stor basyta
- Ersättningsbyggnaden ska ha maximalt samma byggnadsvolym
- 23-våningshuset saknar arkitektoniska element som knyter an till det historiska industriområdet Juvelkvarnen
- Om man bygger högt och därmed får stor påverkan på stadssiluetten, bör det ske med stor finess och kvalitet
- Det intressanta industrihistoriska kulturarvet, Juvelkvarnen, Villan, Eriksberghallen och Hotell 11, förstörs om man bygger utan förankring i kulturmiljön
- Är arkitekttävlingen från 2007 glömd? Då skrevs "*Den aktuella silon rivs men minnet av den ska bestå*". Dessa värden saknas i dagens förslag
- 23-våningshuset påverkar utsikten negativt vilket försämrar livskvaliteten
- 23-våningshuset ger en stor skuggbild vilket är en betydande olägenhet för boende i Brf Kvarnen
- Parkeringshuset bör byggas helt under markplan till förmån för mer gröna ytor

- Utred att förtäta med högre hus med större dimension vid Säterigatan istället

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

Ovanpå parkeringsgaraget planeras också viss plantering att ske med gröna ytor.

35. Boende på Bratteråsgatan 70

Det är idag en tveksam passage med bil ner och upp för backen bakom planerade höghuset ut på Östra Eriksbergsgatan.

Hur är det planerat under byggtiden? Ska den dåliga bron trafikeras med tung trafik till bygget?

Den innergård som omges av högre hus Kvarnen, Mjölner, Tre lejon och Magasinet är trång och mörk. Solljuset hindras kvällstid under halva året att komma in på gården vilket resulterar i dålig boendemiljö.

Hur är det möjligt att avfärda Lundbys invändning att det inte kommer finnas plats för förskolor/skolor? På detta sätt hindras barnfamiljer att flytta till Eriksberg.

12 gästparkeringsplatser är för få.

Avstå från att bygga ett höghus! Silons höjd ska vara det högsta godtagbara. Gör inte om miljonprogrammets misstag.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon. Se även kommentarer till SDN Lundby och Trafiknämnden.

36. Boende på Bratteråsgatan 60

Ser mycket positivt på att omdaningen från industri till bostäder fortgår.

Planhandlingens bildmaterial bör visa att planområdet inte gränsar till tomma f.d. industrifastigheter. Påpekar än en gång att det i planbeskrivningen på sida 13 felaktigt anges att husen alldeles öster om planområdet angör mot Bratteråsbacken, när det skulle stå att de angör mot Bratteråsgatan.

Den nya bebyggelsen på planområdet kommer att skugga befintlig bebyggelse. Dessutom kommer utsikten att påverkas. Förslagsvis bör 12-våningshuset få maximalt samma höjd som de numera bebodda f.d. kvarn- och magasinsbyggnaderna. Det s.k. trevåningshuset kan höjas i motsvarande grad.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

Stadsbyggnadskontoret har använt sig av de tillgängliga ortofoton och bildmaterial som finns på kommunen. Området är idag under omvandling och flygfoton blir därmed inte helt korrekta bilder av nuvarande situation. Grundkartan är dock uppdaterad till granskningsskedet.

Felaktig adressuppgift har justerats.

37. Boende på Bratteråsgatan 54

Anser inte att tidigare synpunkter framförda vid samrådsskedet är tillgodosedda. Kommunen har inte gjort en bra avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

I området vid Bratteråsgatan saknas det tillgängliga fria ytor, lekplats för barn och möjlighet till rekreation nära bostad. En exploatering enligt förslaget tar bort möjligheten att tillgodose behovet på andra sätt i framtiden.

I sammanfattning framfördes följande i samrådet:

Är positiv till att området runt silon utvecklas, eftersom det upplevs som otryggt idag, är tomt och dåligt skött. Anser dock att placering och utformning av byggnaderna i planförslaget kan bli bättre. Anser att 23-våningshusets gestaltning bör studeras mer noggrant och att det är viktigt att redovisa hur huset landar på marken. Är kritisk mot 12-våningshusets höjd och placering, då det inte anses höra ihop varken med den befintliga eller planerade bebyggelsen i området.

Positiv till att det föreslås lokaler i markplan, men att det är viktigt med utbudet. Efterlyser livsmedelsbutik som saknas i området.

Efterlyser ordentlig gångväg mot busshållplatsen och tycker att detta borde hantearas i planförslaget. Anser att planförslaget medför försämrade vindförhållanden på den redan blåsiga sträckan. Är även orolig att placeringen av parkeringshuset utmed gångvägen kommer bidra till att den upplevs ännu mer otrygg och otrevlig för de gående än idag.

Är kritisk mot byggnadsnämndens önskemål om att pröva ännu högre exploatering i den norra och mellersta delen av planområdet.

Varför finns ingen allmän plats inom planområdet, för det kommer saknas park och grönområden?

Undrar varför bostadsrättsföreningen som är granne till planområdet inte är med i sakägarkretsen och tycker att de borde ha blivit inbjudna till samrådsmöte och fått information om samråd från stadsbyggnadskontoret, och inte genom informationsblad från JM.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att redovisade kommentarer nedan från samrådet alltså gäller.

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

Gångväg finns läng med Bratteråsgatan intill planområdet och har en övergång ner mot kollektivtrafiken.

Planområdet ägs idag av JM. Inga anslutningsmöjligheter mot annan allmän gångväg norrut finns för ett allmänt gångstråk genom planområdet i nord - sydlig riktning.

En fastighetsförteckning finns framtagen av Lantmäteriet och berörda sakägare, enligt fastighetsförteckningen, har fått information om genomförande av samråd.

Övriga

38. Bevara Lundby Kyrkby

Planen tar inte hänsyn till Eriksbergsområdets behov av förskolor/skolor. Vi anser att det i planen tydligt skall redovisas hur detta behov tillgodoses.

Bevara Lundby kyrkby motsätter sig att bristen tillgodoses i naturområden/bevarandeområden i anslutning till Lundby kyrkby.

Det strategiska ansvaret för förskolor och skolor ligger på lokalsekretariatet. Deras uppfattning saknas i planhandlingarna.

Sammanslutningen Bevara Lundby kyrkby gör bedömningen att ansvariga för stadsutvecklingen är oförmögna att föra en faktabaserad dialog vilket leder till överklaganden av planer.

Kommentar:

Se kommentar till SDF Lundby.

39. Boende på Virvelvindsgatan 24

Kul med 23 våningar, men det kunde varit högre då berget bakom är högt. Det behövs mer folk på älvstranden, som är glest bebyggd. Bra kollektivtrafik finnes...

Hade gärna sett det andra huset högre, kanske även det tredje.

Kommentar:

Noteras.

40. Boende på Slottsskogsgatan

Ansluter till protestlistan från i huvudsak boende på Bratteråsgatan 66 och anför att den fallfärdiga silon inte ska ersättas med ett höghus. Den bör ersättas med ett hus som är lika stort som nuvarande silo. Utformningen av området bör fortsätta att bevara dess särart och prägel av gammal hamn- och industrimiljö.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

41. Boende på Jungmansgatan 33

Ansluter till protestlistan från i huvudsak boende på Bratteråsgatan 66 och anför att den fallfärdiga silon inte ska ersättas med ett höghus. Den bör ersättas med ett hus som är lika stort som nuvarande silo. Utformningen av området bör fortsätta att bevara dess särart och prägel av gammal hamn- och industrimiljö.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

42. Boende på Eketrägatan 1B

Ansluter till protestlistan från i huvudsak boende på Bratteråsgatan 66 och anför att den fallfärdiga silon inte ska ersättas med ett höghus. Den bör ersättas med ett hus som är lika stort som nuvarande silo. Utformningen av området bör fortsätta att bevara dess särart och prägel av gammal hamn- och industrimiljö.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

43. Boende på Bratteråsbacken 35

Ansluter till protestlistan från i huvudsak boende på Bratteråsgatan 66 och anför att den fallfärdiga silon inte ska ersättas med ett höghus. Den bör ersättas med ett hus som är lika stort som nuvarande silo. Utformningen av området bör fortsätta att bevara dess särart och prägel av gammal hamn- och industrimiljö.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon.

44. Boende på Sörhallstorget 21

Framför som generell åsikt att kommunens enda intresse verkar vara att förtäta och att tillfredsställa byggföretagens vinstintresse. Det är sorgligt att JM:s vinst går före att bevara en skyddsvärd byggnad. 400-årsjubiléet verkar helt gå ut på att skapa nya monument utan intresse för historien.

Sammanfattningsvis framförs att detaljplanen för bostäder vid Valskvarnsgatan inte tillfredsställande svarar på frågan på vilket sätt planen gör att det blir en ”bättre” stad.

Konkret framförs: Bevara silon; Gör 12-våningshuset lägre; Placera skola/förskola här; Gör inte Bratteråsgatan till ”vindtunnel”; Låt 400-års jubiléet bevara våran historia.

Kommentar:

Tidigare projekt och planer har studerat möjligheten att bevara silon med annan användning samt genom en tävling skapa en attraktiv ersättningsbyggnad. Planerna har inte visat sig vara möjliga att genomföra. Se även kommentaren till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre Lejon.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att med nedanstående ändringar kan förslaget föras till antagande.

Utöver redaktionella justeringar föreslås följande:

- En planbestämmelse införs som reglerar högsta tillåtna svängningar i konstruktioner
- En figur tillförs planbeskrivningen som förtydligar föreslagna skyddsåtgärder
- En sektion med förklarande text som beskriver en möjlig lösning av markstabiliteten inom och öster om planområdet införs i planbeskrivningen. Av genomförandebeskrivningen framgår att åtgärder utanför planområdet måste föregås av avtal
- Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* i planbeskrivningen tillförs uppgifter om ledningsrätt för starkström samt uppgifter om blivande marköverföringar
- Ett förtydligande tillförs planbeskrivningen att det finns en samordnad lösning för hantering av bygg- och persontrafik under genomförandet av planerna för Säterigatan och Valskvarnsgatan
- Förtydliganden införs i planbeskrivningen under rubrikerna *Avfall, Berganläggning, Trädplantering* och *Teknisk försörjning/Vatten och avlopp*
- Under avsnittet *Teknisk försörjning/ Dagvatten* i planbeskrivningen ändras rubriksättningen och justeras texten
- Bullerbedömningen uppdateras
- P-behovet redovisas utförligare
- En text om planområdets trafikallstring tillförs planbeskrivningen

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare BoStad 2021



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-04-27

Diarienummer
402-11686-2017

Sida
1(4)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården en del av Bostad 2021 i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-03-21 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen är fortsatt positiv till den bostadsförtätning som planen innebär. Länsstyrelsen bedömer dock med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas om förslaget inte revideras med avseende på människors hälsa och säkerhet.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet med avseende på geotekniska frågor samt vibrationer och stomljud.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Markstabilitet

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat (2017-04-26) sig över planen. SGI påpekar att även stabiliteten utanför planområdet som påverkar markens lämplighet ska klarläggas i planskedet, vilket Länsstyrelsen instämmer i. Den befintliga stabiliteten i sektion B är enligt geoteknisk utredning ansträngd. Bebyggt området öster om sektion B har likartad geometri och således en likartad säkerhetsnivå. Det uppmärksammades därför i samrådsyttrandet att även stabiliteten öster om planområdet borde undersökas. Detta för att klarlägga om stabilitetsförhållanden utanför planområdet kan påverka planområdets säkerhet och i förlängningen markens lämplighet. I översända handlingar har detta inte klarlagts. Denna synpunkt kvarstår således sedan samrådsskedet.

För att garantera markens stabilitet och därmed planens lämplighet behöver det säkras att geotekniska åtgärder utförs. Under rubriken

UPPLYSNINGAR i plankartan står att *Markstabiliserande åtgärder krävs i*

Postadress:
403 40 Göteborg

Besöksadress:
Södra Hamngatan 3

Telefon/Fax:
010-224 40 00

Webbadress:
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland

E-post:
vastragotaland@lansstyrelsen.se

befintlig mark, väster och öster om den södra byggrätten. Se planbeskrivning under "Detaljplanens innebörd och genomförande, Geotekniska åtgärder." Länsstyrelsen anser inte att planen på ett plantekniskt godtagbart sätt säkrar upp de geotekniska åtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig. Detta då en upplysning inte är att betrakta som en juridiskt bindande planbestämmelse, men också för att hänvisningen som görs till ett separat dokument inte är tillräckligt avgränsad och tydlig. Vidare behöver stabilitetsåtgärder utanför detaljplanen säkras upp. Kommunen behöver redogöra för hur detta ska ske innan antagande.

Bergstabilitet

En bergteknisk besiktning har utförts till granskningen. Av denna framgår att bergslänten väster om planområdet behöver åtgärdas på grund av risk för bergras/blocknedfall. Även om undersökningen inte ger besked om huruvida block från slänten kan rasa eller studsa in i planområdet anser Länsstyrelsen att slänten behöver säkras i samband med föreliggande exploatering då gatan nedanför slänten är tänkt att fungera som tillfart till planområdet. Då åtgärden ska utföras utanför planområdet kan åtgärden inte säkras upp i föreliggande plankarta, utan behöver således säkras på annat sätt inom ramarna för detaljplanen och i samband med exploateringen av planområdet. Hur detta är tänkt att ske behöver kommunen redovisa innan antagande.

SGI:s yttrande bifogas här i sin helhet.

Vibrationer och stömljud

En vibration- och stömljudsutredning har tagits fram som visar att planområdet riskerar att utsättas för störande vibrationer, särskilt från Valskvamsgatan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens slutsats i samrådsredogörelsen (sid 15) att störningen orsakad av vibrationer (och stömljud) kan förebyggas genom att välja "rätt" stomkonstruktion i byggfasen. Däremot anser Länsstyrelsen att planen behöver säkerställa att så görs, som genom en planbestämmelse som reglerar att 0,4 mm/s vägd RMS inte får överskridas i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Övriga synpunkter på granskningshandlingen

Riksintresse för kommunikation – E6.21 Lundbyleden och Hamnbanan

Länsstyrelsen bedömer att planen kan accepteras utifrån dess påverkan på Lundbyleden. Länsstyrelsen vill framhålla, liksom Trafikverket uttrycker i sitt yttrande (dat 2017-04-24) över detaljplanen, att det är av yttersta vikt att staden tar ett samlat grepp kring exploateringarna kring Lundbyleden och dess påverkan på leden. Detta arbete behöver snarast få en tydlig framåtdrift för att Länsstyrelsen ska kunna acceptera kommande detaljplaner som påverkar riksintresset.

Länsstyrelsens synpunkt från samrådet gällande samordning av detta projekts genomförande och Hamnbanans utbyggnad kvarstår.

Trafikverkets yttrande bifogas här i sin helhet.

Skyfallsproblematik

Ett skyfallsskydd föreslås utmed västra delen av Bratteråsgatan. Bratteråsgatan ligger utanför planområdet och genomförandet av ombyggnad av gatan uppges ligga under ny detaljplan för Säterigatan. Detaljplanen för Säterigatan har dock inte vunnit laga kraft och skyddets tillkomst kan därför inte anses vara säkerställt. Således undrar Länsstyrelsen om skyddet kan anses vara säkerställt på annat sätt, som exv i en äldre detaljplan för Bratteråsgatan?

Friskluftsintag

Länsstyrelsen ser positivt på att planbestämmelser om friskluftsintagens riktning har införts. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör lägga till att intagen ska placeras så högt upp som möjligt.

Buller- och riskskydd

Länsstyrelsen förutsätter att samtliga avtal gällande buller- och riskskydds uppförande som är en förutsättning för planens lämplighet är underskrivna av samtliga inblandade parter inför antagande. Detta ska framgå av planen att så är fallet vid antagande. Länsstyrelsen anser att det tydligare bör framgå av planhandlingarna vart samtliga skydd ska anläggas.

Kulturmiljö

I planen föreslås Juvelkvamen att rivas för att lämna plats åt bostadshus. Juvelkvamen från 1948 är en av de mest karaktärsskapande byggnaderna utmed älvstranden. Länsstyrelsen ser det som viktigt att byggnaden dokumenteras före rivning.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Anna Hendén efter föredragning av Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare från miljöskydds-, samhälls- och vattenavdelningen /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2017-04-24
Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2017-04-26

Kopia till:
Trafikverket
SGI

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson
Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Rebecka Thorwaldsdotter
Vattenavdelningen, Mikael Adrian