

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2025-06-19

Diarienummer: SBF-2024-00029

Disa Pettersson

Aktbeteckning: 2 -5665

Telefon: 031-368 16 75

E-post: disa.pettersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 29 januari 2025 – 18 februari 2025.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0623/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2024-00029.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på utställningsplats, Stadsbiblioteket Göteborg, Götaplatsen 3. Öppet hus hölls den 11 februari, i Stadsbiblioteket med 0 antal besökare vid offentligt möte.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak efterfrågan för översiktlig miljöteknisk undersökning och efterfrågan kring redogörelse för dagvatten och kombiledningar samt mindre justeringar och förtydligande av text och korrigering av skrivfel och ritningsmässigt justerat vinklar på plankartan. Redigering har skett vid ett antal stycken under genomförandefrågor för att bättre passa planen och dess förutsättningar. Allvarligaste invändningen gäller att planområdet önskas utökas för att åstadkomma ett område för ledningsdragning för el.

Förvaltningen har bedömt att synpunkten att öka planområdet för ledningsdragning inte går att tillgodose. Rimliga lösningar finns utanför denna ändringsplans område.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom att uppdatera frågor kring dagvatten och uppdatera utredning kring översiktlig miljöteknisk undersökning av marken samt mindre ändringar i text för planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

2. Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har följande synpunkt; Vi har inga synpunkter på själva byggnationen. Den nuvarande elektriska matningen till området kommer troligen räcka för den nya byggnaden.

Däremot önskar GENAB möjlighet att förlägga en högspänningsledning genom området för att kunna ersätta den äldre transformatorstationen som finns vid Kamratgården.

Principskiss bifogats. GENAB menar att diskussioner med Stadsmiljöförvaltningen har hållits under 2024 om detta.

Kommentar:

Noterar synpunkt utan invändningar avseende förslaget för byggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser dock inte denna ändringsplan som lämplig att utöka området för ledningsdragning. Ändringsplanen är till för att endast ändra bestämmelsen ”tak får uppföras, ej väggar”. Stadsmiljöförvaltningens förvaltare ser inte området som utpekats som lämplig för ledningsdragning. Synpunkten att dra ledning genom området hänvisas istället till allmän plats.

Stadsmiljöförvaltningen förvaltar området och svarar för planering och ska kontaktas.

3. Göteborg Energibolag Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB och Göteborg Energi GothNet AB

Tillstyrker detaljplanen utan erinringar.

Kommentar:

Noteras.

4. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser inget behov av ändring i planhandlingarna. Skyfallssituationen är bedömd och studerad i ett PM och kravet avseende skyfall från tematiska tillägget i översiktsplanen anses uppfyllt.

Vid eventuell förändrad avfalls situation kan man ta hjälp av Kretslopp och vatten/Avfall.

Kommentar:

Noteras.

5. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen skriver att platsen präglas av kulturmiljö för Lilla Torp och rekreationsområdet för Delsjöarna. Tillkommande byggnad ska inordna sig till den äldre kulturmiljön kring Lilla Torp och omgivande kulturhistoriska miljöer. Förslaget är väl anpassat till platsen.

Kommentar:

Noteras.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att våra synpunkter nedan beaktas.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningen från 2013 behöver uppdateras, eftersom förutsättningarna har förändrats sedan dess. Detta eftersom kraven som gäller enligt stadens riktlinjer för utsläpp av dagvatten har uppdaterats.

Utöver att en ny dagvattenutredning behöver tas fram anser miljöförvaltningen att det bör undersökas om det är möjligt att göra om kombiledningarna till separerade dagvattenledningar. I dagsläget leds dagvattnet till det kombinerade ledningsnätet, vilket ger problem med bräddning och belastar avloppsreningsverket Ryaverket.

Markmiljö

Inom planområdet för det föreslagna ridhuset har en översiktlig markmiljöundersökning genomförts, daterad 2025-01-14. Resultaten från undersökningen visar att föroreningsnivåerna är låga, med undantag för i en punkt där halterna överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Utifrån dessa resultat bedömer miljöförvaltningen att planen är genomförbar och att inga ytterligare undersökningar behöver göras i planskedet. Inför byggstart kan dock kompletterande provtagning vara nödvändig, samt eventuella åtgärder för att hantera förorenad mark.

Kommentar:

Synpunkter för markmiljö noteras.

Med anledning av synpunkter för dagvatten så kommer frågan hanteras efter senaste riktlinjer med fördröjning och rening på plats och bidra med minskning av belastning på det kombinerade ledningssystemet och redovisas i ett uppdaterat Dagvatten PM.

Utredande konsult (Sweco) uppger bland annat att i miljöförvaltningens yttrande (dnr 2024-14302) framförs önskemål om att utreda möjligheten att ersätta befintliga kombinerade ledningar med separata dagvattenledningar. Efter samråd med Kretslopp och vatten och med hänsyn till deras yttrande (KoV-2024-00533) kan vi konstatera att planändringen är av mindre karaktär och inte medför betydande påverkan på dagvattensituationen till ledningsnätet och inte heller belastningen på Ryaverket.

Kretslopp och vatten (KoV), som är huvudman för det allmänna VA-nätet i Göteborg, bedömer att planändringen inte påverkar områdets VA-frågor i någon större utsträckning. KoV har inte identifierat något behov av att separera ledningsnätet inom planområdet i sitt yttrande, utan konstaterar att "Kretslopp och vatten ser inga behov av ändringar" inom VA, dagvatten och skyfall.

Swecos konsult kommenterar att konvertera befintliga kombiledningar till separata system skulle innebära omfattande markarbeten, miljöintrång och investeringar som inte står i proportion till den begränsade förändring som planförslaget medför. Föreslagna dagvattenlösningar med svackdiken och makadamdiken ger redan en betydande minskning av belastningen på det kombinerade systemet genom fördröjning och rening, vilket framgår av föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen där mängderna föroreningar beräknas bli lägre efter genomförande jämfört med nuläget.

Swecos konsults rekommendation är i stället att lägga fokus på de föreslagna lokala dagvattenlösningarna som de menar både minskar risken för bräddning och belastar reningsverket i mindre utsträckning, så att utformningen av dessa blir så bra som möjligt. Vid framtida större ombyggnationer i området kan frågan om separerade system utredas på nytt i ett mer omfattande perspektiv.

7. Räddningstjänstförbundet Storgöteborg

Tillstyrker detaljplanen utan invändningar. Man bör kontrollera vägarnas bredd och framkomlighet till förändringsområdet så att de stämmer överens med RSG:s angivna dokument i texten. I övrigt har RSG inget att erinra.

RSG har inte identifierat några riskkällor av betydelse i planområdets närhet. Ärendet gäller endast en mindre ändring i del av detaljplan.

Planområdet bedöms vara tillgängligt via befintligt vägnät. RSG:s råd & anvisning 110- råd-och-anvisningar-110---räddningstjänstens-insatstid-och-förmåga.pdf vad avser vägbredd samt övriga mått. Uppställningsplats för räddningsfordon närmast förändringsområdet är belägen max 50 meter ifrån byggnadens angreppspunkter.

Det bör säkerställas att eventuella bommar in till området är uppförda så att räddningstjänstens framkomlighet inte begränsas. RSG:s rekommendationer hittas här: råd-o-anvisning-113---utförande-och-låsning-av-bommar-och-rökluckor.

Med aktuella förutsättningar på detaljplaneområdet så förväntar sig RSG att brandvattenförsörjning ordnas via brandpost i gata. Befintliga brandposters placering ger täckning i området men RSG bedömer att ytterligare brandpost närmare Paddocken/det nya ridhuset hade varit optimalt. RSG har ingen kunskap om aktuellt flöde i de två närmsta brandposterna på Iskällareliden samt Töpelsgatan. Befintliga och nya brandposter behöver ha kapacitet motsvarande vad som framgår i svensk vattens publikation P114, Tabell 3.3.

Kommentar:

Räddningstjänstens efterfrågan noteras och vidarebefordras till berörda.

8. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen avstår att inkomma med ett yttrande.

Kommentar:

Noteras.

9. Socialförvaltningen Centrum

Socialförvaltningen Centrum avstår från att yttra sig vid samråd.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har följande synpunkter: De delar kommunens åsikt att betydande miljöpåverkan inte uppstår till följd av ändringsplanen och att ett antagande av ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras.

11. Lantmäteri

Lantmäteriet har synpunkter på hur planbestämmelser är skrivna och vill också få härledning av kartmaterial med datum samt bättra den visuella effekten för kartmaterialet, men har i övrigt inga invändningar mot detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkterna på text, upplysning och kartmaterialets visuella effekt kommer justeras inför granskning.

12. Skanova

Yttrande: Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Skanovas efterfrågan noteras och vidarebefordras till berörda.

Ändringar

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

Utöver mindre text justeringar i planbeskrivningen föreslås följande:

- Synpunkter på text på plankarta och härledning med datum av grundkartmaterial samt den visuella framtoningen av det uppdateras.
- Förtydligande av planbestämmelser, planbestämmelserna justeras.
- Eftersom markförhållandena sluttar från söder mot norr adderas 0,5 meter till tidigare förslag om byggnadshöjd om 6,0 meter till 6,5 meter, för att genom medelmarknivå få önskad höjd.
- Under kapitel Genomförandefrågor har ett antal rubriker infogats som belyser förhållandena för planområdet. Rubrik med text om "Ansökan för lantmäteriförrättning" har däremot tagits bort.
- Text reviderats gällande EL och TELE i planbeskrivningen i samband med inkomna synpunkter.
- Under kapitel om Organisatoriska frågor har hela stycket om "Andra genomförandeavtal" tagits bort.
- Under kapitel Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet har hela stycket om "Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt" tagits bort.
- Uppdaterad handling PM Miljöteknisk markundersökning bifogas ärendet.
- Uppdaterad handling PM för dagvattenfrågan bifogas ärendet.

Arvid Törnqvist
Planchef

Disa Pettersson
Planarkitekt

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.



Göteborgs Stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till ändring av detaljplan för kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2024-01-14 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motivering till beslutet

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i beslutet

Företrädare för avdelningen för civilt försvar och beredskap samt från miljö-, natur- och vattenavdelning har bidragit till beredningen av detta yttrande. Alternativt Beslutet har fattats av planhandläggare Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Natur- och vattenavdelningen, Agnes Danielsson

Miljöavdelningen, Marco Bongiovanni

Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Rebecka

Thorwaldsdotter

Funktionschef Plan och bygg

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten

Exploateringsnämnden/förvaltningen

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsfastighetsnämnden/förvaltningen

Stadsmiljönämnden/förvaltningen

Stadsområde 02 Centrum

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Torp 46:1

Torp 48:1

Övriga

Delsjöns jaktsällskap

Göteborgs ornitologiska förening

Hyresgästfören. Region V Sverige

Naturskyddsföreningen.i Gbg

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Polismyndigheten

Lantmäterimyndigheten

Skanova Nätplanering D3N