



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2016-09-27

Diarienummer: 0541/13

Aktbeteckning: 2-5381

Maria Lejon

Telefon: 031-368 18 49

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Fyrklöversgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg, en del av BoStad2021, standard planförfarande

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 24 februari-15 mars 2016. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1,

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna från kommunala instanser och statliga myndigheter gäller främst hantering av bullernivåer, luftmiljö, markföreningar, dagvattenhantering samt påverkan på det statliga vägnätet.

Kontoret anser att byggnationen är lämplig trots att de riktvärden som är formulerade i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte kan följas fullt ut. Planbeskrivningen är kompletterad med en motivering för detta. Luftmiljöutredningen är reviderad inför granskning och en kompletterande markmiljöundersökning är genomförd. En dagvattenutredning är framtagen inför granskning och planhandlingen är kompletterad med en beskrivning av påverkan på det statliga vägnätet.

De inkomna synpunkterna från närboende gäller främst påverkan på befintliga fastigheter och boende söder om planområdet. Dessa anser att den i samrådet föreslagna parkeringen och omplaceringen av samlingslokalen i området södra del har en negativ påverkan på deras boendemiljö och att förslaget inte innebär lämplig markanvändning. Närboende har även haft synpunkter på byggnationens påverkan på boendemiljön för boende i de befintliga flerbostadshusen vid Fyrklöversgatan och att föreslagen bebyggelse inte passar in i den befintliga miljön.

Inför granskning har planförslaget omarbetats och omfattar inte längre förslag till förändrad markanvändning i områdets södra del. Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på kringliggande bebyggelse oundvikligt. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den påverkan som föreslagen bebyggelse kommer att ha på omgivningen är godtagbar. Kontoret bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder genom en komplettering av bostadsbebyggelse vid Radiotorget väger tyngre än de ändrade förhållandena för de närboende.

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.

1. Fastighetsförvaltningen

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras

2. Kretslopp och vattennämnden

VA

Kapaciteten för dagvatten och den kombinerade ledningen bedöms vara god. Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dricksvatten bedöms vara tillräcklig med reservation. Vidare kapacitetsutredning för dricksvatten ska utföras. Det allmänna spillvattenledningsnätet bedöms vara tillräcklig, men större exploatering än den i samrådet föreslagna kan komma att kräva en förstärkning av befintligt spillvattennät.

I Wieselgrensgatan, ca 2 meter öster om planområdet ligger en dricksvattenhuvudledning med dimensionen 1 000 mm. Den är känslig och en flytt är kostsam. Byggnader ska helst inte placeras närmare än 5 meter till denna. Vid ett eventuellt rörbrott på denna ledning är det mycket viktigt att höjdsättningen är gjord så att översvämning av byggnader undviks.

Ett u-område för Kretslopp och vattens ledningar i Fyrklövergatan kommer att behöva upprättas, med en total bredd av 9,5 m.

Avfall

För att göra det möjligt att upprätta komplementbyggnader vore det bra om korsmarken utökas i detaljplanen.

Kretslopp och vatten redovisar information som inför genomförandet är av vikt för byggherrarna.

Dagvatten

Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvat- tenavrinningen ska minimeras och grundvattenbildning maximeras. Detta uppfylls ge- nom att andelen grönytor och andra permeabla ytor prioriteras samt med ett öppet dag- vattensystem. Där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa som genomsläppliga. Vid höjd- sättningen ska hänsyn tas till översvämningens risk, ett regn med 100-års återkomsttid ska ej skada byggnader. Ekosystemtjänster ska beaktas och lyftas fram i utformningen. En ökad och diversifierad grönmassa ökar förutsättningar för rekreation, biologisk mång- fald, luft- och vattenrening, minskad avrinning och bullerdämpning. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. I kombinerade nät minskas bräddning av förorenat avloppsvatten till vattendrag.

En dagvattenutredning med föroreningsutredning pågår för planområdet. Till gransk- ningsskedet ska resultatet av utredningen beaktas och arbetas in i planhandlingarna. Hela planområdet kommer att vara inom kvartersmark, därför är det exploatörens som ansvar för dagvattenhanteringen.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Avledning av ytvatten från planområdet sker österut och vidare ut i Björlandavägen. I nuläget risk för vattensamlingar inom planområdets östra del och runt Björlandavägen. Höjdsättningen av byggnader ska göras så att inte vatten stängs inne och så att tillgäng- ligheten till området ska säkras med max 0,2 m översvämning vid ett 100- årsregn.

Klimatanpassning

Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensy- stem.

Trädplanering

Samrådsbeskrivningen anger att popplarna som finns i planområdet idag ska kompen- seras genom att antingen söder om fastigheten eller norr ut till trafikreservatet intill Björ- landavägen. Kretslopp och vattens förordar att träden flyttas söder om planområdet. Att flytta dem till trafikreservatet kan komma i konflikt med planerna för ett dagvattendike i trafikreservatet. Kretslopp och vatten ska samrådas för placeringen av träden om det sker i trafikreservaten.

Vid trädplanering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärar skall utföras.

Utöver ovanstående har även Kretslopp och vatten inkommit med förslag till justeringar i planbeskrivningens text rörande VA-frågor samt information till byggherren om ex- ploatering inom kvartersmark.

Kommentar:

VA

I granskningshandlingen har exploateringsgraden ökat något i förhållande till samråds- förslaget. Föreslagen exploatering är avstämd med Kretslopp och vatten och viss för- stärkning på det befintliga VA-nätet kan bli aktuellt. Åtgärder studeras inför ett genom- förande.

Ingen byggnad planeras inom det i yttrandet angivna säkerhetsavståndet till drickvattenhuvudledningen i Wieselgrensgatan.

Fyrklöversgatan ska fortsatt vara en allmän gata och ingår inte i planområdet.

Avfall

Plankartan är kompletterad med en bestämmelse om att komplementbyggnader får uppföras inom byggrätterna.

Byggherren informeras om riktlinjer för avfallshantering.

Dagvatten

En dagvattenutredning samt föroreningsutredning är framtagen och inarbetad i planhandlingen.

Klimatanpassning

En upplysning om lägsta höjd på färdigtgolv är tillagt på plankartan.

Trädplanering

I granskningshandlingen föreslås en kompensation av allén norr om planområdet inom trafikreservatet. Förslaget är samrått med Trafikkontoret vilka bedömer att utrymme för en trädplanering bör finnas även vid en eventuell framtida ombyggnad av Björlandavägen. Ett eventuellt dagvattendike inom området får anpassas till trädradens placering.

3. Kulturnämnden

Förvaltningen tillstyrker planen.

Kommentar:

Noteras

4. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplan men vill uppmärksamma på 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.

Viktigt är att ljudkvalitet, luftkvalitet, närhet till natur och solljusbehov kan tillgodoses där dessa samhällsviktiga funktioner lokaliseras.

Lokalförvaltningen ser gärna att man arbetar med att hitta utrymme för en förskola i annat läge då det inte ryms i aktuell plan.

Kommentar:

Noteras

5. Miljö- och klimatförvaltningen

Buller

Området är utsatt för höga ljudnivåer från främst Björlandavägen. De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas hamna över de riktvärden som finns. Vi anser dock att de föreslagna bestämmelserna på plankartan är tillräckliga för att klara gällande riktvärden för de ekvivalenta ljudnivåerna. Däremot har man inte visat att man klarar de riktvärden som finns i planbestämmelserna för de maximala nivåerna. Vi anser därför att bullerutredningen ska kompletteras med maximala ljudnivåer enligt planbestämmelserna. Dessutom vill vi ha en beskrivning av vilka rekreativa ljudmiljöer det finns i planområdets närhet.

Markmiljö

Tidigare markundersökningar visar på lätt förhöjda föroreningshalter i några provpunkter. Kompletterande undersökning bör göras i syfte att avgränsa de föroreningar som har påträffats. Beroende på resultatet kan man behöva sanera vissa delområden vid exploateringen.

Inom bostadsområdet söder om parkeringen har man tidigare träffat på tjärasfalt. Vi ansåg att ytterligare undersökning krävdes och även denna visade på tjärasfalt, vilket innebär att även denna förorening behöver avgränsas och eventuellt saneras.

Dagvatten

Vi anser inte att det krävs en utökad dagvattenutredning med bedömning av föroreningsbelastning. Miljöförvaltningen kommer inte heller att vilja ha in en skriftlig anmälan inför anläggandet. i

För information:

Vid anläggande av parkeringsgarage och avledning av vatten från dessa ytor så är det inte anmälningspliktig verksamhet om det leds till spillvattennätet. För påkoppling på det allmänna nätet gäller de krav som Gryaab ställer för anslutning till Ryaverket. Utöver detta kan även miljöförvaltningen komma att ha krav på utformningen av rening av detta vatten. Detta får ansvarig exploatör stämma av med i första hand Kretslopp och Vatten/Gryaab.

Luftkvalitet

Vi gör bedömningen att gällande gränsvärden underskrids i planområdet. Vi baserar vår bedömning på den utredning som finns bifogad till planhandlingen. Det är dock viktigt att poängtera att även om gränsvärdena klaras i området är det mindre sannolikt att stadens miljökvalitetsmål för frisk luft klaras. Detta behöver hanteras och avvägas i diskussionen kring påverkan på stadens miljökvalitetsmål.

Avstämning mot Göteborgs lokala miljömål

Vi saknar en avstämning mot Göteborgs stads lokala miljömål inklusive fördjupad analys av de målkonflikter som uppstår då staden förtätas.

Kommentar:

Buller

Planhandlingen är kompletterad med en mer detaljerad bullerutredning för granskningsförslaget.

Markmiljö

Inför granskning av planförslaget har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts i enlighet med miljöförvaltningens yttrande.

Dagvatten

Inför granskning är planförslaget samt dagvattenutredningen avstämd med miljöförvaltningen och en dagvattenanmälan krävs för ett genomförande av projektet.

Luftkvalitet

Planhandlingen är kompletterad med en diskussion för avvägning om påverkan på stadens miljömål.

Avstämning mot Göteborgs lokala miljömål

Planhandlingen är kompletterad med en avstämning av planförslaget mot Göteborgs stads lokala miljömål.

6. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen ser positivt på att området omvandlas och att bostäder planläggs på parkeringsyta. Förvaltningen vill framföra följande synpunkter:

- Planförslaget innebär att delar av planområdet kommer att ha längre än 300 meter till ett grönområde. Park- och naturförvaltningen bedömer att den goda tillgången till stads- och stadsdelspark kan väga upp för en relativt liten brist på god tillgång till bostadsnära park och natur.
- Förslaget innebär att enkelradig allé bestående av hamlade popplar fälls. Dispens måste erhållas från Länsstyrelsen om allén omfattas av generellt biotopskydd. Kompensationsplantering behöver samordnas med Kretslopp och vatten.
- Planen medger byggnader med nockhöjd på upp till 25 meter alldeles intill befintlig gång- och cykelväg. Planförslaget bör verka för att gång- och cykelvägen upplevs som trygg och trafiksäker.

Kommentar:

I granskningshandlingen föreslås en kompensation av allén norr om planområdet inom trafikreservatet. Förslaget är samrátt med Trafikkontoret vilka bedömer att utrymme för en trädplantering bör finnas även vid en eventuell framtida ombyggnad av Björlandavägen. Ett eventuellt dagvattendike inom området får anpassas till trädradens placering.

7. Trafikkontoret

Trafikkontoret har deltagit i det inledande planarbetet och har inget att erinra mot det framtagna förslaget. De vill påpeka att parkeringsbehovet enligt nu gällande parkeringsnorm noga beaktas så att rätt parkeringstal kan fastställas i bygglovsskedet.

Beträffande dagvattenfrågan betonar vi att erforderliga utredningar måste tas fram senast i granskningskedet, så att trafikkontoret får möjlighet att lämna synpunkter på framtagna lösningar.

Kommentar:

Efter samrádet har parkeringen studerats mer i detalj. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen exploatering är i enlighet med stadens vägledning för parkeringstal.

En dagvattenutredning är framtagna inför granskning.

8. Stadsdelsnämnden Lundby

Förvaltningen ser positivt på detaljplanen som möjliggör förtätning och kompletterar området med mindre lägenheter, men lyfter särskilt behovet av mötesplatser samt lektytor för barn då planen kan ha negativ påverkan på dagens etablerade och använda lokaler och ytor. Vidare är det viktigt för sammanhållningen i området att nuvarande hyresgäster involveras i planeringen av nybyggnationen. Parkeringshuset bör utformas med trygghetsaspekter i fokus och med låg hyreskostnad per p-plats. Förvaltningen framhåller även möjligheten att skapa bostäder med särskild service (BmSS) i området.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning. Den befintliga bollplanen kommer således finnas kvar i området. En renovering/upprustning av befintliga samlingslokal regleras inte inom detaljplanen utan ligger inom byggherrens förvaltning.

Utformningen av den tillkommande bebyggelsen har studerats mer i detalj inför en granskning av planförslaget. Trygghet är en aspekt som är med i dialogen kring gestaltning. I planhandlingen presenteras idéer för hur den planerade bebyggelsen kan gestaltas.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras

10. Göteborgs Energi

GENAB

Befintlig transformatorstation (1246 Fyrklöversgatan) har tillräcklig kapacitet för att ansluta de nya bostäderna.

Eftersom transformatorstationen är en förutsättning för detaljplanens genomförande så skall ett E-område avsättas på befintlig plats för transformatorstationen.

Fjärrvärme

Ingen erinran.

GEGAB

GEGAB har en driftsatt gasledning i planområdet. Vänligen beakta driftsatta gasledningar i fortsatt planarbete samt den möjlighet en potentiell gasanslutning ger till kommande stadsmiljöutveckling.

GothNet

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

Kommentar:

Den befintliga placeringen av transformatorstationen bedöms inte som lämplig enligt Trafikkontoret då den ligger nära korsningen och påverkar sikten. En mer lämplig placering av transformatorstationen får studeras vid en eventuell planering av en framtida stadsboulevard.

Byggherren har varit i kontakt med GEGAB gällande gasledningen och samrått om möjligheten att flytta gasledningen från sitt nuvarande läge för att möjliggöra för en exploatering enligt granskningsförslaget.

Övriga synpunkter noteras.

11. Göteborgs Stads Parkerings AB

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att en förtätning med bostäder i det aktuella området är positivt med hänsyn till att ge området en mer stadsmässig karaktär med god tillgång till kollektivtrafik. Planen behöver dock bearbetas med hänsyn till höga bullernivåer, höga halter av luftföroreningar samt miljö kvalitetsnormen för ytvatten. Frågan om kompensation för den biotopskydd allén behöver utredas vidare.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor om hälsa och säkerhet 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

Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen påtagligt kommer att påverkas, att mellan-kommunal samordning blir olämplig, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Området är utsatt för höga bullernivåer och höga halter av luftföroreningar. Länsstyrelsen anser att alternativa utformningar av bebyggelsen och avståndet till Björlandavägen bör undersökas med syfte att säkerställa att dygnsnormen för kvävedioxid inte riskerar att överskridas samt att Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) kan uppfyllas. Detta för att bebyggelsen inte ska bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Luftkvalitet

Luftutredningens gaturumsberäkning visar att i dagsläget, utan de planerade husen, klaras miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid med relativt god marginal. Utredningen visar också att om gaturummet sluts med byggnader blir luftkvaliteten märkbart sämre. Vid hushöjder på cirka 5 meter beräknas nivåerna för de nationella preciseringarna för Frisk luft avseende kvävedioxid att överskridas. Om husen blir cirka 25 meter höga beräknas marginalen till miljö kvalitetsnormen för dygn bli otillfredsställande liten. Länsstyrelsen anser att alternativa utformningar av bebyggelsen och avståndet till Björlandavägen bör undersökas. Dels i syfte att utreda om platsen är möjlig att bebygga utan en avsevärd försämring av luftkvaliteten, dels att säkerställa att inte dygnsnormen riskerar att överskridas.

Länsstyrelsen anser att luftutredningen ska kompletteras med gaturumsberäkningar för partiklar (PM10). Avgasutsläppen från fordon förväntas minska i framtiden, men den större andelen av partiklar i gaturum har sitt ursprung från slitagepartiklar. Denna del är oförändrad oavsett typ av fordonsbränsle.

Trafikbuller

Beräkning av buller har skett för år 2035. Bullernivåerna i området är höga. Länsstyrelsen vill gärna se att intentionerna i PBL 2 kap 6a §, punkt 2 där det står att utformning och placering ska göras så att det blir så bra som möjligt med hänsyn till påverkan från omgivningsbuller, får genomslag. I detta fall skulle åtgärder med utformning och placering av husen kunna medföra lägre ljudnivåer på den bullerskyddade sidan.

Den planbestämmelse som föreslås stämmer överens med Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Dock ser Länsstyrelsen att det är oklart om dessa riktvärden kan uppfyllas utifrån den redovisning som visas i principdetalj 1 och 2 i samrådshandlingen. Dels föreslås ljudklassade fönster och dels föreslås ljudskärm utanför balkong som lösningar för att kunna klara planbestämmelsens krav på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på ljuddämpad sida. Förordningen uttrycker att riktvärdena gäller vid fasad och den mer bullerskyddade sida som avses i 4 § betraktar Länsstyrelsen som en sida som bör klara nivåerna enligt ovan i sin helhet och inte punktvis som innanför exempelvis en delvis inglasad balkong. Enligt Länsstyrelsens mening är syftet med en bullerskyddad sida att de boende ska kunna vädra fritt mot en sida i bostaden utan att de blir störda när vädring sker. Då vädring mot en inglasad balkong medför förhållandevis sämre vädringsförhållanden än om balkongen är oglasad anser Länsstyrelsen att en sådan lösning, som en kraftigt inglasad balkong, endast bör användas mycket restriktivt. Inte heller ljudklassade fönster innebär att vädring kan ske fritt utan bullerstörning. Länsstyrelsen anser därför inte att detta kan ses som en lösning på den bullerdämpade sidan.

Plankartan är öppen för olika utformningar av byggnaderna. I detta område med höga bullervärden kan det vara lämpligt att plankartan utformas med mindre flexibilitet för att säkerställa att Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppfylls, se Boverkets vägledning avseende buller vid detaljplaner1.

MKN ytvatten

Enligt planbeskrivningen blir Kvillebäcken recipient för dagvattnet från planområdet. I Kvillebäcken finns den skyddsvärda rödlistade arten knölnate. Kvillebäcken är en ytvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Kommunen behöver därför visa att planen inte medför att MKN för ytvatten överträds i Kvillebäcken.

Råd enligt PBL och MB

Trafik

Länsstyrelsen delar Trafikverkets framförda synpunkter att aktuellt planförslag inte bör ha en stor strukturell påverkan på det statliga vägnätet och att planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning av eventuell påverkan på det statliga vägnätet.

Dagvatten

Länsstyrelsen är positiv till att en dagvattenutredning ska tas fram eftersom det skapar förutsättningar för en god utformning av dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen instämmer med planbeskrivningen om att dag- och dräneringsvatten i första hand ska tas om hand lokalt och andra hand fördröjas i magasin. Med hänsyn till Kvillebäcken bör även en målsättning vara att minska mängden föroreningar i dagvattnet. Hur detta kan uppnås bör därför studeras. Dessutom bör material för utvändiga ytor väljas med hänsyn till risk för spridning av föroreningar till dagvattnet.

I det kommande planarbetet behöver kommunen bland annat redovisa hur dagvattnet kommer att hanteras inom planområdet (t.ex. lösningar, kapacitet och rening) och utanför planområdet (t.ex. flöden), samt vilka ytor som kommer att avsättas för dagvattenhanteringen. I möjligaste mån bör dagvattenhanteringen säkerställas med planbestämmelser.

Förorenade områden

I planbeskrivningen framgår hur föroreningssituationen ser ut efter utförda undersökningar och att en mer noggrann kartläggning bör utföras innan grundläggningsarbetena påbörjas.

Föroreningssituationen behöver dock utredas innan planen antas för att kunna bedöma vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga för planerad markanvändning och om åtgärderna är möjliga att genomföra.

Den markundersökning som utfördes 2015-09-18 är av stickprovskaraktär och har utförts utan någon föregående inventering enligt MIFO fas 1. Undersökningen visar att det finns föroreningar av metaller, PAH och petroleumprodukter över riktvärdet för KM i fyllnadsmassorna inom området. I utredningen PM 150918 har man missat att notera att det även påträffades halter över KM av PAH i provpunkt 1. Undersökningen är dock inte tillräckligt omfattande för att en bedömning av föroreningssituationens omfattning kan göras. Detta framgår även av slutsatserna i rapporten, där det rekommenderas att en mer noggrann kartläggning bör utföras innan grundläggningsarbetena påbörjas.

De förorenade fyllnadsmassorna som påträffats inom området bör avgränsas genom kompletterande undersökningar för att kunna bedöma omfattningen av föroreningarna och åtgärdsbehovet.

Om det bedrivits någon verksamhet på platsen som kan ha orsakat föroreningar i mark eller grundvatten inom området bör en MIFO fas 1 inventering utföras. Inom planområdet finns inga objekt registrerade i EBH-stödet (Länsstyrelsens databas för förorenade områden). Miljöförvaltningen kan ha mer information om vad som bedrivits inom området och en kontakt med dem bör tas för att bestämma omfattningen på nödvändiga utredningar. Det bör dock särskilt beaktas att ca 100 m norr om planområdet har det legat två kemptvättar enligt EBH-stödet. Båda objekten har riskklass 2 eftersom det finns misstanke om att perkloretylen har använts. Det bör därför utredas om det kan finnas risk att mark eller grundvatten inom planområdet kan ha förorenats på grund av spridning av klorerade alifater från kemptvättverksamheterna.

Om det finns risk för föroreningar inom planområdet från tidigare verksamheter behöver föroreningssituationen utredas. Eventuella föroreningarna behöver då identifieras och avgränsas i mark och grundvatten. Därefter behöver nödvändiga saneringsåtgärder utredas och omfattningen av dem beskrivas samt en kostnadsuppskattning göras för genomförandet av dem. Detta är nödvändigt för att kunna bedöma om åtgärderna är möjliga att genomföra och om de innebär att marken kan bli lämplig för planerad markanvändning.

Det behöver tydligt framgå av planbeskrivningen hur föroreningssituationen ser ut, vilka åtgärder som krävs för planerad markanvändning samt en kostnadsuppskattning för dessa åtgärder. Skyddsåtgärder behöver också säkerställas på plankartan.

Biotopskydd

Kompensation för allén blir aktuell när det konstaterats att det finns särskilda skäl för dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

I fråga om lämplig kompensationsåtgärd så ska kompensationen säkerställas på sikt. Därför är det direkt olämpligt att genomföra kompensationsåtgärder på platser vars framtid är osäker. Kompensation ska inte heller utgöras av träd som ändå skulle planterats t ex i parker, mindre grönytor inom plan och så vidare.

Kommunen måste visa att den föreslagna kompensationen verkligen är utöver de redan planerade träden i området. Alléer i stadsmiljöer utgör en långsgående biotoper i en annars kraftigt urbaniserad stadsmiljö. Träd planterade i klungor ersätter aldrig fullt ut den funktion alléer har. I första hand ska en ny allé planteras. Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte tillräckligt utrett möjligheterna till att plantera en ny allé. Enstaka solitär planterade träd kan inte utgöra kompensation för en allé.

Övriga synpunkter enligt annan lagstiftning

Markavvattning

Kvillebäcken omfattas av markavvattningsföretag. Om detaljplanen innebär att dessa berörs bör de höras som sakägare i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Hälsa och säkerhet

Planhandlingen är kompletterad med en mer detaljerad bullerutredning för granskningsförslaget.

Föreslagen utformning och placering av bebyggelsen bedömer stadsbyggnadskontoret som den mest lämpliga på platsen. Stadsbyggnadskontoret vill skapa en kvartersstruktur som inbjuder till rörelse mellan byggnaderna för en ökad stadsmässighet. Bullerpåverkan skulle kunna reduceras genom att bebygga fastigheten med ett långt sammanhängande lamellhus vilket dock bedöms innebära en sämre luftmiljö samt innebär en ökad barriäreffekt mot Björlandavägen.

Luftkvalitet

Luftutredningen är kompletterad med en gaturumsberäkning för partiklar i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Utredningen är även förtydligad med ett resonemang om utredningens resultat. Nivåerna i utredningens beräkningar antar en obruten hög fasad på Björlandavägens södra sida och ligger förvisso nära miljö kvalitetsnormerna, men detta bygger på väldigt pessimistiska antaganden. Det är mycket troligt att halterna kommer att vara lägre i verkligheten. De ur luftsynpunkt värsta förutsättningarna ges i beräkningsfallet med 25 m hushöjd på södra sidan om Björlandavägen och att fasaden är obruten över en lång sträcka. Detta är inte fallet i verkligheten, utan dels kommer merparten av huskropparna längs gatan vara lägre och dels kommer fasaden vara mer uppbruten än ett kontinuerligt gaturum. Det är mycket troligt att halterna kommer att vara lägre i verkligheten vid genomförd exploatering.

Trafikbuller

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnation är motiverad trots att ett antal lägenheter behöver tekniska lösningar för att klara de riktvärden som finns angivna i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Föreslagen utformning och placering av bebyggelsen bedömer stadsbyggnadskontoret som den mest lämpliga på platsen. Stadsbyggnadskontoret vill skapa en kvartersstruktur som inbjuder till rörelse mellan byggnaderna för en ökad stadsmässighet. Bullerpåverkan skulle kunna reduceras genom att bebygga fastigheten med ett långt sammanhängande lamellhus vilket dock bedöms innebära en sämre luftmiljö samt innebär en ökad barriäreffekt mot Björlandavägen.

Planhandlingen är kompletterad med en mer detaljerad bullerutredning för granskningsförslaget. Utredningen visar på att ett mindre antal lägenheter inte uppfyller riktvärdena i förordningen. God ljudmiljö kan dock åstadkommas genom enklare tekniska lösningar så som bullerskärm vid balkong. För studentbostäderna i planområdets östra del

överskrids riktvärden för buller på den norra gaveln. Då bostäderna inte har några fönster åt detta håll bedöms detta inte som en beräkningsgrundande fasad.

MKN ytvatten

Miljökvalitetsnormerna för Kvillebäcken kommer inte att påverkas av planförslaget då dagvattnet från området direkt leds via kombinerat avloppsnät till Ryaverket.

Trafik

Se kommentar på Trafikverkets yttrande.

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen inför granskning som redovisar påverkan på miljökvalitetsnormer samt föroreningsberäkningar och skyfall. Det finns flera tekniska lösningar för hantering av dagvatten och stadsbyggnadskontoret ser inte behov av att i detta fall reglera frågan med planbestämmelse.

Förorenade områden

Inför granskning av planförslaget har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts.

Miljöförvaltningen har inga uppgifter om tidigare verksamheter som kan ha orsakat några föroreningar

Biotopskydd

I granskningshandlingen föreslås en kompensation av allén norr om planområdet inom trafikreservatet. Förslaget är samrått med Trafikkontoret vilka bedömer att utrymme för en trädplantering bör finnas även vid en eventuell framtida ombyggnad av Björlandavägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför placeringen som lämplig ur ett längre tidsperspektiv. Kompensationen av allén ligger utanför planområdet. Uppförandet av trädraden säkras i exploateringsavtalet.

Markavvattning

Då Kvillebäcken inte anses bli berörd av föreslagen exploatering innebär inte heller förslaget någon påverkan på eventuella markavvattningsföretag.

13. Lantmäterimyndigheten

Byggrätten (uttryckt som BTA) för flerbostadshus resp. parkeringsändamål gäller för planområdet. Det kan uppstå oklarheter och eventuellt konflikt hur byggrätten ska fördelas inom planområdet om uppdelning sker i flera fastigheter och dessa har olika ägare.

Plankartans upplysning om fastighetsindelingsbestämmelser (tomtindelningar) som upphör att gälla inom planområdet då ny detaljplan vinner laga kraft bör formuleras om.

Det anges i beskrivningen att komplettering ska ske avseende fastighetsindelning, gemensamhetsanläggningar mm inför granskningen. Lantmäterimyndigheten har därför inga ytterligare synpunkter nu.

Kommentar:

Planhandlingen är förtydligad i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

14. Trafikverket

Den del av Björlandavägen som angränsar planområdet har kommunalt väghållarskap.

Björlandavägen ansluter i sin förlängning till Hjalmar Brantingsgatan och därefter Lundbyleden. Det pågår för närvarande många detaljplaner på Hisingen och längs stråket Lundbyleden samt planering för omdaningar av både Björlandavägen och Hjalmar

Brantingsgatan. I flera andra detaljplaner har Trafikverket framfört behovet att ta del av den sammanlagda effekten bebyggelseplaneringen längs med Lundbyleden och hur den kommer belasta det statliga vägnätet.

Aktuellt planförslag bör inte ha en stor strukturell påverkan på det statliga vägnätet. Trafikverket anser dock att planbeskrivningen ska kompletteras med en bedömning av eventuell påverkan på det statliga vägnätet.

Trafikverket vill även framhålla vikten av snabba, trygga och enkla gång och cykelstråk till viktiga målpunkter som skola, service, handel, arbete och kollektivtrafik. Det är även viktigt med god tillgång till kollektivtrafik samt att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs.

Kommentar:

Trafikkontoret bedömer att detaljplanens genomförande kommer innebära en ytterst marginell påverkan på det statliga vägnätet. En bedömning är gjord utifrån dagens trafiksituation samt förväntade trafiksituation år 2035. Dialog pågår mellan Trafikkontoret och Trafikverket om pågående detaljplaners påverkan på det statliga vägnätet.

15. Statens geotekniska institut (SGI)

Planområdet är relativt plant och utgörs under ett ytskikt av torrskorpelera/silt av djupa lerlager. Vi finner att de geotekniska förhållandena har klarlagats, på ett för planskedet, godtagbart sätt. Tellstedt har bedömt att totalstabiliteten är tillfredsställande, en bedömning som vi delar. Noteras bör att området är sättningskänsligt och vi vill därför rikta uppmärksamhet på denna frågeställning, även om den inte ingår i vår granskning.

Sammanfattningsvis har vi från geoteknisk säkerhetssynpunkt - ras, skred (totalstabilitet) och erosion - ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras

16. Lokalpolisområde Hisingen

Anser att varje satsning som höjer standarden någonstans i kvarteret är mycket positivt och kan medverka till att långsiktigt lyfta hela området.

Så hög säkerhetsnivå som möjligt i ev. förråd, samt i det planerade p-garaget, skulle kunna vara goda brottsförebyggande åtgärder.

Kommentar:

Noteras

17. Skanova

Ingen erinran.

Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar föranledda av exploatering, bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Kommentar:

Noteras

18. Svenska kraftnät

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras

19. Vattenfall

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras

20. Västtrafik AB

Ingen erinran.

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.

Sakägarna listade nedan är de som är upptagna i fastighetsförteckning inför samråd av detaljplanen. Vid granskningsskedet är vissa inte längre definierade som sakägare då det södra området är borttaget ur planförslaget efter samråd. Vilka som inte betraktas som sakägare i det fortsatta arbetet noteras nedan.

21. Fastighetsägare, Tolered 129:29, Gamla Björlandavägen 61 (betraktas inte som sakägare i det fortsatta arbetet då planavgränsningen är omarbetad)

Anser att:

- Förslaget med att förädla området kring Björlandavägen med bostäder är bra.
- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, bör omarbetas då det kommer inbegripa stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Deras fastighet blir instängd mellan en markparkering och befintlig väg.
- De 40 platser som behöver anordnas borde kunna inrymmas inom planområdets norra del.
- Förslaget inte innebär en god hushållning av mark då välanvända lektyor tas i anspråk för parkeringsändamål.
- Förslaget är olämpligt då intilliggande gator redan är hårt belastade av trafik.
- Riktvärden för buller kan komma att överskridas för boende längs med Gamla Björlandavägen.
- Utformningen av en eventuell nybyggnation av en samlingslokal är av stor vikt för boende i grannfastigheter och behöver studeras närmare innan granskning av planen och dialog kring frågan bör föras med sakägare.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningsskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

22. Fastighetsägare, Tolered 129:29, Gamla Björlandavägen 61 (betraktas inte som sakägare i det fortsatta arbetet då planavgränsningen är omarbetad)

Anser att:

- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, bör omarbetas då det kommer inbegripa stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- De redan idag höga bullernivåerna från Stenas fastighet kan komma att öka i och med förslaget om parkering i söder.
- En parkeringsyta i det södra läget är inte attraktivt för intilliggande fastigheters utsikt.
- De 40 platser som behöver anordnas borde kunna inrymmas inom planområdets norra del.
- Stena fastigheter bör ta ett större ansvar för trivseln hos deras grannar.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningsskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

23. Fastighetsägare, Tolered 129:31, Gamla Björlandavägen 67 (betraktas inte som sakägare i det fortsatta arbetet då planavgränsningen är omarbetad)

Anser att:

- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, bör omarbetas då det kommer inbegripa stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Den föreslagna nylokaliseringen av samlingslokalen hamnar för nära deras hus.
- Infart till parkeringen i söder bör ske från Wiselgrensgatan istället.
- Förslaget innebär en väsentlig ökning av trafiken i det södra området vilket redan har en hög trafikbelastning idag.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningsskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

24. Fastighetsägare, Tolered 731:653, 731:654, Teologgatan 7 (betraktas inte som sakägare i det fortsatta arbetet då planavgränsningen är omarbetad)

Anser att:

- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, bör omarbetas då det kommer inbegripa stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Angöring till föreslagna parkering bör ej ske via Teologgatan.
- Teologgatan klarar inte en ökad belastning med hänsyn till sättningsskador på intilliggande hus.
- Infart till parkeringen i söder bör ske från Wiselgrensgatan istället och efterfrågar en trafikanalys eller utredning över detta.

- Att det bör vara mer prickmark mellan den egna fastigheten och parkeringen.

Sakägaren efterfrågar också en bullerutredning över föreslagen parkering samt om det är möjligt att anordna ett plank för att minska bullret.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningsskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

25. Fastighetsägare, Tolered 129:33, Gamla Björlandavägen 71 (betraktas inte som sakägare i det fortsatta arbetet då planavgränsningen är omarbetad)

Anser att:

- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, bör omarbetas då det kommer inbegripa stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Förslaget kommer innebära en stor väsentlig ökning av trafiken i det södra området som redan idag uppfattas som intensiv.
- Säkerhetsaspekten av ett ökat trafikflöde i det södra området måste beaktas, med tanke på att det inte finns någon cykelväg sam delvis ingen trottoar längs. Gatan fungerar som skolväg för flera barn i området.
- Förslaget kommer innebära en försämring av framkomligheten längs Wieselgrensgatan men fler bilar som ska in och ut på Gamla Björlandavägen.
- Parkering till de nya bostäderna ska placeras i den norra delen där bebyggelse föreslås.
- Området förlorar en viktig samlingsplats i den befintliga samlingspunkten Röda stugan som betyder mycket för sammanhållningen i området.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningsskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

26. Samfälligheten Körkarlen, Tolered 133:12, Tolered ga:2

Anser att:

- Borttagandet av den befintliga återvinningsstationen kommer påverka de närboende negativt då den används regelbundet för sopsortering.
- Närheten till en återvinningsstation, utan att behöva korsa någon gata eller gå för långt, är av stor vikt.
- En ny sopstation anläggs i närheten av deras boende.

Kommentar:

Den befintliga återvinningsstationen vid Fyrklöversgatan städas oftare än behållarna töms och då det finns flera återvinningsstationer relativt nära prioriteras inte att hitta en ny yta i föreslagen exploatering. Göteborgs stad hänvisar istället till de närliggande återvinningsstationerna vid Arvid Lindmansgatan 18 och Drakblommegatan 25. Samfälligheten kan även ha egna insamlingskärl för förpackningar för att få till en mer fastighetsnära sortering.

För mer information kan kontakt tas med Göteborgs stad, Kretslopp och vatten vilka ansvarar för stadens avfallshantering eller Förpacknings- och Tidningsinsamlingen som ansvarar för återvinningsstationerna.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

27. Boende på Fyrklöversgatan 80

Anser att:

- Byggherren inte har informerat på ett korrekt sätt om boendes möjligheter till påverkan.
- Det är negativt för de boende i området att basketplanen i söder tas bort till förmån för parkering och att de boende behöver kompenseras för detta.
- Boendekvalitén kommer påverkas dramatiskt av den föreslagna byggnationen med försämrade utsiktsförhållanden och ljusinsläpp. Boende efterfrågar möjligheten till ekonomisk kompensation för försämrad boendemiljö.

Kommentar:

Alla har möjlighet att komma in med synpunkter på de förslag för byggnation som tas fram. Det är beklagligt om den information som gått ut uppfattats som bristfällig.

Den södra delen av planområdet, där basketplanen ligger, är borttagen ur planförslaget inför granskningsskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

Den påverkan som byggnationen har på omgivande bebyggelse bedöms inte vara betydande. Detaljplanen reglerar inte hur hyresvärd och hyresgäst hanterar förändringar i den befintliga boendemiljön.

28. Boende på Fyrklöversgatan 22

Anser att:

- Busshållplatsen intill korsningen Wiselgrensgatan/Fyrklöversgatan bör flyttas då den i sitt befintliga läge utgör en trafikfara.

Kommentar:

Busshållplatsens lokalisering hanteras inte inom föreslagen detaljplan. Synpunkterna är framförda till trafikkontoret som kontinuerligt arbetar tillsammans med Vässtrafik för att förbättra kollektivtrafiken i staden. Trafikkontorets bedömning är att planförslaget inte föranleder en ökad trafikfara i området.

Övriga

29. Boende på Gamla Björlandavägen 56

Anser att:

- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, kommer innebära stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Förslaget kommer innebära en stor väsentlig ökning av trafiken i det södra området som redan idag uppfattas som intensiv.

- Säkerhetsaspekten av ett ökat trafikflöde i det södra området måste beaktas, med tanke på att det inte finns någon cykelväg längs gatan och många barnfamiljer bor längs gatan.
- Den ökade trafiken i det södra området kommer att leda till större utsläpp, ökat buller och mer vibrationer.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

30. Boende på Gamla Björlandavägen 54

Anser att:

- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, kommer innebära stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Förslaget kommer innebära en stor väsentlig ökning av trafiken i det södra området som redan idag uppfattas som intensiv.
- Säkerhetsaspekten av ett ökat trafikflöde i det södra området måste beaktas., med tanke på att det inte finns någon cykelväg längs gatan och många barnfamiljer bor längs gatan. Gatan fungerar också som skolväg för flera barn i området.
- Den ökade trafiken i det södra området kommer att leda till större utsläpp, ökat buller och mer vibrationer.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

31. Boende på Gamla Björlandavägen 63

Anser att:

- Förslaget med att förädla området kring Björlandavägen med bostäder är bra.
- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, bör omarbetas då det kommer innebära stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Fler än de som anses berörda av kommunen ska betraktas som sakägare i ärendet då även de som bor längs Gamla Björlandavägen påverkas med ökad trafik på gatan i och med förslaget om markparkering i söder.
- Planhandlingen inte tillräckligt motiverar angöring till en föreslagen markparkering via Teologgatan istället för Wieselgrensgatan.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

32. Boende på Gamla Björlandavägen 65

Anser att:

- Det är positivt med en förtätning och utveckling av området.
- Planförslaget i den södra delen, vilken omfattar förslag till markparkering samt byggnation av samlingslokal, bör omarbetas då det kommer inbegripa stor negativ påverkan på intilliggande fastigheter.
- Fler än de som anses berörda av kommunen ska betraktas som sakägare i ärendet då även de som bor längs Gamla Björlandavägen påverkas med ökad trafik på gatan i och med förslaget om markparkering i söder. De boende i närområdet bör också betraktas som sakägare då de nyttjar de lekytor som samrådsförslaget vill ersätta med parkeringsplatser.
- Förslaget kommer innebära en stor väsentlig ökning av trafiken i det södra området som redan idag uppfattas som intensiv.
- Säkerhetsaspekten av ett ökat trafikflöde i det södra området måste beaktas, med tanke på att det inte finns någon cykelväg längs gatan och många barnfamiljer bor längs gatan. Gatan fungerar också som skolväg för flera barn i området.
- Planhandlingen är otydlig i sin redovisning av behov av parkeringsplatser för befintlig och tillkommande bebyggelse samt i sin beräkning av ökning av trafiken till följd av parkeringsplatserna i den södra delen.
- Förslaget inte innebär en god hushållning av mark då välanvända lekytor tas i anspråk för parkeringsändamål.

Kommentar:

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

Behov av parkering för tillkommande bostäder, besökande och verksamma i området är baserat på beräkningar utifrån stadens vägledning för parkeringstal (Godkänd av byggnadsnämnden 2011-10-31) samt redovisningar från byggherren av preliminära lägenhetsfördelningar. Inför granskning av detaljplanen är dessa siffror reviderade och beräknade utifrån det nya planförslaget.

33. Boende på Gamla Björlandavägen 58

Anser att:

- Föreslagen bebyggelse form- och utseendemässigt blockerar de befintliga bostadshusen vid Fyrklöversgatan och höjdmässigt skärmar in dem.
- Förslaget liknar ett utslag av miljonprogrammet.
- Bedömningen om att parkeringsytan i söder endast kommer innebära en mindre trafikökning är felaktig.
- Den ökade trafiken till föreslagen parkering i det södra området kommer leda till ökat buller, sämre luft och ökade trafikrisker.
- Det finns risk att en öppen parkeringsyta i det södra området kan bli ett tillhåll för ungdomar vilket kan bidra till ökad upplevd otrygghet i området.

Kommentar:

Föreslagen exploateringsgrad bedöms som lämplig i området och den högre bebyggelsen och kvartersstruktur kommer ge en ökad stadsmässighet till området. Inför granskningskedet har bebyggelsens utformning studerats mer i detalj.

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

34. Stadsplaneringsforum Centrala Hisingen (SCH)

Anser att en komplettering med bostäder i området är välkommet och innebär ett bättre och mer effektivt nyttjande av marken än nuvarande situation.

Planförslaget visar en ambition om att bättre integrera området Fyrklövern med sitt sammanhang.

Stadsplaneringsforum Centrala Hisingen (SCH) anser att följande aspekter kan utvecklas ytterligare:

- stärka kopplingar och stråk
- ytterligare funktionsblandning
- tillgång till service
- attraktiva mötesplatser

De förslag på åtgärder, inom den befintliga miljön i Fyrklöversområdet, som framförs i yttrandet omfattas till viss del inte av planarbetet och SCH ser samrådstillfället som en möjlighet att framföra dessa synpunkter till fastighetsägaren.

Kopplingar och stråk

Området Fyrklövern är idag isolerat genom fysiska barriärer. Få utomstående passerar genom området idag. Fler attraktiva stråk bör skapas som ger förutsättningar för fler möten mellan människor.

Alternativ 2 för kompensationsåtgärd för nedtagen allé är bättre än alternativ 1 då det finns planer på att omvandla Björlandavägen till en Boulevard. Ett förslag är att gömma nätstängslet i söder bakom planteringar med träd, buskar och perenner.

I planförslaget illustreras passager för gående och cyklister genom den föreslagna bebyggelsen vilket anses avgörande för att inte riskera att ytterligare förstärka områdets barriäreffekt. Passagerna är dock inte säkerställda genom bestämmelse på plankartan vilket är beklagligt.

Passagen genom den föreslagna bebyggelsen i anslutning till den befintliga passagen till Fyrklöversområdet bör säkerställas och ett övergångsställe över Björlandavägen bör också anläggas i anslutning till denna passage.

En redovisning av Trafikkontorets utredning om att göra Björlandavägen till stadsboulevard bör också finnas med i planen.

Trottoaren längs Fyrklöversgatan lutar kraftigt idag och gatans nivå bör höjas. I planförslaget bör man studera att anlägga en trottoar på motsatt sida av gatan som kommer bli en trevligare miljö att röra sig längsmed.

Funktionsblandning och service

För att främja blandstad anser SCH att det bör provas inslag med verksamhetslokaler typ kontor, verkstäder och handelslokaler i större utsträckning. Dessutom bör förberedelse för verksamhetslokaler vara tvingande i större utsträckning.

Då området idag har hög andel barnfamiljer kan antas att ny bebyggelse även kommer innehålla barnfamiljer. Barn-tal om 0,5 barn/lgh ger 110 barn. SCH anser därför att det bör övervägas om det inte bör planeras för en förskola inom planområdet.

Attraktiva mötesplatser

Den parkeringsyta som är illustrerad i planområdets nordöstra hörn, intill föreslagen verksamhetslokal, bör kunna utformas som en mindre torgyta alternativt fickpark vilket kan skapa förutsättningar för att bli en lokal samlingspunkt och mötesplats i området.

Den i planförslaget föreslagna samlingslokalen i planområdets södra del, samt den illustrerade p-ytan i anslutning till denna, tar i anspråk en befintlig basketplan som är omtyckt och relativt nybyggd. Planen bör innehålla en ersättning för denna.

Kommentar:

Kopplingar och stråk

Olika möjliga åtgärder för kompensation studeras. Dispens från biotopskyddet samt kompensationsåtgärder för detta prövas av Länsstyrelsen. Byggherren har lämnat in en ansökan om dispens hos Länsstyrelsen vilket prövas parallellt med detaljplanen.

Det finns allmänna gångstråk i nord-sydlig riktning både väster och öster om Fyrklöverområdet. Det bedöms inte som prioriterat att anlägga en allmän gång- och cykelväg genom bostadsområdet. I granskningshandlingen är Fyrklöversgatan borttagen ur planområdet och gatan kommer fortsatt att vara allmän. Detta innebär att tillgängligheten genom området i öst-västlig riktning fortsatt säkras.

Omvandlingen av Björlandavägen till stadsboulevard är fortfarande i ett tidigt idé-skede och det finns inga konkreta utredningar eller förslag för en utformning. Lägen för eventuella övergångsställen över Björlandavägen får studeras i samband med planeringen av stadsboulevarden.

Fyrklöversgatan och dess vägområde ingår inte längre i planområdet. Behov av en eventuell upprustning och utbyggnad av trottoar får bedömas av trafikkontoret inför planens genomförande.

Funktionsblandning och service

En avvägning har gjorts i planarbetet för vad det med rådande förutsättningar finns för möjligheter att styra lokalisering av verksamhetslokaler i området. Bedömningen är att förutsättningarna för verksamhetsetableringar i området kan öka vid ett genomförande av omvandling av Björlandavägen till stadsboulevard. Med detta i åtanke tillåts centrumverksamheter inom hela planområdet och i högdelarna ställs även krav på högre takhöjd i markplan. I dagsläget bedöms dock det nordöstra hörnet ha bäst förutsättningar för att bli en knutpunkt för verksamhetsetablering med ett strategiskt läge, och lokal för verksamhet har därför säkerställts på denna plats i planförslaget.

Då planområdet är mycket begränsat i storlek har en lämplig yta för förskola ej bedömts kunna inrymmas inom planavgränsningen.

Attraktiva mötesplatser

Utformningen av parkeringsytan i nordväst är inte reglerad i detaljplanen. Planförslaget rymmer de förslag, med torg- eller parkyta, som ges i yttrandet. Platsen ligger dock på kvartersmark och det finns inga planer på att kommunen ska ta över platsen för att skapa en allmän plats.

Den södra delen av planområdet är borttagen ur planförslaget inför granskningskedet av detaljplanen. Berört område omfattas inte längre av något förslag till förändrad markanvändning.

35. YIMBY - Göteborg

Yimby är positiva till en exploatering i området. De anser det viktigt att man i planarbetet planerar ur ett större perspektiv. En utformning för Björlandavägen som stadsboulevard behöver studeras och detaljplanen anpassas därefter.

Yttrandet innefattar även illustrationer över de förslag till förändringar som uppmärksammas.

Gator, stråk och kopplingar till omgivning

Björlandavägen är onödigt bred och bör smalnas av. I och med planens begränsning norrut till att inte innefatta den outnyttjade gräsytan intill Björlandavägen förutsätter vi att planen är att flytta Björlandavägen när den blir stadsboulevard en aning söderut för att möjliggöra bebyggelse även norr om gatan. I annat fall föreslår vi att man utökar planområdet norrut.

Fyrklöversgatan bör löpa igenom området och anknyta Jordbrukaregatan i väster som i framtiden kan göras om till lokalgata.

Vi ser gärna att man mellan kvarteren möjliggör gator för att inte innesluta området. Samt att man öppnar upp minst en portal genom de nuvarande långa byggnadskroppen längs Fyrklöversgatan, för att kunna ansluta till en av de nya gatorna.

Inom planområdet finns möjligheter att sluta de föreslagna kvarteren i en framtida förtätningsprocess av stadsdelen.

Kvarterstruktur och innergårdar

Hög upp gårdarna en våning och placera boendelokaler som samlingslokaler, redskapsbodar, tvättstugor och eventuella garage med mera i bottenplan längs Fyrklöversgatan. Denna metod tillåter även att man har möjlighet att inrymma större lokaler såsom livsmedelsaffär etc. under gårdarna, med entré ut mot Björlandavägen. Vill man förbinda gårdarna mot Fyrklöversgatan enkelt kan man anlägga trappor upp till gården från gatan.

Våningsantal

Öka våningsantalet på byggnaderna som vetter mot Björlandavägen. In mot Fyrklöversgatan kan lägre byggnader placeras, jämför moderna landshövdingehus samt gårdshus.

Lokaler

Tillämpa förhöjd takhöjd i samtliga bottenvåningar, framförallt mot Björlandavägen. Bottenvåningar lämpar sig bättre till publika verksamheter än lägenheter med hänsyn till otrygghet och insyn.

Verksamhetslokaler bör etableras med olika storlekar, typer och prisklasser.

Parkering

Gestaltningen av P-huset är viktigt. Det är en god tanke att utforma P-huset som stads-kvarter. Det är viktigt att bottenplan blir publikt med verksamhetslokaler.

Det kan även vara möjligt med parkering under eventuella upphöjda innergårdar.

Se över om föreslagen placeringen av P-huset är den bästa i området. Det är bra att det är möjligt dela upp det i två.

Sociala aspekter

Skapa inte alltför stora och slutna bostadsområden utan låt istället kvarteren bli en del av den övriga staden.

Bygg lägenheter i varierade storlekar och utförande för att på så sätt få en mix av boende.

Träd

I liggande plan föreslår man att ersätta nuvarande trädrad med små trädgrönskningar utplacerade längs Björlandavägen. Vi ser hellre att man placerar en ny trädrad längs Björlandavägen, med tanke på framtida boulevard. Dessutom vill vi ha fri gatupassage in mellan kvarteren. Övriga träd kan placeras i området, längs fyrklöversgatan samt på innergårdar.

Arkitektur och gestaltning

Utformning och arkitektur är viktig. Variation i både uttryck, material och byggnadshöjder är ett krav. Med vacker och varierad arkitekturstil kan det berika nuvarande område samt göra stadsdelen mer attraktiv för både boende, besökare samt handel.

- Kriterier för lyckad utformning:
- Markerade bottenvåningar.
- Arbeta med vertikalitet.
- Arbeta med traditionella sadeltak.
- Ta inspiration från närområdets arkitektur och moderna landshövdingehus.

Exempel på hur man kan undvika enformig utformning

- Dela upp fasaden i vertikala, mindre delar.
- Arbeta med flera olika byggare inom området.
- Dela upp större byggnadsvolymer i mindre delar för att visuellt få det att framstå som flera byggnadskroppar.
- Variera material och färgsättning.

Kommentar:

Gator, stråk och kopplingar till omgivning

Omvandlingen av Björlandavägen till stadsboulevard är fortfarande i ett tidigt idé-skede och det finns inga konkreta utredningar eller förslag för en utformning. Planområdets utbredning har samrådats med Trafikkontoret för att anpassas till en eventuell boulevard.

Fyrklöversgatan ingår inte i planområdet i granskningsförslaget och gatan kommer fortsatt vara allmän.

Detaljplanen reglerar att det är stråk på kvartersmark genom området som inte får bebyggas. Det är inte aktuellt att skapa offentliga stråk genom det planerade området. Tillgängligheten bedöms säkerställd med de befintliga allmänna stråk som finns.

Den befintliga bebyggelsen inom Fyrklövern ligger inte inom planområdet. Att eventuellt öppna upp portaler inom den befintliga bebyggelsen får prövas inom den för området gällande detaljplanen.

Planområdets avgränsning begränsar möjligheten att bygga helt slutna kvarter då goda boendemiljöer med hänsyn till solljus måste beaktas.

Kvartersstruktur och innergårdar

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen kvartersstruktur med öppna gårdar skapar ett sammanhang mellan bebyggelseområdena och ger en attraktiv gatumiljö.

Våningsantal

Planförslaget medger ett ökat antal våningar inom delar av planområdet mot Björlandavägen, i relation till samrådsförslaget.

Lokaler

Lokaler för verksamhetsändamål tillåts inom hela planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att krav på förhöjt bjälklag inte behövs inom hela planområdet. Planförslaget medger lokaler av olika storlekar, typer och prisklasser.

Parkering

Parkering föreslås anordnas i garage under föreslagen bebyggelse samt i parkeringshus.

Sociala aspekter

Stadens ambition är att skapa en sammanhållen stad. Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar men av planhandlingen går att utläsa att Stena fastigheter har som ambition att uppföra bostäder i olika storlekar och boendeformer.

Träd

I granskningshandlingen föreslås att den befintliga allén kompenseras med en trädrad norr om den befintliga GC-vägen vid Björlandavägen.

Arkitektur och gestaltning

Utformningen av den tillkommande bebyggelsen regleras inte i detaljplanen. I planhandlingen presenteras idéer för hur den planerade bebyggelsen kan gestaltas.

36. Boende på Karl Johansgatan 49 C

Vill uttrycka sin glädje över att staden har planer på förtätning i aktuellt område. Hänvisar i övrigt till Yimby Göteborgs yttrande för justeringsförslag av planen.

Kommentar:

Noteras

Ändringar

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

Planbeskrivningen

- Utredningar genomförda och kompletterade efter samråd biläggs planhandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningen.
- Bullerberäkningen är reviderad och lämpligheten för föreslagen bebyggelse är motiverad i planbeskrivningen.
- Förtydliganden är gjorda rörande exploaterings gestaltning.
- Förtydliganden är gjorda rörande exploaterings genomförande, kostnader samt fastighetsrättsliga frågor.

Plankartan

- Planområdet i den södra delen är borttagen ur planförslaget.
- Fyrklöversgatan är borttagen ur planförslaget då den fortsatt ska vara allmän gata.
- Ett högre med kortare parkeringshus medges i jämförelse med i samrådsförslaget.
- Byggrätterna är anpassade för att rymma föreslagen exploatering.

Bilaga 1: Sändlista över samrådskrets.

Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande i sin helhet.

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Lundby
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering
Svenska Kraftnät
Swedavia AB
Trafikverket, Region Väst
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Fortum
Handikappfören. Samarbetsorgan
Svensk Handel
Swedegas
Tillgänglighetsrådgivare
Stadsplaneringsforum centrala Hisingen



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Arkitekt
Jens Rasmussen
Jens.rasmussen@lansstyrelsen.se

Yttrande
2016-03-15

Diarienummer
402-6592-2016

Sida
1(6)

Sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Fyrklöversgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade februari 2016 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att en förtätning med bostäder i det aktuella området är positivt med hänsyn till att ge området en mer stadsmässig karaktär med god tillgång till kollektivtrafik. Planen behöver dock bearbetas med hänsyn till höga bullernivåer, höga halter av luftföroreningar samt miljö kvalitetsnormen för ytvatten. Frågan om kompensation för den biotopskydd allén behöver utredas vidare.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor om hälsa och säkerhet 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

Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen påtagligt kommer att påverkas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Området är utsatt för höga bullernivåer och höga halter av luftföroreningar. Länsstyrelsen anser att alternativa utformningar av bebyggelsen och avståndet till Björlandavägen bör undersökas med syfte att säkerställa att dygnsnormen för kvävedioxid inte riskerar att överskridas samt att Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) kan uppfyllas. Detta för att bebyggelsen inte ska bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Luftkvalitet

Detaljplaneområdet är beläget alldeles intill Björlandavägen där trafikmängderna är cirka 16000 fordon/dygn. För ett öppet gaturum är

riskerna för överskridande av miljö kvalitetsnormerna lita med dessa trafikmängder. I ett slutet gaturum med byggnader på båda sidor kan dock sådana trafikmängder medföra höga luftföroreningshalter av både kvävedioxid och partiklar (PM₁₀) p.g.a. sämre luftblandning.

Luftutredningens gaturumsberäkning visar att i dagsläget, utan de planerade husen, klaras miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid med relativt god marginal. Utredningen visar också att om gaturummet slutar med byggnader blir luftkvaliteten märkbart sämre. Vid hushöjder på cirka 5 meter beräknas nivåerna för de nationella preciseringarna för Frisk luft avseende kvävedioxid att överskridas. Om husen blir cirka 25 meter höga beräknas marginalen till miljö kvalitetsnormen för dygn bli otillfredsställande liten (58 µg/m³ jämfört med normens 60 µg/m³). Länsstyrelsen anser att alternativa utformningar av bebyggelsen och avståndet till Björlandavägen bör undersökas. Dels i syfte att utreda om platsen är möjlig att bebygga utan en avsevärd försämring av luftkvaliteten, dels att säkerställa att inte dygnsnormen riskerar att överskridas.

Länsstyrelsen anser att luftutredningen ska kompletteras med gaturumsberäkningar för partiklar (PM₁₀). Avgasutsläppen från fordon förväntas minska i framtiden, men den större andelen av partiklar i gaturum har sitt ursprung från slitagepartiklar. Denna del är oförändrad oavsett typ av fordonsbränsle.

Trafikmängderna bedöms bli ungefär av samma storleksordning år 2035 och Länsstyrelsen instämmer i att luftkvaliteten avseende kvävedioxid med stor sannolikhet blir bättre på platsen om 20 år. Dock måste luftkvaliteten vara acceptabel redan när människor flyttar in i området.

Trafikbuller

Beräkning av buller har skett för år 2035. Bullernivåerna i området är höga. Längs sidan mot Björlandavägen uppgår de till 60-63 dBA. Även längs husens kortsidor överskrids 55 dBA och på vissa ställen även 60 dBA. Länsstyrelsen vill gärna se att intentionerna i PBL 2 kap 6a §, punkt 2 där det står att utformning och placering ska göras så att det blir så bra som möjligt med hänsyn till påverkan från omgivningsbuller, får genomslag. I detta fall skulle åtgärder med utformning och placering av husen kunna medföra lägre ljudnivåer på den bullerskyddade sidan.

Den planbestämmelse som föreslås stämmer överens med Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Dock ser Länsstyrelsen att det är oklart om dessa riktvärden kan uppfyllas utifrån den redovisning som visas i principdetalj 1 och 2 i samrådshandlingen. Dels föreslås ljudklassade fönster och dels föreslås ljudskärm utanför balkong som lösningar för att kunna klara planbestämmelsens krav på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på ljuddämpad sida. Förordningen uttrycker att riktvärdena gäller vid fasad och den mer bullerskyddade sida som avses i 4 § betraktar Länsstyrelsen som en sida som bör klara nivåerna enligt ovan i

sin helhet och inte punktvis som innanför exempelvis en delvis inglasad balkong. Enligt Länsstyrelsens mening är syftet med en bullerskyddad sida att de boende ska kunna vädra fritt mot en sida i bostaden utan att de blir störda när vädring sker. Då vädring mot en inglasad balkong medför förhållandevis sämre vädringsförhållanden än om balkongen är oglasad anser Länsstyrelsens att en sådan lösning, som en kraftigt inglasad balkong, endast bör användas mycket restriktivt. Inte heller ljudklassade fönster innebär att vädring kan ske fritt utan bullerstörning. Länsstyrelsen anser därför inte att detta kan ses som en lösning på den bullerdämpade sidan.

Plankartan är öppen för olika utformningar av byggnaderna. I detta område med höga bullervärden kan det vara lämpligt att plankartan utformas med mindre flexibilitet för att säkerställa att Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppfylls, se Boverkets vägledning avseende buller vid detaljplaner¹.

MKN ytvatten

Enligt planbeskrivningen blir Kvillebäcken recipient för dagvattnet från planområdet. I Kvillebäcken finns den skyddsvärda rödlistade arten knölnate. Kvillebäcken är en ytvattenförekomst (EU_CD: SE640781-127057) som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Vid planläggning ska (enligt 2 kap 10 § PBL) miljö kvalitetsnormerna följas. Kommunen behöver därför visa att planen inte medför att MKN för ytvatten överträds i Kvillebäcken. I detta planförslag är det framför allt dagvatten som kan påverka vattenkvaliteten (se vidare under Dagvatten).

Råd enligt PBL och MB

Trafik

Länsstyrelsen delar Trafikverkets framförda synpunkter att aktuellt planförslag inte bör ha en stor strukturell påverkan på det statliga vägnätet och att planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning av eventuell påverkan på det statliga vägnätet.

Dagvatten

Länsstyrelsen är positiv till att en dagvattenutredning ska tas fram eftersom det skapar förutsättningar för en god utformning av dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen instämmer med planbeskrivningen om att dag- och dräneringsvatten i första hand ska tas om hand lokalt och andra hand fördröjas i magasin. Med hänsyn till Kvillebäcken bör även en målsättning vara att minska mängden föroreningar i dagvattnet. Hur detta kan uppnås (exempelvis med hjälp av infiltrationsbäddar, växtfilter eller andra lösningar) bör därför studeras. Dessutom bör material för utvändiga ytor väljas med hänsyn till risk för spridning av föroreningar till dagvattnet (t.ex. genom att undvika oskyddade ytor av koppar och zink).

I det kommande planarbetet behöver kommunen bland annat redovisa hur dagvattnet kommer att hanteras inom planområdet (t.ex. lösningar, kapacitet och rening) och utanför planområdet (t.ex. flöden), samt vilka ytor som kommer att

¹ <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/temadelar-detaljplan/buller-vid-detaljplanering/flexibla-planer-i-bullerutsatta-lagen/>

avsättas för dagvattenhanteringen. I möjligaste mån bör dagvattenhanteringen säkerställas med planbestämmelser.

Förorenade områden

I planbeskrivningen framgår hur föroreningssituationen ser ut efter utförda undersökningar och att en mer noggrann kartläggning bör utföras innan grundläggningsarbetena påbörjas.

Föroreningssituationen behöver dock utredas innan planen antas för att kunna bedöma vilka saneringsåtgärder som är nödvändiga för planerad markanvändning och om åtgärderna är möjliga att genomföra.

Den markundersökning som utfördes 2015-09-18 är av stickprovskaraktär och har utförts utan någon föregående inventering enligt MIFO fas 1. Undersökningen visar att det finns föroreningar av metaller, PAH och petroleumprodukter över riktvärdet för KM i fyllnadsmassorna inom området. I utredningen PM 150918 har man missat att notera att det även påträffades halter över KM av PAH i provpunkt 1. Undersökningen är dock inte tillräckligt omfattande för att en bedömning av föroreningssituationens omfattning kan göras. Detta framgår även av slutsatserna i rapporten, där det rekommenderas att en mer noggrann kartläggning bör utföras innan grundläggningsarbetena påbörjas.

De förorenade fyllnadsmassorna som påträffats inom området bör avgränsas genom kompletterande undersökningar för att kunna bedöma omfattningen av föroreningarna och åtgärdsbehovet.

Om det bedrivits någon verksamhet på platsen som kan ha orsakat föroreningar i mark eller grundvatten inom området bör en MIFO fas 1 inventering utföras. Inom planområdet finns inga objekt registrerade i EBH-stödet (Länsstyrelsens databas för förorenade områden). Miljöförvaltningen kan ha mer information om vad som bedrivits inom området och en kontakt med dem bör tas för att bestämma omfattningen på nödvändiga utredningar. Det bör dock särskilt beaktas att ca 100 m norr om planområdet har det legat två kemtvättar enligt EBH-stödet. Båda objekten har riskklass 2 eftersom det finns misstanke om att perkloretylen har använts. Det bör därför utredas om det kan finnas risk att mark eller grundvatten inom planområdet kan ha förorenats på grund av spridning av klorerade alifater från kemtvätsverksamheterna.

Om det finns risk för föroreningar inom planområdet från tidigare verksamheter behöver föroreningssituationen utredas. Eventuella föroreningarna behöver då identifieras och avgränsas i mark och grundvatten. Därefter behöver nödvändiga saneringsåtgärder utredas och omfattningen av dem beskrivas samt en kostnadsuppskattning göras för genomförandet av dem. Detta är nödvändigt för att kunna bedöma om åtgärderna är möjliga att genomföra och om de innebär att marken kan bli lämplig för planerad markanvändning.

Det behöver tydligt framgå av planbeskrivningen hur föroreningssituationen ser ut, vilka åtgärder som krävs för planerad markanvändning samt en

kostnadsuppskattning för dessa åtgärder. Skyddsåtgärder behöver också säkerställas på plankartan.

Biotopskydd

Kompensation för allén blir aktuell när det konstaterats att det finns särskilda skäl för dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

I fråga om lämplig kompensationsåtgärd så ska kompensationen säkerställas på sikt. Därför är det direkt olämpligt att genomföra kompensationsåtgärder på platser vars framtid är osäker. Kompensation ska inte heller utgöras av träd som ändå skulle planterats t ex i parker, mindre grönytor inom plan och så vidare.

Kommunen måste visa att den föreslagna kompensationen verkligen är utöver de redan planerade träden i området. Alléer i stadsmiljöer utgör en långsgående biotoper i en annars kraftigt urbaniserad stadsmiljö. Träd planterade i klungor ersätter aldrig fullt ut den funktion alléer har. I första hand ska en ny allé planteras. Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte tillräckligt utrett möjligheterna till att plantera en ny allé. Enstaka solitärt planterade träd kan inte utgöra kompensation för en allé.

Övriga synpunkter enligt annan lagstiftning

Markavvattning

Kvillebäcken omfattas av markavvattningsföretag. Om detaljplanen innebär att dessa berörs bör de höras som sakägare i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömning

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

Detta ärende har handlagts av Jens Rasmussen och granskats av arkitekt Mehdi Vaziri.

I den slutliga handläggningen av ärendet har även Susann Lundman miljöskyddsavdelningen, Teresia Holmberg naturavdelningen och Delilah Lithner från vattenavdelningen deltagit.

Jens Rasmussen

Mehdi Vaziri

Detta beslut har signerats elektroniskt i Länsstyrelsens diariesystem.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2016-03-09

Kopia till:

Trafikverket

Eva.frennered@sbk.goteborg.se

Länsstyrelsen/

Yttrande
2016-03-15

Diarienummer
402-6592-2016

Miljö
Natur
Vatten



Datum
2016-03-08

Beteckning
5.2-1602-0176

Ert datum
2016-02-25

Er beteckning

Vår referens
Elvin Ottosson

Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för bostäder vid Fyrklöversgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg, Göteborgs Stad

Yttrande över samrådshandling daterad februari 2016

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götaland erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och sättningsfrågor samt miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med lägenheter i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Planen möjliggör en komplettering med cirka 220 hyreslägenheter.

Underlag

1. Planbeskrivning med tillhörande plankarta och illustrationsritning, upprättade av Göteborgs Stad 2016-02-23
2. Detaljplan för nya bostäder Fyrklöversgatan, Göteborgs Stad. PM/Geoteknik och Miljögeoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik och Miljögeoteknik, upprättade av Tellstedt i Göteborg AB 2015-09-18

SGI:s överväganden

Planområdet är relativt plant och utgörs under ett ytskikt av torrskorpelera/silt av djupa lerlager. Vi finner att de geotekniska förhållandena har klarlagats, på ett för planskedet, godtagbart sätt. Tellstedt har bedömt att totalstabiliteten är tillfredsställande, en bedömning som vi delar. Noteras bör att området är sättningskänsligt och vi vill därför rikta uppmärksamhet på denna frågeställning, även om den inte ingår i vår granskning.

Sammanfattningsvis har vi från geoteknisk säkerhetssynpunkt - ras, skred (totalstabilitet) och erosion – ingen erinran mot planförslaget.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Myndighetsfunktionen

Planstöd


Elvin Ottosson

Statens geotekniska institut

Huvudkontor

Besöksadress: Olaus Magnus väg 35

581 93 LINKÖPING

Tel 013-20 18 00

Fax 013-20 19 14

Regionkontor Göteborg

Besöksadress: Hugo Grauers gata 5B

Postadress: 412 96 GÖTEBORG

Tel 031-778 65 60

Fax 031-778 59 40

Bankgiro 5211-0053

Org nr 20 21 00-0712

E-post sgi@swedgeo.se

From: josefin.axelsson@trafikverket.se
Sent: 9 Mar 2016 15:17:52 +0000
To: diariet.goteborg@trafikverket.se;sbk@sbk.goteborg.se
Cc: Rasmussen Jens;laila.einarsson@trafikverket.se
Subject: Trafikverkets synpunkter - Detaljplan för bostäder vid Fyrklöversgatan

Till Trafikverkets diarium. Utgående handling till ärende TRV 2016/17573, därefter avslut. Ange Josefin Axelsson som handläggare.

Ärendenummer
TRV 2016/17573

Ert ärendenummer
SBK: BN0541/13

Detaljplan för bostäder vid Fyrklöversgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg, en del av Jubileumssatsningen

Trafikverket har tagit del av handlingarna rörande ovanstående ärende och vill framföra följande synpunkter.

Planförslaget syftar till att pröva bostadsbebyggelse, parkeringsgarage samt viss handelsverksamhet vid Fyrklöversgatan. Området är idag en asfalterad parkeringsyta. Planförslaget innebär en utbyggnad av ca 230 lägenheter. Denna plan ingår i Jubileumssatsningen.

Synpunkter

Planområdet är beläget precis söder om Björlandavägen. Denna del av Björlandavägen har kommunalt väghållarskap.

Björlandavägen ansluter i sin förlängning till Hjalmar Brantingsgatan och därefter Lundbyleden. Det pågår för närvarande många detaljplaner på Hisingen och längs stråket Lundbyleden samt planering för omdaningar av både Björlandavägen och Hjalmar Brantingsgatan. I flera andra detaljplaner har Trafikverket framfört behovet att ta del av den sammanlagda effekten bebyggelseplaneringen längs med Lundbyleden och hur den kommer belasta det statliga vägnätet.

Aktuellt planförslag bör inte ha en stor strukturell påverkan på det statliga vägnätet. Trafikverket anser dock att planbeskrivningen ska kompletteras med en bedömning av eventuell påverkan på det statliga vägnätet.

Trafikverket vill även framhålla vikten av snabba, trygga och enkla gång och cykelstråk till viktiga målpunkter som skola, service, handel, arbete och kollektivtrafik. Det är även viktigt med god tillgång till kollektivtrafik samt att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs.

Med vänlig hälsning

Josefin Axelsson
Samhällsplanerare

josefin.axelsson@trafikverket.se
Direkt: 010-123 15 09

Trafikverket
405 33 Göteborg

Besöksadress: Kruthusgatan 17

Telefon: 0771-921 921

www.trafikverket.se