



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsutlåtande

Datum: 2010-11-30
Diarienummer: 0950/07 (FIIa 5083)

Anna-Karin Jeppson
Telefon: 031-368 19 41
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan för Centrala Eriksberg inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, enkelt planförfarande

Samrådsutlåtande

Byggnadsnämnden beslöt den 2008-02-19 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Förslag till ändring av planen var ute på samråd 2008-06-18 till 2008-08-13. Planförslaget har sedan sänts för betänketid enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 14 januari 2009 – 28 januari 2009.

Sammanfattning

Samtliga begärda yttranden har kommit in.

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller buller och parkering.

Efter betänketidsskedet har en trafikbullerutredning tagits fram för att belysa bullersituationen. Utredningen visar att bullersituationen går att lösa.

Bullerbestämmelser enligt Göteborgs bullerpolicy är införda i planen och parkering föreslås enligt gällande plan.

Kontoret bedömer att ändringen av detaljplan kan antas.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del 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.

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget.

Göteborgsenergi Fjärrvärme AB har inget att erinra mot ändring av detaljplanen för Centrala Eriksberg. Den nya fastigheten kan försörjas med fjärrvärme efter eventuell ombyggnad av befintlig fjärrvärmecentral, belägen i p-husets bottenvåning.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Göteborgs Energi Nät AB har inget att erinra mot ändringen i detaljplanen.

Göteborgs Energi Gasnät AB har inget att erinra mot detaljplanen.

Göteborgs Energi GothNet AB framförde under samrådet att de är intresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet angående eventuella schakter m.m. De kan då förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns. De har optoledningar och rör alldeles intill planområdet.

Kommentar: Fastighetsägaren/exploatören informeras genom detta samrådsutlåtande.

Göteborg Vatten framförde i samrådsskedet att de inte har något att invända mot ändrad byggrätt. De förutsätter att ändamålen dricksvatten, spillvatten och dagvatten ansluts gemensamt med fastigheterna Sannegården 29:4 och 29:5 i befintliga förbindelsepunkter. Ändamålet dricksvatten skall anslutas efter huvudvattenmätare. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas omhand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

De påpekar att oskyddade ytor av koppar eller zink bör undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

De skriver även i betänketidsskedet att de inte har något att invända mot att byggrätten för kontor och handel på fastigheten Sannegården 29:1 ändras till byggrätt för bostäder och vårdcentral.

De önskar dock att plankartan kompletteras med u-område för befintlig, allmän spillvattenledning i fastighetens, Sannegården 29:1, sydvästra del.

Kommentar: Fastighetsägaren/exploatören informeras genom detta samrådsutlåtande.

Aspelin & Ramm AB vill bekosta en flytt av den befintliga allmänna spillvattenledningen.

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot ändringsförslaget.

Lokalförsörjningsförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Miljöförvaltningen/ Miljönämnden avstyrker, i samrådsskedet, planförslaget gällande ändrad användning från kontor/handel till bostäder.

De anser utifrån planhandlingarna, bullerutredning och arkitektskisser att en god boendemiljö är mycket svår att uppnå.

Riktvärdet för trafikbuller är 55 dBA ekvivalent ljudnivå. De påpekar att denna nivå överskrids för delar av byggnaden och att stora delar av byggnaden saknar ljuddämpad sida.

Miljönämnden anser inte att en dubbelinglasning av delar av byggnaden är en lösning som motsvarar kraven. Det skall vara möjligt att klara 55 dBA ekvivalent ljudnivå, med öppna fönster ut mot det fria, i samtliga lägenheter. De påpekar att samtliga lägenheter skall ha tillgång till minst en uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå. De tycker att inglasade balkonger endast i undantagsfall kan accepteras som uteplats.

På Östra Eriksbergsgatan kommer det att finnas spårvagnstrafik i framtiden. Spårbunden trafik alstrar i regel högre maximala ljudnivåer än vägtrafik. Bullerutredningen saknar beräkningar för spårbundet buller.

Miljönämnden anser att kontor/handel, som enligt gällande plan, lämpar sig bättre än bostäder i ett bullerutsatt läge.

De avstyrker, även i betänketidsskedet, planförslaget gällande ändrad användning från kontor/handel till bostäder/vårdcentral.

Miljönämnden hänvisar till sitt tidigare yttrande där det framgår att platsen bedöms olämplig, ur bullersynpunkt, för bostäder.

Miljönämnden är positiv till den föreslagna vårdcentralen men anser att övrig användning ska vara kontor/handel.

Kommentar: En trafikbullerutredning har efter betänketidsskedet tagits fram av ÅF på uppdrag av Aspelin & Ramm AB.

Enligt Göteborgs Bullerpolicy är riktvärdet som ska klaras vid fasad en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA. Överskrids detta värde, som vanligtvis sker i tätorter, så ska hälften av boningsrummen ha tillgång till en ljudskyddad sida med ljudnivåer på högst 50 dBA. Samtliga boende i lägenheten ska ha möjlighet att sova mot denna ljudskyddade sida.

Genom att kombinera följande åtgärder så bedöms Göteborgs stads bullerpolicy klaras:

- En hög skärm i framkanten mot gatan som skyddar lägenheter inne på gården
- Fasad mot Juvelkvarn förses med balkonger som är inglasade (öppningsbara)
- Lägenheter i öster utformas så att samtliga boende kan sova i rum som vädras mot ljuddämpad sida

Två lägenheter bedöms inte klara riktvärdet samt tilläggskrav att nå ljuddämpad sida fullt ut. Dessa två bör dock inrymmas i att policyn accepterar 5 % avvikelse inom ett projekt. Generellt förses lägenheter med inglasade balkonger även om det inte är helt motiverat ur ljudsynpunkt.

Bullerfrågorna kommer att hanteras ytterligare i kommande bygglovskede.

En vårdcentral inom planområdet är inte längre aktuell.

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra.

SDN Lundby skickar förvaltningens yttrande som sitt eget. De avstyrker i samrådsskedet en ändring av detaljplanen för att möjliggöra fler bostäder.

De tycker att möjligheterna att skapa en bra yttre miljö i området med lek- och sittplatser samt grönytor för barnfamiljer, äldre och funktionshindrade är synnerligen begränsade. Även i planområdets närmaste omgivning Juvelkvarnen saknas sådana möjligheter i stort. Redan i dagsläget är denna del av Eriksberg hårt exploaterad och i avsaknad av friytor, vilket också boende på Eriksberg har framfört på rådslag.

Kommentar: Inom gällande detaljplan finns byggrätt för kontor och handel. Syftet med ändringen av planen är att utöka användningsområdet inom fastigheten. Kontoret har bedömt att bostäder kan provas inom planområdet.

Trafikkontoret hade i samrådsskedet inget att erinra mot föreslagen detaljplaneändring. De påpekade dock att det är viktigt att sikten blir god där bilar och cyklister ska korsa bussgatan som går alldeles längs tomtgränsen.

I gällande detaljplan (antagen 2005-07-19) står skrivet om elektromagnetiska fält. Vistelsemiljön efter föreslagen detaljplaneändring måste utformas så att åtgärder för att klara framtida krav på elektromagnetsiska fält från spårvägstrafik vid utbyggnad av spårväg längs med Östra Eriksbergsgatan inte behöver göras mer omfattande än de gjorts idag.

Trafikkontoret har i betänketidsskedet även följande synpunkter. Då det aktuella planförslaget nu ger möjlighet att i byggnaden även inrymma en vårdcentral är det viktigt att angöring till denna för besökare kan ske med god tillgänglighet. Det bör således finnas möjlighet att hämta och lämna besökare med bil i omedelbar närhet till vårdcentralen. Dessutom är det viktigt att handikapplatser anordnas. Vidare måste parkeringsbehov för såväl besökare som anställda tillgodoseas i fastighet Sannegården 29:4, vilket nämns i planen.

Fastigheten är belägen alldeles intill bussgatan och hållplatsen Eriksberg Centrum. Med tanke på det trafikljud bussarna åstadkommer (inom lagliga normer) är bullerdämpande åtgärder på fastigheten en nödvändighet. I en inte alldeles för avlägsen framtid kan spårvagnstrafik komma att köras i dagens bussgata.

Kommentar: Den föreslagna byggnadens utformning har omarbetats sedan betänketidsskedet. Det västra hörnet är avskuret i nedre plan för att skapa bättre sikt där Bratteråsbacken når Östra Eriksbergsgatan.

Parkering löses med avtal i det befintliga parkeringshuset.

Angående buller, se kommentar till Miljöförvaltningen. En vårdcentral är inte längre aktuell inom fastigheten.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg påpekade i samrådsskedet att två berörda fastigheter saknas i planbeskrivningen. Det är Sannegården 29:4 och Sannegården 29:5, som ägs av Fastighets AB Deckshuset i Göteborg respektive BRF Studio 57.

De har också några redaktionella synpunkter på genomförandebeskrivningen daterad 2008-05-21.

Under betänketidsskedet framkom ytterligare synpunkter.

Planbeskrivningen

Planändringens syfte och huvuddrag

Det skall stå 1480K-II-4838 istället för ”Gällande detaljplan akt.nr. DP4838. Det är också fel genomförandetid på gällande detaljplan. Det står 2010-06-14 och skall stå 2010-07-19.

Planändringens syfte och huvuddrag - Markägoförhållanden

Som föregående yttrande (2008-06-26) så saknas fortfarande följande två fastigheter som är berörda. Det är Sannegården 29:4 och 29:5 som ägs av Fastighets AB Deckshuset i Göteborg resp. BRF Studio 57.

Plankartan

Det skall stå 1480K-II framför 4838 istället för Flla under Upplysning.

Genomförandebeskrivningen

Organisatoriska frågor – tidplan

Det skall stå 1480K framför II-4838.

Organisatoriska frågor – genomförandetid

På plankartan står det att genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor – huvudmannaskap, allmän plats

Ett område som ligger söder om kvartersmarken i denna detaljplan, i kollektivtrafikområdet, är KHP i 1480K-II-3903. Detta område bör ingå i denna detaljplan och ändras till allmän plats kollektivtrafik.

Kommentar: Beteckningen på gällande detaljplan justeras till 1480K-II-4838, även utgångsdatum för genomförandetiden både gällande ny och befintlig detaljplan justeras. Planområdet utökas för att även omfatta viss allmän platsmark kollektivtrafik. Fastigheterna Sannegården 29:4 och Sannegården 29:5 läggs till under rubriken *Markägoförhållanden* i planbeskrivningen. Genomförandebeskrivningen skall revideras.

Polismyndigheten i Västra Götaland har tagit del av samrådshandlingarna och har inget att erinra.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen hade följande synpunkter i samrådsskedet. De bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

De befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Länsstyrelsens synpunkter i betänketidsskedet är samma som i samrådet. De accepterade i och med sitt samrådsyttrande en ändring av ändamålet till bostäder. De nya synpunkterna gäller nu också förslaget att tillåta en vårdcentral i byggnaden.

Kommentar: En vårdcentral inom planområdet är inte längre aktuell.

Svenska Kraftnät har inga erinringar avseende rubricerad detaljplan

Sakägare

Brf Trossen har följande synpunkter i samrådsskedet.

Parkering

De tycker att parkeringsbehovet inom Centrala Eriksberg är dåligt tillgodosett. De framför att boende i deras fastighet har flera års väntetid på en parkeringsplats. Under de senaste åren har problemet ytterligare förvärras. De har med stigande förvåning noterat den förtätning som pågår i området med tre stora byggprojekt (HSB, Aspelin & Ramm AB och JM). I samband därmed har ett betydande antal parkeringsplatser försvunnit och hundratals nya lägenheter är under uppförande utan att det verkar finnas någon plan för att ersätta varken de försvunna eller ordna nya p-platser för de nya lägenheterna. De tycker att detta är speciellt märkbart i det nu aktuella projektet för vilket ansökan om detaljplaneändring är inlämnad. En planändring från kontor till bostäder försämrar dessutom ytterligare läget inte minst nattetid.

Framtidsvisionen, att Eriksbergsområdet förutsätter ett boende utan bilinnehav, kommer klart att innebära minskat värde på de lägenheter som köpts under helt andra förutsättningar.

De yrkar på att det sker en planändring från kontor till utvidgat parkeringshus istället som ett första steg till kompensation för alla hitintills borttagna p-platser i området.

Ljud

De har noterat att ljudnivån i området successivt blivit något högre. När man nu förtätar extremt så att Brf Trossen får en husvägg mittemot sig direkt vid gatan så yrkar de på att ljudfrågan utreds.

De undrar om gällande ljudbestämmelser kommer att klaras med hänsyn till deras luftintag till lägenheterna. De påpekar att de redan idag har betydande ljudproblem för de lägenheter som ligger högst upp i fastigheten.

Vibrationer

Östra Eriksberg och fastigheterna söder om gatan mot älven är byggda på toppen av ett mycket stort lerlager. Det framgår klart när den allt ökande och då framförallt tunga trafiken som nu passerar skapar stora vibrationer i deras fastighet.

Brf Trossen undrar om Östra Eriksbergsgatan verkligen är byggd för de aktuella belastningarna som orsakar de klart kännbara vibrationerna. De oroar sig för att konsekvenserna på fastigheten på sikt ska bli både sprickbildningar och sättningar. De vill få ett utlåtande från ansvarig huruvida gatan håller för dagens förutsättningar och vem som tar ansvar för eventuella skador på deras fastighet.

De ifrågasätter samrådet då de uppfattar det som att bygget redan har startat.

Under betänketidsskedet framkom ytterligare synpunkter. De har i tidigare yttranden framfört sin redan besvärliga parkeringssituation, som de är oroade ska bli allt besvärligare i takt med att området förtätas. De tycker att den nu aktuella ändringen

innebär ytterligare ett steg i denna riktning när alla besökare till en vårdcentral i framtiden ska rymmas inom det nu befintliga utrymmet för parkering.

BRF Trossen önskar få en kopia av den parkeringsnorm som finns fastställd för stadsbebyggelsen på norra Älvstranden. De har för avsikt att följa upp om de fastställda p-normerna uppfylls i samband med den nu startade förtätningvägen.

Kommentar: De nya bostäderna kommer att, genom avtal med Aspelin & Ramm AB, få tillgång till parkeringsplatser i det befintliga parkeringshuset på fastighet Sannegården 29:4. Enligt Aspelin & Ramm AB:s förteckning över parkeringsplatser lösta genom servitut och avtal finns det olösta parkeringsplatser i deras parkeringshus. Fastighet Sannegården 28:8 (Brf Trossen) och Sannegården 28:10 (Brf Kajkanten) har sammanlagt 11 parkeringsplatser i garaget. Dessa är lösta av JM Byggnads AB genom avtal.

En trafikbullerutredning har efter betänketidsskedet tagits fram av ÅF på uppdrag av Aspelin & Ramm AB.

Effekten av den nya fasaden har utretts. Genom att uppföra en byggnad med en reflekterande fasad kommer ljudet reflekteras och ljudnivån påverkas vid fasad på huset mitt emot. Fasaden kommer att fungera som en spegel för ljudet. Om källan ligger nära ytan som ljudet reflekteras i blir förstärkningen som mest 3 dB. Då källan flyttas längre från ytan där ljudet reflekteras reduceras effekten. För att minska inverkan av reflexen så kan ytan göras absorberande eller diffrakterande. Med fem meter till ny reflekterande byggnad och cirka 20 meter till befintligt bostadshus kommer den maximala ljudnivån beräkningsmässigt att höjas med 1-2 dB.

En ljudnivå skillnad mellan två händelser som skiljer 2-3 dB är knappt hörbar. Lägre ljudnivåskillnader är inte uppfattbara.

Trafikkontoret har ansvar för Östra Eriksbergsgatan, för dess funktion och påverkan av tung trafik vad gäller vibrationer.

Bygget har inte påbörjats. Det som är byggt runt om aktuellt planområde är byggt enligt den gällande planen som antogs 2005.

Platzer Fastigheter har inga invändningar till de föreslagna ändringarna i detaljplanen.

På grund av tidigare problem vill de dock framföra att det är av yttersta vikt att tillfartsvägarna till deras fastighet, under det att byggnation pågår, inte hindras.

Kommentar: Synpunkten vidarebefordras till exploatören genom detta utlåtande.

Ändringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planområdet har utökats något för att, i sydväst, nu även omfatta ett område med allmän platsmark kollektivtrafik.

Prickmarken i sydväst har utgått och till viss del ersatts av en yta med bestämmelsen fri höjd 2,5 m.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Planarkitekt

Anna-Karin Jeppson
Sweco Architects