



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsutlåtande

Koncept 2017-03-03
Datum: 2017-03-21
Diarienummer: 0359/14
Aktbeteckning: 2-xxxx

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 BoStad2021.
Utökat planförfarande.**

Samrådsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med utökat planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 2016-02-24 till 2016-04-05. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1.

Sammanfattning

Boende och sakägare i närområdet har främst haft synpunkter på att byggnaderna är alldeles för höga och tar solljus och utsikt från deras bostäder. Flertalet boende anser att tillkommande byggnad ska ha samma höjd och volym som befintlig silo. Kontoret bedömer att befintliga byggnader får tillräckligt med solljus in på fasaderna trots att de tillkommande byggnaderna minskar direkt solljus på flera hus runtomkring. I övrigt gör kontoret bedömningen att förslaget uppfyller kraven på god gestaltning och att den höga byggnaden kan bli det landmärke som förslagsställarna beskriver. Påverkan på intilliggande bostäder vad gäller utsikt blir relativt begränsad eftersom den befintliga silon även idag tar bort utsikt ner mot marken och rakt fram. Uppåt mot himlen kommer dock det höga huset att begränsa utsikten mer än vad den befintliga silon gör. 12-våningshuset begränsar utsikten något för de befintliga flerbostadshusen åt nordost. Dock finns fortfarande plats för utblickar mellan byggnaderna och påverkan blir begränsad. Planförslaget bedöms erbjuda en god boendemiljö för både tillkommande nya bostäder och innebära en fortsatt god boendemiljö för de närmast berörda boende och sakägare.

Länsstyrelsen ansåg att frågor som berör hälsa och säkerhet, risken för olyckor eller erosion samt miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt. Planförslaget har förtydligats och anpassats efter Länsstyrelsens synpunkter.

Stadsdelen motsätter sig att skolplatser saknas i området och i planförslaget. Kontoret delar uppfattningen att fler skolplatser behövs i området. Inom det aktuella planområdet finns dock ingen plats för skolor och kommunen äger ingen mark inom planområdet, mer än ytterst marginellt. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppgift 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.

Kontoret har bedömt att inkommande synpunkter från kommunala förvaltningar samt Länsstyrelsen, Trafikverket, Göteborgs hamn, Statens geotekniska institut och Lantmäteriet är tillgodosedda genom kompletterande utredningar och förtydliganden i planbeskrivningen och på plankartan.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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 och ser den föreslagna bebyggelsen som ett viktigt tillskott för staden och stadsdelen. Genom komplettering och förtätning av området utnyttjas befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt, vilket är vilket är bra ur alla hållbarhetsaspekter.

Detaljplanen medför inga kostnader eller intäkter för Fastighetsnämnden.

Kommentar:

Noteras.

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). Om den uppskattade förbrukningen på den tillkommande byggnationen överstigs, kommer utrymme/lokal för transformering behöva upplåtas inom planområdet.

Tar även upp eventuell flytt av ledningar och bildande av ledningsrätt.

Önskar delta vid detaljplanens slutarbete genom deltagande vid slutmöte eller liknande,

Kommentar:

Noteras. Göteborg energi nät AB kommer att inbjudas till ett möte innan antagande av planen för att säkerställa deras frågor.

3. Göteborg Energi AB (fjärrvärme)

Konstaterar att hänsyn har tagits till befintliga fjärrvärmeledningar inom detaljplaneområdet och att eventuella ledningsflytt blir en kostnad för blivande exploatör.

Kommentar:

Noteras.

4. Göteborg Energi GothNet AB

Är väldigt intresserade av att bli informerade längre fram i arbetet angående eventuella schakter, el- och fjärrvärmeanslutning m.m. Kan förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster om intresse finns.

Kommentar:

Noteras. Göteborg energi nät AB kommer att informeras innan antagande av planen för att säkerställa deras frågor.

5. Göteborgs Hamn AB

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 bullerutredning har utförts av ÅF och den har granskats av stadsbyggnadskontoret. De ingående siffrorna för trafik på hamnbanan har bedömts som korrekta i samrådskedet efter att både ÅF och stadsbyggnadskontoret haft kontakt med Trafikverket.

Uppgifterna är tagna från järnvägsplanen för hamnbanan samt genom direktkontakt med Trafikverket.

Trafiksiffror efter framtida flytt av hamnbanan är inte relevant för den bullersituation som redovisas om hamnbanan blir kvar i sitt nuvarande läge. Om hamnbanan flyttas kommer buller från hamnbanan inte att störa den föreslagna byggnationen.

Fortsatt kontakt mellan stadsbyggnadskontoret, Göteborgs hamn och Trafikverket kan vara nödvändigt.

Se även kommentarer till Länsstyrelsen.

6. Göteborgs Stads Parkering AB

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på planen, då parkering löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

Kommentar:

Noteras.

7. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten anser att exploitören behöver bestämma hur hämtning av återvinningsmaterial och grovavfall skall lösas, så att detta tas med vid utformning av detaljplanen. Kretslopp och vatten rekommenderar att alla avfallsfraktioner lämnas på en och samma plats, och att grovavfallsrum är ett bra alternativ. Det ges ytterligare tips och råd om avfallshanteringen.

Meddelar att planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, med allmänna ledningar för dricksvatten, dagvatten och spillvatten utbyggda i Valskvarnsgatan. Kapaciteten i befintligt ledningsnät bedöms vara god och bedöms inte behöva byggas ut. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Eventuell anslutning till de enskilda interna ledningarna för dricksvatten, dagvatten och spillvatten görs efter dialog med ägaren och Kretslopp och vatten.

En allmän dagvattenledning skall enligt Kretslopp och vatten finnas under den befintliga garagebyggnaden vid Valskvarnsgatan. Detta är dock inte säkert, den kunde inte lokaliserats vid inventering och kommer därför att behöva tas bort för genomförande av planen.

Inför granskningsskedet skall en dagvattenutredning tas fram för att se över behov av dagvattenhantering och föreslå åtgärder för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Dagvattenutredningen skall undersöka närmare hur den föreslagna exploateringen påverkar nedströms liggande områden. Kretslopp och vatten ger i sitt yttrande råd om principer som skall följas vid utformningen av dagvattenhantering.

Vid höjdsättningen skall hänsyn tas till översvämningrisk, ett regn med 100-års återkomsttid skall ej skada byggnader. Skyfallsmodellen vid ett 100-årsregn för Göteborgs kommun kan användas för att klargöra placering av fördröjande dagvattenmagasin och alternativa ytliga avledningsvägar. Ytvatten som rinner nedför Bratteråsberget och söderut genom planområdet skapar idag risk för instängningseffekt vid den befintliga silobyggnaden. Skyfallsmodellen visar att tillgängligheten till planområdet via gatunätet kan säkras vid ett 100-årsregn

Vid trädplantering gäller grundregeln att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas.

Eftersom planområdet ligger i närheten av en berganläggning, skall projektering av byggnadernas grundläggning ske i samråd med Kretslopp och vatten (Gryaab). Sprängning och andra vibrationsalstrande arbeten skall utföras så att skador inte uppkommer på berganläggning och i anläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas.

Kretslopp och vatten föreslår ett antal förtydliganden i planbeskrivningen och att plankartan kompletteras med en planbestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv.

Kommentar:

Sydväst om planområdet, ca 60 m, ligger en gemensam sopsug för Eriksbergsområdet. Avfallshanteringen från bostäderna avses kopplas till sopsugen. För verksamheten i lokalerna krävs dock att sopbil kan åka in genom kvarterområdet och hämta sopor. Intill sopsugen, sydväst om planområdet, ligger även en återvinningsstation för återvinning av tidningar, kartonger, glas, metall och plast. Den töms 7 dagar i veckan och är relativt hårt belastad. Det finns planer på att höja frekvensen på tömningar för att möta det ökande behovet.

En dagvattenutredning är framtagen av Ramböll, ”Dagvattenutredning, detaljplan för bostäder vid Valskvarnsgatan” dat. 2016-09-30. Den innehåller svar på de punkter som Kretslopp och Vatten efterfrågar i sitt yttrande. Se även kommentarer till Länsstyrelsen.

En upplysning är inlagd om att hänsyn ska tas till bergrum, tunnlar och kulvertar vid sprängningsarbeten och att Kretslopp och Vatten samt Trafikverket ska informeras i god tid inför sprängningsarbete.

8. Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker planen, men framhåller att det hade varit välgörande för berättelsen om Göteborg om silo 4 hade kunnat bevaras. Förvaltningen anser att konsekvenserna av planförslaget inte består främst i vad som tillförs på platsen, utan vad som förloras. När silon rivs, försvinner en del estetiska, industrihistoriska, arkitektoniska och pedagogiska värden. En ny byggnad kan tillföra egna estetiska värden som kan kompensera för just denna aspekt. En hög arkitektonisk ambition är därmed viktig.

Förvaltningen konstaterar att planen saknar separat barnkonsekvensbeskrivning och att sammanställningen som har gjorts efter en workshop för SKA/BKA, och som har redovisats i planhandlingen, inte tydliggör barnperspektivet. Förvaltningen konstaterar att planen omfattar en befintlig lekplats, utan att lekytan utökas och att en ny förskola skall byggas inom planen Sätterigatan norr om aktuell plan, men att det inte framgår att den är dimensionerad även för Valskvarnsgatans planerade 250 lägenheter. Skolvägar behöver vara trygga och biltrafik i närområdet är en risk för barn.

Kulturförvaltningen tycker inte att jämställdhets- och mångfaldsperspektiven analyseras tydligt i planhandlingen. Ökat antal människor som rör sig i gatumiljön vid olika tider på dygnet anses vara positivt för upplevelsen av trygghet. Området är idag väl försörjt med kollektivtrafik.

Miljö kvalitetsmålen och särskilt målet *god bebyggd miljö* hänvisar till att hänsyn till kulturmiljö kan vara ett viktigt bidrag till bättre hållbarhet i samhällsbyggandet. En ökad medvetenhet hos göteborgarna om stadsdelarnas kulturhistoriska värden bidrar även till att nyansera och stärka områdenas identitet.

Förvaltningen har inför den aktuella planen framställt ett kulturmiljöunderlag, som beskriver kulturhistoriska konsekvenser av planförslaget och vars delar är inarbetade i planhandlingen. Förvaltningen anser att det är viktigt att arbeta vidare med följande frågor:

- genomföra dokumentation av silo 4 om byggnaden skall rivras eller omvandlas,
- arbeta vidare med frågan om hur man bevarar berättelsen om kvarnen,
- klargöra vad man gör med Juvelskylten,
- klargöra hur en ny byggnad samspekar med de bevarade delarna av kvarnen,
- ta hänsyn till ateljéföreningen Bratterås och få den att ta plats i stadslivet i Sannegården,
- förlusten av silo 4 väcker frågan om andra landmärken och industribyggnader i staden behöver starkare skydd.

Eftersom högre exploatering i den norra och mellersta delen av planområde kommer studeras parallellt med samrådet och redovisas i samband med granskning, kan förvaltningen i och med detta komma att föra in nya synpunkter i granskningskedet, om ändringarna bedöms påverka kulturmiljövärden.

Kommentar:

I granskningskedet kompletteras planbeskrivningen med ytterligare förtydliganden kring barnperspektivet samt jämställdhets- och mångfaldsperspektiven. Plats för lekplats finns inom planområdet. Det saknas plats inom planområdet för skola och/eller förskola. Arbetet pågår med att hitta lämplig plats i Eriksberg för en ny skola och förskola som kan täcka framtida behov av skolplatser.

JM ansvarar för rivning av silo 4. Samtal förs under planprocessen med JM angående dokumentation och hantering av kvarnens skylten samt möjligheten att föra vidare historieberättelsen om kvarnen. Det är dock inte möjligt att reglera detta genom planbestämmelser. Ateljéföreningen Bratterås ligger utanför planområdet och är inget som regleras genom denna detaljplan. I planbeskrivningen redovisas hur planerad ny hög byggnad samspekar med omgivande stadsrum. Denna detaljplan kan inte hantera frågan hur staden kommer att hantera andra landmärken och industribyggnader.

9. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen anser att när handlingar sänds ut för remisshantering bör samtliga förhållanden vara med i text och illustrationer för att behandlingen ska bli riktig.

Förvaltningen tycker att det är av vikt att behovet av samhällservice tillgodoses avseende boende för både äldre och de som har behov av särskild service, till lika behovet av skola och förskola. Förvaltningen tycker vidare att i de detaljplaner där det, av något skäl, inte går att tillgodose något av dessa samhällsviktiga funktioner, bör planförfattaren säkerställa att dessa funktioner, relaterade till detaljplanens fulla utbyggnad av bostäder, tillgodoses i någon eller några av de detaljplaner som parallellt är under bearbetning i de centrala delarna av staden.

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.

Arbete pågår med att hitta lämplig plats i Eriksberg för en ny skola och förskola som kan täcka framtida behov av skolplatser.

10. Miljö- och klimatnämnden

Tillstyrker planförslaget. Anser att planförslaget är bra och i linje med hållbar stadsutveckling.

Anser att dagvattenutredning behöver tas fram och ger förslag på beräkningar och åtgärder som kan vara positiva för dagvattenhanteringen.

Det är viktigt att en kompletterande markmiljöundersökning görs i samråd med miljöförvaltningen innan granskning.

Uteplatser med en god bullermiljö skall säkerställas och en bra ljudmiljö utomhus i bostadsområdet behöver lösas. Bullernivåer för byggnaden som planeras ovanpå parkeringsgaraget samt eventuell högre exploatering i den norra och mellersta delen av planområdet behöver redovisas i det fortsatta arbetet.

Vibrationer behöver beaktas och utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Saknar beskrivning av befintliga miljömålkonflikter.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen.

11. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen ser positivt på att industrimark tas i anspråk för bebyggelseförtätning.

Förvaltningen konstaterar att det råder brist på allmänna mötesplatser och lekplatser i närområdet och att möjlighet till lek för små barn skall tillgodoses på kvartersmark inom planområdet. Kraftiga omgivande barriärer i kombination med små friytor och viss biltrafik inom planområdet begränsar barns möjlighet att röra sig på egen hand och upptäcka omvärlden.

Planförslaget behöver tydligare redovisa kopplingar till angränsande områden och målpunkter, samt illustrera hur det går att röra sig genom planområdet på ett tryggt och tillgängligt sätt. Detta beroende bl.a. på stora nivåskillnader i området, som medför att ramper är nödvändiga och viloplatser behövs. Förvaltningen anser att tillgängligheten inom planområdet kan bli lidande för bland annat funktionshindrade och barnfamiljer.

Eftersom vindsimuleringen visar att området är relativt blåsigt, är det angeläget med åtgärder som minskar vinden i marknivå, vilket kan bland annat göras med trädplanteringar. Vindförhållanden längs Bratteråsgatan är ogynnsamma och gatan ligger ofta i skugga, vilket medför att gestaltningen av Bratteråsgatan såväl som planförslaget för bostäder vid Valskvarnsgatan behöver motverka att en otrygg baksida skapas i en på förhand ogästvänlig miljö.

För att möjliggöra trädplanteringar ovanpå körbart bjälklag föreslås planen föreskriva planteringsbart bjälklag med växtbäddsdjup på minst 1 meter.

Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering.

Planförslaget innebär inga ökade driftskostnader för förvaltningen.

Kommentar:

För kommentarer kring kontakt mot omgivning och Bratteråsgatan, se kommentar till Trafikkontoret.

En SKA/BKA har genomförts i planarbetet och har lett fram till att frågor kring bla. tillgänglighet och tillgång till god gårdsmiljö har lyfts fram i arbetet. I planillustrationen finns gröna ytor och träd redovisade. Fortsatt detaljering av tillgängligheten inne på kvartersmarken kommer att ske i samband med bygglovprocessen.

12. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra, men framhåller att det är viktigt att arbeta vidare med att beakta riskerna med hamnbanan fullt ut, att räddningstjänstens tillgänglighet säkerställs samt att brandvattenförsörjningen tryggas.

Kommentar:

Noteras.

13. SDN Västra Göteborg

Stadsdelsnämnden i Västra Göteborg avstår från att yttra sig över förslag till den aktuella detaljplanen. Förvaltningen ser inte att projektet kommer ha någon påverkan på Västra Göteborgs medborgare eller verksamheter.

Kommentar:

Noteras.

14. SDN Lundby

Förvaltningen föreslår ett avstyrkande av förslaget på grund av att den inte tillgodoser behovet av kommunal service i form av förskole- och skolplatser. Den aktuella planen tillsammans med angränsande detaljplaner för Säterigatan och Celsiusgatan skapar behov av 600 skolplatser och 18 förskoleavdelningar, vilket inte är omhändertaget. En lösning för detta måste hittas innan förslaget går ut på granskning.

Det konstateras att kollektivtrafikförbindelserna med centrala delar av staden är bra, men att det även är viktigt att förstärka förbindelserna till övriga

SDN Lundby anser att en grundskola måste uppföras i Eriksberg innan fler bostäder byggs. Det är angeläget, särskilt för de yngre barnen, att ha nära till skola. Även närhet till förskola anses vara viktig, att behöva använda bil för lämning och hämtning är inte hållbart varken ur säkerhets- eller miljöperspektiv.

Förvaltningen vill även trycka på vikten av att kombinera bostäder med olika upplåtelseformer och kostnadsnivåer för att minska segregation. Även om detta inte är en ren detaljplanefråga, är det ändå något att tänka på inför tecknande av genomförandeavtal med exploatören.

SDF Västra Hisingen, som skickade sina synpunkter till Lundby, anser att det är viktigt med gestaltningen i området, eftersom höga hus kommer synas från en del områden i Biskopsgården. Det är även ur integrationssynpunkt viktigt att stråk, gång- och cykelvägar samt hållplatser utformas så att de underlättar för människor från närliggande stadsdelar, som Biskopsgården, att ta sig till älvstranden.

Kommentar:

Inom planområdet saknas det ytor och möjligheter att uppföra någon ny skola. Kommunen äger inte heller marken. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppgift 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.

Arbete pågår med att hitta lämplig plats i Eriksberg för en ny skola och förskola som kan täcka framtida behov av skolplatser.

Bratteråsgatan som angränsar till planområdet har en gångväg och cykelbar gata som går i nord – sydlig riktning och förbinder Säterigatan med Valskvarnsgatan.

15. SDN Centrum

Stadsdelsnämnden Centrum avstår från att yttra sig över förslag till den aktuella detaljplanen, då den tillkommande byggnationen inte kommer att påverka stadsdelsförvaltningen Centrums offentliga platser eller verksamheter.

Kommentar:

Noteras.

16. SDN Västra Hisingen

Förvaltningen lämnar inget yttrande, utan skickar synpunkterna till SDN Lundby, som tar med dem i sitt yttrande över detaljplanen.

Kommentar:

Se kommentar till stadsdelen Lundby.

17. 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.

Med tanke på att planen möjliggör centrumverksamhet både i södra och norra byggnaden, anser trafikkontoret att planen måste säkerställa möjlighet till angöring vid dessa platser. Det behövs körväg till och från lastplats samt plats att vända. Planen behöver även möjliggöra räddningsväg samt plats att vända för utryckningsfordon. Infarter till bilparkeringsdäck bör studeras mer.

Trafikrörelser per dygn skulle kunna förtydligas i planbeskrivningen. Antal parkeringsplatser framgår inte heller, men kontoret antar att vägledningen från 2011 har följts. Om en lösning med att ta fram lägre antal parkeringsplatser önskas, bör detta göras i bygglovsskedet.

Trafikkontoret anser att förutsättningarna för att skapa god tillgänglighet är svåra med tanke på 10 meters höjdskillnaden mellan Valskvarnsgatan och övre delen av Bratteråsgatan. Enligt trafikkontoret borde dessa förbindas med en gångbana och inte med trappa. Då det är brantare på en längre sträcka, bör det anordnas vilplan med förslagsvis soffa. Entréer till de nya byggnaderna bör framgå tydligare.

Eftersom vindstudien visar på dåligt mikroklimat mellan 23-våningsbyggnaden och berget på Bratteråsgatan, föreslår trafikkontoret att det arbetas vidare med denna förutsättning för att möjliggöra en attraktiv gångväg mellan Eriksbergs hamn och Gamla Lundby. Stärk gångstråket längs med Bratteråsgatan genom att arbeta fram en belysningsplan för bergssidan längs med Bratteråsgatan, som hjälper till att skapa trygg miljö här även mörka tider på dygnet och året. Möjliggör cykel i blandtrafik på Bratteråsga-

tan: en säker cykelbar koppling mellan Bratteråsgatan och Östra Eriksbergsgatans södra sida behöver skapas.

Med tanke på att antal fotgängare och cyklister kommer öka på grund av denna och planen för Säterigatan, bör gångpassage/övergångsställe över Valskvarnsgatan och Östra Eriksbergsgatan ses över.

Trafikkontoret tycker att bullerutredningen för planen skall använda skyltad hastighet på 50 km/h på Östra Eriksbergsgatan som underlag.

Projektering av byggnader i den aktuella detaljplanen bör ske i samråd med projektering av Bratteråsgatan i detaljplan för Säterigatan.

Kommentar:

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. Trafikkontoret planerar också för ett övergångsställe i korsningen mellan Bratteråsgatan och Valskvarnsgatan utanför planområdet.

Hur planen tillgodoser behovet av parkeringar förtydligas i planbeskrivningen. Förslaget arbetar med BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering vilket är samma nivå som bygglov i gällande vägledning för parkeringstal. Ska antalet parkeringsplatser minskas ytterligare ska en mobilitetsutredning tas fram.

18. Gryaab

Gryaab vill uppmärksamma att de förfogar över en underjordisk berganläggning som finns i den aktuella planens närområde. Information kring berganläggningens läge går att få via Kretslopp och vatten.

Kommentar:

En bestämmelse om att underjordisk ledning finns är införd på plankartan. En upplysning är också införd om att försiktighet ska vidtas vid sprängningsarbeten med anledning av detta.

19. 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 och minskat bilberoende

Älvstranden anser att volymerna för föreslagna byggrätter och gestaltning behöver studeras ur ett större perspektiv med tanke på förslag om höjning av det mellersta och norra huset.

Våningshöjden för lokalytan behöver säkras med en bestämmelse om höjd till överliggande bjälklag, för att ge en flexibilitet över tid.

Skyddsvallens borttagande med finansiering bör beskrivas tydligare.

Bratteråsgatan bör studeras vidare, för att öka trygghetsupplevelsen och för att göras mer attraktiv med händelser längs vägen. I kommande arbete med utformningen av allmän plats behöver tydliggöras vad som krävs för att stråken skall vara tilltalande och

öppna för möten, med hänsyn till både de boende, verksamma och besökare till området.

Det behöver dock jobbas vidare med frågor kring parkeringstal och bilpooler, för att kunna välja andra transportalternativ än egen bil. Man bör även se över möjligheten till en tryggare, bekvämare och säkrare cykelparkering i mark- eller källarplan för att stimulera ytterligare användning av cykel.

Kommentar:

Gestaltningen av förslaget har utvecklats ytterligare mellan samråds- och granskningsfasen. Någon ytterligare höjning av byggnaderna är inte längre aktuellt. Angående Brateråsgratan och parkering se kommentar till Trafikkontoret.

Bestämmelse finns i planen om att ytor för lokaler ska finnas i två byggnader. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovprocessen. En reglering av våningshöjden har inte bedömts nödvändig i detta läget.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

20. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter på några planbestämmelser. Bestämmelsen P (användning av kvartersmark) saknas i kartan. Anser det är motstridigt att komplementbyggnader får uppföras inom delar av områden där marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Konstaterar att det inte finns begränsningar för byggnadsarea eller höjd för komplementbyggnaderna.

Anser att vissa förtydligande bör göras i planbeskrivningen.

Kommentar:

Korsmarken är justerad i granskningshandlingen. Byggnadshöjd för komplementbyggnader är angiven.

21. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till den bostadsförtätning som planen innebär, men beklagar ur ett kulturmiljöhänseende att Juvelkvarnen planerar att rivas.

Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör hälsa och säkerhet eller risker för olyckor eller erosion, rikintresse samt miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att antagande av planen inte skall prövas.

Länsstyrelsen anser att flyghinderanalys behöver göras, med tanke på relativt höga byggnader som planen medger.

Länsstyrelsen instämmer med att det är viktigt att dagvattenutredning tas fram till granskningen.

Länsstyrelsen har också en rad påpekanden angående hamnbanan, Lundbyleden, MKN, geoteknik, förorenad mark, buller, vibrationer, farligt gods, översvämning, grundvatten, massor.

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Buller:

ÅF har gjort en bullerutredning 2016-01-15, som sedan reviderats under hösten 2016 och vintern 2017. Bullerfrågorna har studerats ingående med olika alternativa lösningar på de bullerfrågor som hänger ihop med befintligt läge på hamnbanan.

Slutsatserna i den reviderade bullerutredningen är följande:

Med kompletterande åtgärder och lägenhetslösningar bör samtliga lägenheter i 24-våningshuset kunna uppfylla riktvärdena enligt Förordningen (2015:216).

Ett antal olika alternativ har tagits fram för att hitta en lösning på bullerpåverkan på bostäderna. Det alternativ som framstår som det bästa ur olika aspekter innebär:

- Bullerskärm (1.2 m hög och ca 85 m lång) vid Valskvarnsgatan.
- Bullerskärm (1.2 m hög och ca 100 m lång) vid Eriksbergsgatan
- Bullerskärm (1,9 m hög) utmed södra sidan av bron på Hamnbanan över Säterigatan.
- Eriksbergsgatan. 40 km/h för kollektivtrafik och för biltrafiken.

Med ovanstående åtgärder klaras riktvärdena om man utför lägenheterna på följande sätt:

- Bullersituation i väst på 24-våningshuset löses med små lgh < 35 m²; planlösning med ca 20 x 3 = 60 lgh.
- Buller i sydöst och norr på 24-våningshuset löses med genomgående lgh.
- Bullersituation vid 12-våningshuset löses genom genomgående lägenheter.

Hamnbanan:

Genomförandet av detaljplanen vid Säterigatan är beroende av en flytt av Hamnbanan. Exploatören (JM) är en byggaktör även i den planen. Där samordnas alla genomförandenaspekter för de olika byggaktörens intressen.

Det nu aktuella planförslaget är beroende av en samordning av framförallt vägfrågor och transportfrågor i området norr om planområdet. Bland annat ska utformningen av Bratteråsgatan fortsätta att samordnas mellan JM:s förslag och Trafikkontorets förslag på utformning av Bratteråsgatan. Vägarna i området norr om planområdet kommer delvis att stängas under byggperioden och detta samordnas mellan partarna som ingår i genomförandet av detaljplanen vid Säterigatan.

Det bedöms inte som att planförslaget kommer att hindra eller försvåra en flytt av Hamnbanan, utan att frågorna kan bevakas i exploateringsavtal och samordning i detaljplanen vid Säterigatan.

Farligt gods:

En riskutredning från ÅF, 2008-09-25, föreslår att rimliga skyddsåtgärder skall utföras med anledning av närhet till hamnbanan för bostäder som ligger < 60 m från hamnbanan. Åtgärderna som föreslås är:

- Skyddande vall längs krönet på ravinen vid hamnbanan. Vallen skall vara minst 10 m över spårets höjdnivå.
- Mekanisk ventilation med tilluft på skyddad sida från hamnbanan.
- Träd och buskar planteras mellan hamnbanan och de nya bostadshusen.

- Entréer skall i så stor utsträckning som möjligt mynna på en fasad som vetter bort från hamnbanan.

En förnyad riskbedömning har gjorts av ÄF "PM – Utlåtande om riskreducerande åtgärder mot olyckor med farligt gods i detaljplan för Sannegården" dat 2016-06-07. Där skriver man att "det är både rimligt och försvarbart att använda riskutredningen som underlag för beslut om riskreducerande åtgärder i detaljplan för aktuellt område." Vidare är slutsatsen att "12-våningshuset förses med möjlighet att utrymma i skydd av byggnaden i förhållande till Hamnbanan, dvs. med utrymningsvägar på öst- och/eller sydsidan. Detta bör införas som planbestämmelse för fastigheten med 12-våningshuset. Huvudentréer behöver dock inte nödvändigtvis vara orienterade bort från Hamnbanan ur risksynpunkt."

På plankartan finns bestämmelse om att friskluftsintag ska vändas åt söder eller öster vid 12-våningshuset och att utrymningsväg ska finnas åt öster eller söder, enligt de rekommendationer som finns i riskutredningen. Avtal tecknas med exploitören (JM) om att förlänga skyddsvallen norr om planområdet med ett plank ovanpå av en höjd på 1,9 m innan inflyttning sker om hamnbanan fortfarande är i drift vid den tidpunkten. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

E6 – Lundbyleden:

De ca 250 lägenheter som tillkommer ger ca 700-800 nya trafikrörelser /dygn enligt trafikkontorets bedömning. Av dessa förväntas 300-400 ske med bil. Enligt den genomförda trafikberäkningen kommer fördelningen av trafiken som kommer ut på Säterigatan bli att ca 30% åker västerut och 70% österut. Trafikberäkningen visar att 260 tillkommande fordonsrörelser/dygn och 12 tillkommande tunga fordonsrörelser/dygn kommer att ske år 2035 jämfört med nuläget med anledning av de 250 nya bostäderna inom planområdet. Det ger en siffra på sammantaget ca 190 fordonsrörelser/dygn som åker österut mot Eriksbergsmotet och ca 80 fordonsrörelser/dygn som åker västerut mot Ivarsbergsmotet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN):

En dagvattenutredning är framtagen av Ramböll, "Dagvattenutredning, detaljplan för bostäder vid Valskvarnsgatan" dat. 2016-09-30. Den innehåller föroreningsberäkningar från området till vattenrecipienten. Den visar att halterna av totalfosfor, PCB och TBT komma att överskrida Göteborgs Stads riktvärden även efter föreslagen rening. Dock är halterna för samtliga dessa tre ämnen lägre efter genomförd byggnation med reningsåtgärder, än vad det är idag i befintlig situation. Det innebär en minskad belastning på recipienten jämfört med idag. Se även redovisade tabeller i framtagen utredning som angivits ovan.

Översvämning:

En dagvattenutredning är framtagen av Ramböll, "Dagvattenutredning, detaljplan för bostäder vid Valskvarnsgatan" dat. 2016-09-30. Där finns skyfallsfrågorna redovisade i befintlig form och efter genomförd ny byggnation.

Skyfallsvatten kommer att, vid befintliga förhållanden, rinna i östlig riktning från Bratteråsen mot planområdet. Inom planområdet kommer sedan skyfallsvatten att rinna i sydvästlig riktning mot Valskvarnsgatan och sedan vidare söderut mot Göta Älv. I södra delen av planområdet återfinns två lågpunkter där skyfallsvatten kommer att ansamlas upp till ett maximalt djup på ca 0,5 m. Längst i norr på området ansamlas också vatten med mellan 0,1-0,3 m djup i vad som verkar vara en väldigt lokal lågpunkt.

Skyfall föreslås att i det exploaterade området ledas bort på samma sätt som i det befintliga området. Detta innebär att skyfallsvatten kommer att rinna söderut längs lokalgaltona och vidare ut från planområdet till Valskvarnsgatan. I dagsläget ansamlas vatten i

lokal lågpunkt i södra delen av planområdet. Denna lokala lågpunkt föreslås att byggas bort vid ombyggnation. Detta gäller också den lokala lågpunkten i nordvästra delen. Skyfallet kommer även att ansamlas vid de ytliga dagvattenlösningar som föreslås. För att undvika att skyfallet riskerar att översvämma byggnaderna är det viktigt att dessa ytor bräddas mot lokalvattnena.

Ett skyfallsskydd föreslås anläggas utmed västra delen av Bratteråsgatan för att undvika att skyfallsvatten från omkringliggande naturområde belastar planområdet vid skyfall. Bratteråsgatan ligger utanför planområdet och genomförandet av ombyggnad av gatan ligger under ny detaljplan för Säterigatan.

Grundvatten:

En geoteknisk utredning är gjord (Geoteknisk utredning för detaljplan ”Silon” Eriksberg 2015-11-05, rev A 2016-01-13, rev B 206-07-04, NCC). Där finns en redogörelse av hur byggnadskonstruktionerna ska utföras för att inte orsaka påverkan på grundvattennivån. Källare under grundvattenytan ska uppföras med vattentät konstruktion för att undvika permanent grundvattensänkning. Vid projektering av källare under grundvattenytan ska upplyft på grund av vattentryck beaktas.

Den exakta utformningen av grundläggningen projekteras i samband med detaljprojekteringen.

Schaktslänter ska anpassas efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, samt med beaktande av förekommande belastningar och trafik intill schakt. På grund av begränsat utrymme inom planområdet kan tillfällig stödkonstruktion bli aktuellt beroende av byggnadernas grundläggningsnivå. Vid djupa schakter ska hydraulisk bottenuppträckning beaktas.

Geoteknik, bergteknik:

En geoteknisk utredning är gjord (Geoteknisk utredning för detaljplan ”Silon” Eriksberg 2015-11-05, rev A 2016-01-13, rev B 206-07-04, NCC) under planprocessen och kompletterad efter samråd. Slutsatserna är att det går att bygga enligt förslaget om vissa åtgärder vidtas. Dessa är i huvudsak följande: Förslaget innebär att byggnader placeras mitt i planområdet i nord-sydlig linje och marknivåer sänks både väster och öster om byggnaderna på de södra och centrala delarna av planområdet (förslag daterad 2016-06-07). För föreslagen utformning behöver slänten ner mot Valskvarnsgatan åtgärdas med tex lättfyllning. Byggnader grundläggs på pålar/plintar till fast botten/berg.

På grund av varierande jorddjup rekommenderas att byggnaderna grundläggs på spetsburna pålar slagna till friktionsmaterial/berg i kombination med plintar. Erforderliga pål-/plintlängder kan bedömas från resultaten av jord-bergsonderingarna.

Bratteråsgatan planeras att byggas om och i ett tidigare förslag skulle vägen flyttas väster ut och sänkas därför togs det fram en bergteknisk utredning för det eventuella nya läget. En förflyttning och sänkning av vägen skulle medföra en kraftig rensning av berget och bortsprängning av vissa bergknallar samt förstärkning av blivande bergsskärningar. Dikesbredden mot berget bör vara ca 2 m enligt utredningen för att klara av vatten och isbildning mot berget.

För nu gällande förslag kommer vägen inte att sänkas eller flyttas på det sätt som angavs som förutsättning för den framtagna bergtekniska utredningen, utan väghöjderna kommer i stort sett att vara desamma som idag. En mer försiktig rensning av berget kommer istället att genomföras genom att lösa block rensas bort och viss vegetation rensas undan närmast vägen. Dikesbredden ska dock vara ca 2 m bred. Detta bedöms som tillräckliga åtgärder för att klara den bergtekniska säkerheten på Bratteråsberget. Genomförandet av åtgärderna ligger i detaljplanen för Säterigatan och även Bratteråsgatan ligger inom den planen. Den nu aktuella planen för Valskvarnsgatan har samordnats

med ovan nämnda åtgärder vad gäller placering av infarter och höjder på mark samt utformning av allmän plats gata och plangräns åt väster.

Förorenad mark:

Markmiljöteknisk undersökning från 2006-06-20 (WSP), visar att det förekommer förhöjda föroreningshalter inom delar av området. Provtagningar utfördes också 2016-06-08 av Eurofins på uppdrag av JM. Resultatet finns redovisat i tabeller med de föroreningar som påträffades vid provtagningspunkterna. Tabeller och provtagningspunkter finns redovisat som utredningsunderlag till detaljplanen. Föroreningshalterna innebär att byggherren kommer behöva vidta efterbehandlingsåtgärder, åtminstone inom delar av området. Åtgärderna är anmälningspliktiga enligt 28 § miljöprövningsförordningen.

Sammanfattningsvis: Planområdet bedöms generellt vara lågt till måttligt påverkat av markföroreningar, med enstaka delområden med högre halter (t ex Provpunkt 21). Det kan behövas utföras kompletterande undersökningar inför anmälan om efterbehandling, dessa bör då utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Kontakt är redan tagen med Miljöförvaltningen i ärendet inför kommande byggnation.

En upplysning är införd på plankartan om att förorenade massor ska bortforslas och att det ska ske i samråd med Miljöförvaltningen.

Vibrationer:

En ”Vibrations- och stomljudsutredning Valskvarnsgatan” dat. 2016-08-31, har gjorts av Norconsult för planområdet.

Resultaten för dessa ”värsta fall” visar att vibrationsnivåerna från Hamnbanan hamnar under den gräns som betecknar ”måttlig störning”. Dock visar mätningar att störningar från fordonstrafik utmed Valskvarnsgatan skulle kunna generera vibrationsstörningar i vertikal riktning på omkring 1,14 mm/s vägd RMS. Detta ligger något över gällande riktlinjer men är kraftigt beroende på vilken stomkonstruktion man väljer. Genom att välja ”rätt” stomkonstruktion hamnar vibrationsstörningen under riktlinjerna.

Utredarens bedömning baserad på mätresultaten är att det är låg risk för vibrationsstörningar orsakade av Hamnbanan

Massor:

Se kommentar angående förorenad mark.

Förutom att förorenade massor kommer att deponeras i den omfattning man kommer fram till i samråd med Miljöförvaltningen, kommer exploitören att få ett visst överskott på massor efter att massor balanserats och schaktats om inom planområdet.

22. Försvarsmakten

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

23. Skanova Nätplanering

Skanova har inget att invända mot planförslaget och påminner om att eventuell undanflyttning av deras anläggningar bekostas av exploitör

Kommentar:

Noteras.

24. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom Svenska Kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt planområde, anser de ärendet vara avslutat och därmed önskar inte medverka i det fortsatta remissförförandet.

Kommentar:

Noteras.

25. Statens geotekniska institut (SGI):

SGI anser att utbredning av stabilitetshöjande åtgärder som krävs för att marken skall vara lämplig behöver tydliggöras och redovisas i planen. SGI ställer sig frågande till om åtgärderna är tillräckligt säkerställda, om de inte är införda i plankartan. Kontrollera att även bakomliggande kvartersmark har en tillfredsställande stabilitet.

Eftersom det finns risk för bergras eller blocknedfall från bergpartiet som löper parallellt med planområdet, bör den utredas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen.

26. Trafikverket

Anser att staden behöver beakta såväl befintlig som framtida sträckning av Hamnbanan i planarbetet.

Tänkt exploateringsgrad i området skall framgå tydligt i planhandlingarna och aktuella utredningar behöver uppdateras med korrekt exploateringsgrad till nästa planskede.

Den planerade utbyggnaden inom detaljplanen får inte på något vis försvåra eller hindra planerad utbyggnad av Hamnbanan, som utgör riksintresse för kommunikation. Anser att kommunen behöver redovisa hur den tillkommande trafiken kommer påverka Ivarsbergsmotet, Eriksbergsmotet och riksintresset Lundbyleden. Fördjupat underlag och dialog önskas kring bebyggelseplanering längs med Lundbyleden.

Trafikverket anser att bullerutredningens ingångsvärden för utbyggnadsalternativet med Hamnbanan i ny sträckning i tunnel skall korrigeras.

Trafikverket saknar utredning kring vibrationer och stomljud och anser att lämpliga planbestämmelser behöver införas på plankartan.

Riskutredningen från 2008 som samrådshandlingen refererar till behöver uppdateras med ett PM som sammanfattar slutsatser från senare utförda riskutredningar i området. Beslutade nödvändiga skyddsåtgärder enligt samrådshandling och riskutredning skall kunna återfinnas i plankartan.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen.

En bullerutredning har utförts av ÅF och den har granskats av stadsbyggnadskontoret. De ingående siffrorna för trafik på hamnbanan har bedömts som korrekta i samråds-skedet efter att både ÅF och stadsbyggnadskontoret haft kontakt med Trafikverket.

Uppgifterna är tagna från järnvägsplanen för hamnbanan samt genom direktkontakt med Trafikverket.

Trafiksiffror efter framtida flytt av hamnbanan är inte relevant för den bullersituation som redovisas om hamnbanan blir kvar i sitt nuvarande läge. Om hamnbanan flyttas kommer buller från hamnbanan inte att störa den föreslagna byggnationen. Fortsatt kontakt mellan stadsbyggnadskontoret, Göteborgs hamn och TRV kan vara nödvändigt.

27. Vattenfall Eldistribution AB

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

Kommentar:

Noteras.

28. Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra mot planen, då området är välförsörjt med kollektivtrafik. Västtrafik vill dock påminna om vikten att skapa trygga och säkra gångvägar till hållplatserna.

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.

29. BRF Kvarnen, BRF Mjölner och BRF Tre Lejon

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:

Den aktuella fastigheten har varit föremål för olika utredningar om exploatering av nya bostäder ända sedan början av 2000-talet, då verksamheten lags ned i Juvelkvarnen. 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 gestaltningsgreppet, 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 stadsbilden. 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.

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 är den byggnad som främst påverkas av skuggning från 12-våningshuset.

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 och bedöms inte påverka situationen vid mässor etc.

30. JM

Så som detaljplaneförslaget ser ut idag, anser JM att exploateringsgraden avseende byggrätten för byggnaden ovanpå garaget inte är lämplig.

Kommentar:

Arbetet med förslaget har fortsatt efter samråd och exploatören har tagit fram ett förslag med ambition att bygga ett flertal små lägenheter ovan på parkeringsgaraget.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

32. Boende på Bratteråsgatan 72

Anser att den höga byggnaden, med sin storlek, höjd, placering och utformning, inte tar hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i den gamla industrimiljön i området.

Befarar att lägenheterna i den befintliga bebyggelsen kommer hamna i skugga och förlora utsikt mot vatten, grönska samt tappa levnadsutrymme.

Kommentar:

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

33. Boende på Bratteråsgatan 50

Föreslår att man undersöker om antal våningar i punkthuset kan bli högre än de föreslagna 23. Föreslår även att undersöka om det går att placera restaurang med lutande fönster högst upp i huset för utsiktens skull och för att locka besökare kvällar och helger.

Kommentar:

Det föreslagna höga huset har 24 våningar räknat nere från Valskvarnsgatans nivå, varav entrévåningen har en dubbel våningshöjd för att kunna inrymma restaurang. Detta har bedömts av stadsbyggnadskontoret som en lämplig maximal höjd. Överst i byggnaden planeras en gemensam lokal för samlingar och liknande. Någon ändring av byggnadens formmässiga avslut är inte aktuell i nuläget. Byggrätten ger dock möjlighet till en max nockhöjd och planen reglerar inte exakt utformning av byggnadens topp.

34. Boende på Bratteråsgatan 72

Tycker att silon skuggar lägenheter på Bratteråsgatan 66 i större utsträckning än vad solstudie visar. Oron finns att de försämrade sol- och skuggförhållanden, den försämrade utsikten och skulle påverka värdet på fastigheterna negativt.

Kommentar:

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

35. Boende på Bratteråsgatan 66

Anser att byggnationen på Valskvarnsgatan kan starkt påverka naturen på Bratteråsberget. Anser även att boendekvaliteten för befintliga bostadsgäster minskar på grund av skymt läge och ökad insyn.

Anser att de föreslagna byggnaderna inte tar hänsyn till befintliga kulturella värden och stadens typiska kännemärken, som exempelvis Magasinets K-märkta tegelfasad.

Undrar hur man garanterar säker miljö för de boende i området under byggnationstiden, med tanke på tung trafik som kommer röra sig i området, att det kommer finnas en tillfart till området och att närheten till hamnbanan medför ökad risk vid eventuell olycka, med svårigheter att ta sig till och från området. Bron över hamnbanan anses vara i dåligt skick.

Anser att starka vindar orsakade av silon idag blir ännu starkare av den planerade höga byggnaden, vilket medför ökad risk för personsäkerhet.

Kommentar:

Bratteråsberget ligger utanför planområdet och ingår i ny detaljplan för järnvägstunnel och bostäder vid Säterigatan. Den har användningen NATUR vilket innebär att naturen ska finnas kvar. En mer försiktig rensning av berget kommer planeras att genomföras genom att lösa block rensas bort och viss vegetation rensas undan närmast vägen. Dikesbredden ska vara ca 2 m bred mot Bratteråsgatan. Detta bedöms som tillräckliga åtgärder för att klara den bergtekniska säkerheten på Bratteråsberget.

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

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

36. Boende på Bratteråsgatan 56

Reagerar på att två hus norr och nordost om planerad bebyggelse, ett befintligt och ett som planeras, inte redovisas i solstudien och i ett antal andra bilder.

Kommentar:

Solstudien är kompletterad i enlighet med synpunkten.

37. Boende på Bratteråsgatan 72

Den boende anser att man gärna får bygga, men genom att använda befintlig höjd på silon och genom att referera till de befintliga industribyggnaderna i området. Anser att 23-våningshuset medför försämrade solförhållanden och väderminskning på egna lägenheten.

Kommentar:

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

38. Boende på Bratteråsgatan 64

Är emot byggnationen av 23-våningshuset som ersätter silon på grund av förlorad utsikt över kranarna, sämre solförhållanden och förmodat minskat värde på lägenheten. Är även av åsikten att det nya höghuset borde påminna mer om dagens silo med bibehållen Juvelskylt.

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.

39. Boende på Bratteråsgatan 60

Anser att planen bör kompletteras med en solstudie som visar 12-våningshusets inverkan på innergården utanför Bratteråsgatan 60, 62 och 64.

Har synpunkter på 12-våningshusets höjd och placering, eftersom den påverkar sol- och skuggförhållanden. Befarar att solen inte når in på innergården och in i flertalet lägenheter på Bratteråsgatan 60. Önskar att husets höjd begränsas så att det inte överstiger höjden på Bratteråsberget.

Tycker att den genomförda vindsimuleringen inte verkar ta hänsyn till gränden mellan husen vid Bratteråsgatan 60 och 62.

Kommentar:

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

Vindsimuleringen är genomförd av White arkitekter med de metoder som normalt används i dessa sammanhang. Stadsbyggnadskontoret ser inga skäl till att ifrågasätta korrektheten i vindsimuleringen.

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

40. Boende på Bratteråsgatan 70

Motsätter sig rivningen av Juvelsilon och föreslår att man hittar alternativ användning för den. Om Juvelsilon inte går att rädda, bör den nya byggnaden motsvara silons volym och höjd. Den föreslagna byggnaden anses stå i djup kontrast med silons uttryck.

Är orolig att den föreslagna 23-våningsbyggnaden kommer göra att man blir av med eftermiddags- och kvällssolen, samt att gården blir betydligt mörkare och kallare och därmed mindre inbjudande att vistas på och mindre barnvänlig. Oron finns även för sämre utsikt och för minskat värde för de befintliga lägenheterna i området.

Kommentar:

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

41. Boende på Bratteråsgatan 72

Anser att 23-våningsbyggnaden skall motsvara Juvelsilons volym, både i plan och i höjd. Det föreslagna 23-våningshuset anses påverka utsikten och solförhållanden negativt, och därmed även livskvalitet för närboende i området.

Efterlyser finess och kvalitet vid utformningen av den nya byggnaden, samt bättre samklang med områdets kulturarv. Eftersom ett av stadens viktiga landsmärken försvinner, bör extra stor vikt fästas vid den nya byggnadens uttryck och skulpturala form. Planförslaget anses presentera en byggnad som inte är värdig ersättare för den gamla silon och hänvisar till arkitekttävlingen från 2007, då det uttrycktes att silon skulle visserligen rivas, men minnet av den skulle bevaras.

De boende anser att man borde utreda förtätning och bygga högre hus mot Sätterigatan istället.

Är av åsikten att parkeringshuset skall byggas helt under markplan till förmån för fler gröna ytor.

Kommentar:

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

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

42. Boende på Bratteråsgatan 72

Anser att rivningen av silon är stor förlust både för Eriksberg och för hela staden och att rivningens negativa inverkan på Eriksbergs kulturhistoriska värde och stadens industrihistoriska arv inte är tillräckligt klarlagd i planförslaget. Önskar att mer hänsyn tas till arkitektoniska landmärken och Eriksbergs arkitektoniska integritet, då den föreslagna 23-våningsbyggnaden ses som avvikande.

Anser att högexploatering ställs före de boendes livskvalitet och att den kommer förstärka befintliga problem i området, som exempelvis dåligt vårdutbud, brist på parkeringsplatser, bristande kollektivtrafik och försämrade möjligheter att tillfredsställa de boendes kulturella behov. Direkta kollektivtrafikförbindelser mellan Eriksberg och centrala staden anses vara otillräckliga med bara en hårt belastad busslinje och en färja. Ytor för lek och utevistelser för barn och ungdomar saknas i området, ett problem som kommer förstärkas när ytterligare 1000 lägenheter som planeras i detaljplan för Säterigatan tillkommer i grannområdet. Anser att Bratteråsberget bör utvecklas till allmän plats och att man bör anlägga en park som integreras med berget. Den höga byggnaden kommer skugga befintliga soliga ytor i området.

De boende i området önskar ha varit inkluderade i processen från början.

Kommentar:

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

Kollektivtrafiken i området är väl utbyggd. En framtida ny spårvagnsdragning längs med Östra Eriksbergsgatan och Valskvarnsgatan vidare västerut är planerad. Det är ännu dock oklart när den kan komma att byggas.

Angående behov av skolor, se kommentar till SDN Lundby.

JM har tidigt under planprocessen haft dialoger med boende i området.

43. Boende på Bratteråsgatan 72

Undrar hur det kan komma sig att man å ena sidan detaljstyr bevarande av Kvarnenområdet, samtidigt som man tillåter en ny hög byggnad som påverkar sin omgivning negativt (ställer hela kulturskyddade Kvarnenområdet i skymundan.)

Protesterar mot att den föreslagna höga byggnaden planeras vara både högre och uppta större yta i markplan än den befintliga silon: den ger skugga, förstör utsikt och utsätter de boende för virvelvindar. Är av åsikten att solstudier är undermåliga och att vindsimuleringens resultat negligeras.

Kommentar:

Se kommentar till Brf Kvarnen, Brf Mjölner, Brf Tre lejon. Se även kommentar till boende på Bratteråsgatan 60.

44. Boende på Bratteråsgatan 70

Motsätter sig inte att det byggs i området, men anser inte att det inte är logiskt att placera det högsta huset sydväst om befintlig bebyggelse, då placeringen har negativ påverkan på solförhållanden för de som bor i området. Anser att det är mer rimligt att ersätta silon med en byggnad av samma proportioner. Undrar varför man ersätter ett landmärke med ett nytt som är dubbelt så högt och som inte harmoniserar med övrig bebyggelse i området. Oroliga för ökad insyn i lägenheterna och för förmodad värdeminskning på lägenheterna.

Tycker att det är beklagligt att man inte tar tillvara på industrihistoria som finns i området och ersätter silon med något som har mer anknytning till platsen än en skyskrapa.

Anser att det är viktigt att bevara Kvarnen, framhäva den byggnaden som landmärke och inte låta den skymmas av en 23-våningskoloss.

Kommentar:

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

45. Boende på Bratteråsgatan 66

Orolig över begränsad tillgänglighet och sämre boendemiljö under rivning av silon och under byggtiden.

Anser att planen medför färre soltimmar och ökad biltrafik. Kollektivtrafiken är överbelastad redan idag, likadant gäller vårdcentralen. Antal öppna ytor minskar, däremot ökar antal platser att känna sig otrygg på.

Kommentar:

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

Kollektivtrafiken i området är väl utbyggd. En framtida ny spårvagnsdragning längs med Östra Eriksbergsgatan och Valskvarnsgatan vidare västerut är planerad. Det är ännu dock oklart när den kan komma att byggas.

Antalet vårdplatser i Lundby kan inte lösas med aktuell detaljplan. Angående behov av skolor, se kommentar till SDN Lundby.

46. Boende på Bratteråsgatan 60

De boende är positiva till att omvandlingen av området från industri till bostäder fortsätter. Utrycker dock oro över att den nya bebyggelsen kommer skugga den befintliga samt försämra utsikten. Föreslår att 12-våningshusets maximala höjd motsvarar de numera bebodda kvarn- och magasinsbyggnaderna. Föreslår att Juvelskylten bevaras.

Synpunkter på att ortofoton och annat bildmaterial inte är uppdaterade framförs. Påpekar att ett gatunamn i planbeskrivningen inte stämmer.

Påpekar att det i planbeskrivningen på sida 12 felaktigt anges att husen alldeles öster om planområdet angör mot Bratteråsbacken, när det skulle stå att de angör mot Bratteråsgatan.

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.

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.

47. Boende på Bratteråsgatan 72

Anser att det föreslagna höghuset inte passar i varvs- och industrikänslan i området, samt att det tar mycket av ljuset till grannarna. Anser att den gamla silon bör bevaras.

Kommentar:

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

48. Boende på Bratteråsgatan 66

Är emot planen och besviken över att få ett 23-våningshus som granne, eftersom den nya byggnationen sades inte skulle vara högre än 5 våningar. Anser att de föreslagna byggnaderna förvanskar området. Utrycker oro över försämrade vindförhållanden på grund av nybyggnationen.

Kommentar:

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

Vindsimuleringen är genomförd av White arkitekter med de metoder som normalt används i dessa sammanhang. Stadsbyggnadskontoret ser inga skäl till att ifrågasätta korrektheten i vindsimuleringen.

49. Boende på Bratteråsgatan 72

Anser att Juvelsilon bör bevaras. Anser att höjden och bredden på den föreslagna höga byggnaden bör minskas.

Tycker att informationen om planförslaget till de boende i området borde funnits mycket tidigare, med tanke på nybyggnationens stora påverkan på området.

Kommentar:

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

JM har tidigt under planprocessen haft dialoger med boende i området.

50. Boende på Bratteråsgatan 70

Tycker det är konstigt att det läggs stor vikt vid bevarande av Kvarnenbyggnaden, samtidigt som man tillåter ett höghus växa fram och skymma mycket. Anser att den höga byggnaden även försämrar vind- och solförhållanden i området och att den höghuset bör vara i samma höjd som silon.

Kommentar:

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

51. Boende på Bratteråsgatan 72

Är positiv till att området utvecklas med fler bostäder, men tycker att de föreslagna byggnaderna bör anpassas efter områdets skala och industriella karaktär.

Det föreslagna 23-våningshuset försämrar solförhållanden i området: balkonger, gårdar, fria ytor för lek och utevistelse skuggas större delen av den tid på året då de boende faktiskt kan nyttja dem. Är kritisk mot underdimensionerat utbud för barn i form av skola, omsorg och fritidsaktiviteter och avsaknad av stad i ögonhöjd.

Tycker att höghuset som ersätter silon måste bli lägre eller placeras i norra delen av planområdet. Anser att det är bättre lösning om de två höga byggnaderna i planen byter plats med varandra.

Kommentar:

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

Angående behov av skolor, se kommentar till SDN Lundby.

52. Boende på Bratteråsgatan 72

Anser att höghuset som föreslås ersätta silon kommer drastiskt försämrade ute- och inomhusmiljön för många boende i området. Den boende tycker att huset står i skarp kontrast mot den omgivande varvsmiljön.

Kommentar:

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

53. Boende på Bratteråsgatan 54

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 hanteras 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 saksägarkretsen och tycker att de borde ha blivit inbjudna till samrådsmöte och fått information om samråd från stadsbyggnadskontoret, och inte genom informationsblad från JM.

Kommentar:

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.

54. Boende på Bratteråsgatan 72

Anser att förslaget riskerar att förstöra den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Norra Älvstranden.

Är visserligen positiv till att man ersätter silon med ett bostadshus, men ifrågasätter den föreslagna byggnadens volym och höjd. De boende kommer påverkas negativt av skugga större delen av tiden då de faktiskt har möjlighet att vistas i sina lägenheter, balkonger eller på gårdarna utomhus.

Den boende föreslår att man placerar den högre av förslagets två byggnader längst bak i området, norr om befintlig bebyggelse, där den inte kan påverka befintliga bostäder negativt eller förstöra kulturmiljön. Alternativt att bygga tre lägre hus med maxhöjd motsvarande nuvarande silon, för att uppnå samma antal bostäder i detaljplanen.

Kommentar:

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

Övriga

55. Boende på Peter Bagges gata 8

Anser att man bör bevara silon och bygga det nya bostadshuset bakom den, på parkeringsplatsen nedanför Bratteråsberget. Tycker att man borde bygga P-däck på parkeringsplatsen norr om huset, som ersättning för parkeringen som försvinner.

Tycker att man borde utforma de nya byggnaderna så att de samspelar med de befintliga och knyter an till industri- och hamnmiljön.

Kommentar:

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

56. Boende på Barrskogsränd 11

Vill påminna om att Silon 4 kan vara den enda bevarade arkitektritade svenska silon, och att det skulle vara stor förlust att riva denna stabila och helt igenom i armerad betong utförda byggnaden. Anser att silon inte bara är viktig som ett landmärke och minnesmärke av en industriepok, men att det även borde gå att hitta en användning till den. Anser att det skulle vara bäst att behålla Silo 4 och hitta en reversibel användning till den, så att den går att omvandla snabbt till kornbod vid livsmedelsförsörjningsproblem i eventuella krissituationer. Med sin volym och sin tåliga konstruktion, skulle den passa utmärkt till detta.

Kommentar:

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

57. Boende på Sörhallstorget 21

Tycker att man borde uppföra en lägre byggnad vid plåtskjulet och göra de övriga föreslagna byggnaderna enligt förslaget, men att man borde bevara och rusta upp silon. Tycker att en tävling bör utlysas för att få in förslag på ny användning för den.

Kommentar:

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

58. Boende på Gamla Lundbygatan 27c

Anser att planen saknar redovisning av skolfrågan. Det saknas förskoleplatser i Eriksberg, vilket påverkar närliggande områden. Anser att det saknas helhetstänk när det gäller redovisningen av skolbehovet för hela älvstrandenområdet.

Kommentar:

Angående behov av skolor, se kommentar till SDN Lundby.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet utökas något i den södra delen.
- Allmän platsmark GATA införs i det sydvästra hörnet för att få plats med den nya gatudragningen för Bratteråsgatan.
- Något justerade byggrätter för läget av de planerade nya byggnaderna.
- Maximal byggnadshöjd för komplementbyggnader införs.
- Bestämmelse p om endast en utfart mot gata tas bort och ersätts med utfartsförbud längs de sträckor där utfart inte ska finnas.
- Bestämmelse n om vattengenomsläpplig markyta tas bort.

- Bestämmelser om rivningsförbud för en husgrund tas bort.
- Bullerbestämmelser uppdateras.
- Prickmark införs på ytor där ledningsstråk förväntas hamna.
- Högsta nockhöjd för det planerade 24-våningshuset och 12-våningshuset har höjts med 2 respektive 1 meter efter att byggnaderna studerats mer i detalj och kunna rymma erforderliga tekniska utrymmen.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsavdelningen
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-22 44 784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2016-04-04

Diarienummer
402-6602-2016

Sida
1(8)

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-02-09 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanen innebär en förtätning av bostäder (ca 250 st) fördelat i ett framträdande punkthus på 23 våningar, ett 12-våningshus samt ett flerbostadshus på tre våningar beläget ovanpå ett parkeringshus. Området ligger kollektivtrafiknära och i framtiden kommer eventuellt en spårvagnslinje dras söder om planområdet. Hamnbanans befintliga läge ligger ca 40 meter från planområdet, men planeras vara flyttad till nytt läge ett par år efter planerad inflyttning. Länsstyrelsen beklagar ur ett kulturmiljöhänseende att Juvelkvarnen planerar att rivas, men är positiv till den bostadsförtätning som planen innebär. För att planen ska kunna ses som lämplig behöver dock ett antal frågor som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder beaktas enligt nedan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion, riksintresse samt miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Postadress:
403 40 Göteborg

Besöksadress:

Telefon/Fax:
010-224 40 00

Webbadress:
<http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/>

E-post:
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Riksintresse för kommunikation

Sjöfart

Sjöfartsverket har lämnat ett yttrande (daterat 2016-03-21) över föreliggande plan. Planen ligger ca 200 meter från farleden. Sjöfartsverket anför att det är viktigt att ljus från bostäderna inte stör fartygstrafiken på Göta älv. Ljus får inte blända eller på annat sätt påverka mörkernavigeringen för sjöfarande. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning.

Hamnbanan

Trafikverket har lämnat ett yttrande (daterat 2016-03-29) påpekar att föreliggande detaljplan och järnvägsplanen för Hamnbanan kommer att genomföras under samma tidsperiod och att det är viktigt att genomförandet samordnas så att detaljplanens genomförande inte försvårar eller hindrar utbyggnationen av riksintresset Hamnbanan. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkt och anser att kommunen och Trafikverket behöver se över denna samordningsfråga.

E6 – Lundbyleden

Kommunen anger att planen kommer att medföra ca 700-800 nya trafikrörelser per dygn. Trafikverket anser att kommunen behöver redovisa hur den tillkommande trafiken kommer att påverka Ivarsbergsmotet, Erikbergsmotet och E6 - Lundbyleden som är utpekade som riksintresse. Trafikverket kan i nuläget inte utesluta att planen innebär risk för skada på riksintresset då en redovisning och bedömning av trafikökningen på det statliga vägnätet saknas. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än Trafikverket och hänvisar till Trafikverkets yttrande vad gäller frågor som berör påverkan på riksintresse för kommunikation.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten och för fisk- och musselvatten

Enligt 2 kap. 10§ PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN i berörd vattenförekomst, "Göta älv - mynningen till Mölndalsån" (EU_CD: SE640390-126851).

Eftersom Göta älv är vandringsled för lax som vandrar upp i Natura 2000-området Sävån får planförslaget inte heller medföra att MKN för fisk- och musselvatten överskrids. I förordning (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten anges vilka rikt- och gränsvärden för olika kemiska och fysikaliska parametrar som gäller.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande (daterat 2016-03-23). SGI påtalar att undersökningsområdet behöver utökas för att kontrollera att även den bakomliggande kvartersmarken har en tillfredställande stabilitet och att det väster om planområdet finns det ett bergsparti och en bergslänt som potentiellt skulle kunna påverka planområdet negativt om risk för blocknedfall/bergras föreligger. Länsstyrelsen anser att detta behöver utredas vidare.

Vidare ställer sig SGI frågande till om de rekommenderade åtgärderna, vars utförande är en förutsättning för att planen ska kunna anses vara lämplig, är tillräckligt säkerställda i planen då de ej är införda på plankartan.

Länsstyrelsen gör i nuläget ingen annan bedömning och bifogar här SGI:s yttrande i sin helhet.

Förorenad mark

Då området ligger inom utpekade område för markföroreningar en kompletterande markundersökning är gjord 2006 men det är det viktigt att ytterligare provtagningar och riskbedömning görs när silobyggnaden rivs. Det bör också framgå i plankartan att det finns förorenade områden som behöver saneras innan byggnation kan ske.

Provtagningarna ska dels utgå från var misstanke om föroreningar finns, dels utifrån planerad markanvändning. Utredningsområdet måste omfatta hela detaljplaneområdet och provtagningsplan bör stämmas av med tillsynsmyndigheten. Riskbedömningen görs sedan mot bakgrund av föroreningssituationen och planerad markanvändning, det vill säga man bedömer föroreningarnas farlighet, spridningsförutsättningarna, vilka skyddsobjekt som kommer finnas och hur exponeringssituationen kommer se ut för människor och miljön. Riskbedömningen ska ligga till grund för bedömning av vilka föroreningshalter som kan accepteras för planerad markanvändning.

Buller

Området är bullerutsatt från järnväg och vägtrafik. Det är positivt att järnvägen troligtvis kommer att förläggas i en tunnel förbi området vilket gör att bullernivåerna från järnvägen minskar när detta är genomfört.

I planbeskrivningen anges att vid det högsta punkthuset behöver kompletterande åtgärder vidtas. I bullerutredningen ges förslag på vad möjliga kompletterande åtgärder kan vara. Inglasning av balkonger och ljuddämpande absorbenter föreslås. Länsstyrelsen anser inte att inglasning upp till 75 % eller helt inglasade balkonger samt ljudskyddande vädringsfönster som består av en tilläggsruta med luftspalt eller dylikt är godtagbara alternativ. Länsstyrelsen befarar att kraftig inglasning på detta sätt försämrar kvalitén på luftgenomströmningen och därmed vädringens kvalitet. Förordningen uttrycker att riktvärdet 55 dBA ska klaras vid *fasad*

och inte vid enstaka punkter innanför en kraftig inglasad balkong. En 100 % inglasad balkong är inte heller att betrakta som en fullgod uteplats. Länsstyrelsen kan godta en 50 % inglasning av balkongerna som en generell lösning samt enstaka balkonger med 75 % inglasning i projektet (med absorbenter om så behövs) för att klara förordningen. Länsstyrelsen är inte däremot att de boende själva ska kunna reglera inglasningen (genom flexibla skjutdörrar på balkongen) upp till 100 %, men kommunen behöver visa att förordningen kan klaras med en maximal inglasning enligt ovan. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande kring om ljudredovisningen i bilagorna i bullerutredningen har räknat in dessa möjliga kompletterande åtgärder i sitt resultat. För att en uteplats ska vara godtagbar ska den enligt förordningen klara 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta regleras i nuläget inte på plankartan, vilket det behöver göras om uteplats avses anordnas. Förutsatt att bilagorna i bullerutredningen inte har räknat in ovanstående ”kompletterande åtgärder” ser Länsstyrelsen att förordningen, åtminstone teoretiskt, kan klaras. Detta förutsätter dock antingen att lägenheterna byggs genomgående i väst-östlig riktning eller att smålägenheter (upp till 35 m²) byggs i lägen där bullernivån överstiger 55 dBA (och upp till 60 dBA) klaras. Bullerutredningen (sid 20) visar dock en annan typ av planlösning och lägenhetsstorlekar.

Trafikverket har synpunkter på ingångsvärderna i bullerutredningen för Utbyggnadsalternativet med Hamnbanan i ny sträckning i tunnel. Länsstyrelsen, liksom Trafikverket, anser att bullerutredningen behöver uppdateras.

De eventuella skyddsåtgärderna för buller som ska genomföras utanför plan behöver säkras genom avtal innan planens antagande och beskrivas i genomförandebeskrivningen.

Vibrationer och stomljud

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i denna fråga och gör ingen annan bedömning.

Farligt gods

För denna detaljplan används en riskanalys som genomfördes år 2008 för ett geografiskt större område men som länsstyrelsen tolkar det relativt lik exploateringsgrad, med tanke på byggnadsyta (23000 m²) samt typ av användning (främst bostäder). Antalet transporter som analysen utgår ifrån är lägre jämfört med vad som idag är förutsättningen för hamnbanan. I riskanalysen genomförs dock en känslighetsanalys med högre värde och bedömningen är att slutsatser är tillämpbara även med ökad mängd transporter (150 tåg /dygn). Länsstyrelsens bedömning är att resultat från riskanalysen går att tillämpa för aktuell exploatering.

Enligt riskanalysen ska vissa skyddsåtgärder införas vilket även tas upp i planbeskrivningen. Inga av dessa regleras dock på plankartan. Länsstyrelsen anser att följande skyddsåtgärder ska regleras på plankartan:

- Placering av friskluftintag
- Önskemål om entréers placering

Vallen uppges säkerställas genom ett avtal mellan kommunen och exploitören. Länsstyrelsen anser att avtalet behöver vara klart innan planens antagande och beskrivas i genomförandebeskrivningen.

Utöver ovan skyddsåtgärder anser Länsstyrelsen att en planbestämmelse ska införas som säkerställer att minst en utrymningsväg finns som vetter bort från Hamnbanan. Detta är även en skyddsåtgärd som återfinns i planen för Säterigatan.

I riskanalysen förutsätts att byggnader utförs i bärande betongkonstruktion samt med övriga byggnadsdelar i brandtåligt material som obrännbar fasad, obrännbar isolering mm. Enligt planbestämmelser ska fasadmaterial i norra byggnaden vara tegel vilket går i linje med vad som förutsätts i riskanalysen.

Förändrat klimat och översvämning

Bestämmelse finns om att hårdgjorda ytor vid parkeringar ska vara vattengenomsläppliga till 50 % för att kunna ta hand om kraftiga skyfall som kan komma över ytorna.

Länsstyrelsen saknar dock en övergripande beskrivning av området i förhållande till skyfallsproblematiken. Finns det t.ex. lågpunkter där vatten kan bli stående?

I planen för bostäder vid Säterigatan som nyligen varit hos Länsstyrelsen för granskning användes resultat från skyfallsmodellering. Är det något som har studerats även för denna plan?

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Luftfart

Då planen medger relativt höga byggnader anser Länsstyrelsen att en flyghinderanalys behöver utföras.

Kulturmiljö

Juvelkvarnen från 1948 är en av de mest karaktärsskapande industrianläggningarna i Göteborg och ingår i ett större komplex med flera byggnader, där de äldsta är från 1914. Silon byggdes 1948 efter ritningar av arkitekt Olof Thunström på KF arkitektkontor. Den föreslagna rivningen av silobyggnaden (s k silo 4) medför en stor förlust då detta landmärke och en viktig representant för Göteborg som industristad försvinner utmed älvstranden. Silon har betydande teknik- och industrihistoriska värden och är ett karaktärsstarkt inslag i stadsbilden med sin skulpturala effekt i stadsrummet. Byggnaden är dominerande på platsen med betydelse för såväl stadsdelen som staden i sin helhet. Stadsmuseet fick 2015 i uppdrag av sbk att ta fram ett kulturmiljöunderlag till detaljplanen. Stadsmuseet har i sitt kulturmiljöunderlag utöver beskrivningen av byggnadens kulturhistoriska

betydelse lyft fram ett antal kvarstående frågor som lyfts in i planhandlingarna. Det är viktigt att dessa frågor tas med i planprocessen.

I planhandlingarna görs bedömningen att det planerade punkthuset kommer att få relativt stor påverkan på stadsbilden och att byggnadens avslutning upptill är viktig. Här lyfts också fram att materialval och fasadutformning studeras under planprocessen med avseende på de kulturhistoriska värdena samt påverkan på de intilliggande bostäderna och hur de planerade byggnaderna ska samspela med befintlig bebyggelse. De kulturhistoriska utgångspunkterna behöver tas fram för den fortsatta processen.

Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer i att det är viktigt att en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet som inte bara klargör behov av fördröjning av dagvatten utan även behov av rening. Kommande dagvattenutredning bör därför innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att dagvattnet från området inte ska försämra möjligheten att uppnå MKN för ytvatten och MKN för fisk- och musselvatten i berörd recipient.

I planbeskrivningen skrivs dessutom att gemensamma anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten kan bli aktuella utanför planområdet i Bratteråsgatan. Oavsett var dagvattnet hanteras behöver planen visa hur kommunen avser att säkerställa att hanteringen medför att MKN för ytvatten samt MKN för fisk- och musselvatten kan nås.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Grundvatten

Planen medger underjordiska garage och källare. Det anges i PM Geoteknik att grundvattennivåerna ligger relativt ytligt i området, varierande mellan 1,5- 3,5 meter under markytan. Länsstyrelsen anser därför att det i planbeskrivningen behöver beskrivas hur grundvattennivåerna i området kommer att påverkas av de planerade åtgärderna dels under byggskedet och dels när planen är genomförd. Bortledning av grundvatten kan riskera att medföra sättningar i området. Påverkan på grundvattenförhållandena bör därför utredas noggrant.

Länsstyrelsen upplyser om att avledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § Miljöbalken, om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap. 12 § Miljöbalken). Inför en eventuell tillståndsprövning ska samråd initieras med Länsstyrelsen i god tid innan.

Det bör också beskrivas i planhandlingarna hur grundvatten från anläggningsskedet ska omhändertas för att inte riskera negativ påverkan på vattenmiljön. Bland annat bör planbeskrivningen beskriva skyddsåtgärder för hantering av förorenat grundvatten och länshållningsvatten under anläggningsfasen.

Massor

Det saknas beskrivning av massor i planbeskrivningen, men det framgår i underlagsrapporter att de behöver schaktas bort massor för att få stabilitet i marken. Det bör framgå hur Göteborgs Stad avser att hantera massorna som uppstår inom detaljplanen.

Exploateringsgrad

Det anges olika exploateringsgrader (s 5 och s 15) i planbeskrivningen. Detta bör förtydligas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta yttrande har planhandläggare Anna Hendén beslutat och planhandläggare Paula Franco de Castro föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från miljöskyddsavdelningen, kulturmiljöenheten, enheten för skydd och beredskap och vattenavdelningen, deltagit.

Anna Hendén

Paula Franco de Castro

Detta beslut har signerats elektroniskt i Länsstyrelsens diariesystem.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2016-03-23

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2016-03-29

Kopia till:

SGI

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson

Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Jan Ottander, Rebecka

Thorwaldsdotter

Vattenavdelningen, Mikael Adrian

