



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2017-10-24

Diarienummer: 0747/09

Aktbeteckning: 2-5423

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

E-post: asa.akesson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Nordvästra Norumsgärde inom stadsdelen Tuve i Göteborg, normalt planförfarande

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört granskning för detaljplaneförslaget med normalt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 12 mars – 22 april 2014 och för granskning under tiden 10 – 31 maj 2017. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 2.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller brandvatten och risk för blocknedfall.

Framförda synpunkter har 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. Fastighetsnämnden

Tillstyrker planen.

Kommentar:

Noteras

2. Trafikkontoret

Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

3. Miljönämnden

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

Synpunkter

- I samrådet poängterade vi vikten av att anordna en gång- och cykelväg mellan plan området och hållplatsen för att öka tillgängligheten. Föreslaget område för gång- och cykelväg har nu tagits bort ur planförslaget eftersom finansiering saknas. Vi anser dock fortfarande att det är viktigt med gång- och cykelväg och därmed bör det ingå tydligare i planförslaget.
- Dagvattenutredningen behöver uppdateras för att visa att man klarar kraven i ”Reningskrav för dagvatten” (Göteborgs stad 2017-03-02), samt för att redovisa förväntade föroreningshalter/-mängder och reningseffekt.
- En markundersökning bör genomföras inför byggskedet för bedömning av masshantering.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att det är viktigt att kunna anordna gång- och cykelväg till området. Det markreservat som fanns med i samrådshandlingen har, vilket påpekades av lantmäteriet, dock inte stöd i lagen. Eftersom finansiering i nuläget saknas är det inte heller rimligt att reglera med användning. Stadsbyggnadskontoret har därför gjort avvägningen att det mest lämpliga är att ta bort gång- och cykelbana ur planhandlingen, vilket inte med nödvändighet innebär att det inte kan komma att byggas.

Givet planområdets utformning, storlek och förväntade föroreningsgrad, samt Kvillebäckens känslighetsgrad bedömer inte stadsbyggnadskontoret det som nödvändigt att uppdatera dagvattenutredningen för att bedöma påverkan på recipient i enlighet med ”reningskrav för dagvatten”.

Yttrandet vidarebefordras till lokalförsörjningskontoret för kännedom.

4. Park och naturförvaltningen

Död ved: De träd som inte kan stå kvar på grund av planens genomförande ska placeras ut i naturområdet intill för att öka den biologiska mångfalden.

U-område på plankartan: Genom att justera u-området lite västerut, och i den södra delen längre norrut till ett läge under parkering, behöver det träd som kräver marklov för fällning inte påverkas negativt av grävning i marken vid ett genomförande. Då tar inte trädets rötter skada av eventuella markarbeten.

Den stengärdesgård som enligt plankartan ska bevaras riskerar vid ett genomförande att ta skada då byggrätten ligger alldeles intill. Genom att flytta byggrätten lite nordväst kan de bättre bevaras.

Kommentar:

I planbeskrivningen finns en rekommendation att träd som tas ned inom planområdet lämpligen placeras som död ved i närområdet. I övrigt är det en genomförandefråga. Yttrandet är vidarebefordrat till lokalförsörjningen för kännedom.

U-området ger rättighet för en befintlig ledning, det är inte troligt att denna kommer att flyttas då det innebär stora kostnader och också skulle innebära att befintliga träd över ledningen skulle behöva tas ned. Det är bättre förutsättningar för träden att vara kvar, om än inte tills de blir riktigt gamla, om ledningen är orörd. Byggrätten är utformad utifrån att både ledning och stengärdesgård ska kunna vara kvar där de är. För stengärdesgården finns en skyddsbestämmelse n₁.

5. Kretslopp och vattennämnden

1. ÖVERGRIPANDE BEDÖMNING

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Sista meningen under rubriken Avfall i planbeskrivningen behöver justeras. Det är inte max 25 m till entré utan till sopbilen som gäller. Förslag på ny text: *Avståndet mellan angöringsyta för sopbil och avfallsutrymme bör vara så litet som möjligt. Vägen som kärl ska dras får vara max 25 meter.*
- Höjdangivelserna i dagvattenutredning (2015-10-23, Ramböll) är inte enligt rikets höjdsystem RH2000 som det står på bilaga 1, bilaga 2 och på sidan 2. För att få höjden i RH2000 får man dra ifrån 9,953 m från den angivna höjden.
- Andra meningen under rubrik Teknik behöver justeras. "Anslutning av spillvatten kan ske till allmänt ledningsnät" ändras till "Anslutning av spillvatten och dagvatten kan ske till allmänt ledningsnät efter utbyggnad av spill- och dagvattennätet enligt förslag i samrådsyttrandet 2014-04-17. Ändra även "Spillvatten kan avledas med självfall" till följande: "Spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall". Ta bort texten "Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät".

Kommentar:

Planbeskrivningens texter har setts över enligt yttrandet. Avståndet 25 m är också relevant från entréer. Då av tillgänglighetsskäl. Ett förtydligande av gällande höjdsystem och omräkningsfaktorn har införts i dagvattenutredningen.

6. Räddningstjänsten storgöteborg

Bedömning

Vid händelse av insats ligger fastigheten mer än 10 minuter från närmsta brandstation. Detta har ingen påverkan på ärendet mer än att det behöver beaktas inför bygglov och startbesked.

Räddningstjänsten anser att det är väl långt mellan brandposterna. Utifrån vårt kartmaterial går brandvattenledningen förbi aktuell fastighet. Vårt råd är därför att en ny brandpost placeras nära fastigheten för att uppfylla kraven enligt VAV P83 och P76.

Kommentar:

Texten kring brandvatten i planbeskrivningen har förtydligats i frågan.

7. Göteborg energi

Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**8. Länsstyrelsen****Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras p g a att tillräckliga bedömningar av risken för bergras och blocknedfall inte gjorts i planen. Den kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Risk för bergras/blocknedfall

Vi delar liksom SGI er bedömning att det inte föreligger risk för ras och skred i det material som ni har redovisat. Däremot finns en bergskärning cirka 10 meter från plangränsen som inte omnämns i det geotekniska utlåtandet från 2012-10-29, vilken också är relevant i sammanhanget. Ni behöver visa att ni noterat denna och vi vill att ni redovisar er bedömning av risk för bergras och blocknedfall från denna.

Upplysning

Enligt planbeskrivningen kommer dagvattnet efter fördröjning och rening att ledas till Kvillebäcken. Länsstyrelsen upplyser om att det finns ett markavvattningsföretag (Kvillebäcken TF 1945) som bör samrådas med om det påverkas av planen.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

En bedömning av risk för blocknedfall görs inför antagande och bifogas antagandehandlingen vid kommunikering. Det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom och i direkt anslutning till planområdet. Markavvattningsföretag Kvillebäcken bedöms inte påverkas av planförslaget. Planbeskrivningen förtydligas.

9. SGI

Planområdet är beläget strax öster om Västra Tuvevägen, nordväst om bostadsområdet Norumsgårde i Tuve. Enligt planhandlingarna utgörs området av öppen skogs/hagmark med små marklutningar, mindre än 1:10. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs markprofilen inom planområdet av berg i dagen eller morän. Planområdet är från geoteknisk säkerhetssynvinkel gynnsamt och det saknas enligt planbeskrivningen förutsättningar för ras och skred. En bedömning SGI delar.

Vidare gränsar planområdet till Västra Tuvevägen där det återfinns en bergsskärning. Avseende risken för bergras/blocknedfall har detta inte omnämnts i översända handlingar. Enligt översiktligt kartmaterial är skärningen ca 6-8 m hög och ligger ca 10 m från plangränsen. Underlaget i planen är inte tillräckligt för att SGI ska kunna göra en bedömning avseende risken för bergras eller blocknedfall. Vi noterar dock, med hänsyn

till skärningens höjd och avstånd till planområdet, att förutsättningarna beträffande risken för bergras/blocknedfall är gynnsam. En bedömning avseende dessa risker rekommenderar vi ska ingå i planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggningen är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkt beaktas.

Kommentar:

En bedömning av risk för blocknedfall görs inför antagande och bifogas antagandehandlingen vid kommunikering. Planbeskrivningen förtydligas.

10. Trafikverket

Inga synpunkter. Berör inte statlig väg.

Kommentar:

Noteras.

11. Lantmäteriet

Användningsbestämmelsen B ger möjlighet att uppföra bostadsanknuten verksamhet, tillhörande text på plankartan är därför överflödig.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Bestämmelsen justeras enligt yttrandet.

Sakägare

12. Fastighetsägare, Tuve 9:97

Det bör inte byggas några hus där överhuvudtaget. Däremot saknas det lägenheter för äldre 70 plus som borde byggts där barnomsorgen får sin nya lokal nu i sommar.

Kommentar:

Noteras.

13. Fastighetsägare, Tuve 9:89

Uppskattar att huset i detta förslag placerats längre mot nordost. Tycker dock fortfarande att det är för långt till kommunala färdmedel från det föreslagna boendet. Gång- och cykelbana saknas dessutom. Ett lämpligare läge är vid det rivna pannhuset på Västra Tuvevägen där det finns busshållplats samt gång och cykelbana. Det ligger också i ett lugnt läge. Om huset ska placeras enligt förslaget yrkar vi på ett enplanshus som inte blir så dominerande i nuvarande miljö.

Kommentar:

Avståndet till kollektivtrafik har bedömts som acceptabelt. Det har inte ingått i uppdraget att titta på alternativa placeringar. Det görs kontinuerliga bedömningar av hur kommunal mark kan användas på bästa sätt och var förändringar kan göras av användningen. Tomtens förutsättningar innebär en relativt liten byggrätt sett till fotavtrycket på marken. Detta på grund av en befintlig vattenledning och en biotopskyddad stenmur. Att bebygga tomten med en byggnad i två plan är inte en främmande skala relativt befintlig

bebyggelse. Större delen av Norumsgärde består av bebyggelse i två plan, Tångedal av bebyggelse i ett och ett halvt plan.

Ändringar

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

- Mindre justeringar av text och bestämmelser.

Karoline Rosgardt
Planchef

Åsa Åkesson
Planarkitekt



Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder i nordvästra Norums- gårde inom stadsdelen Tuve i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-04-25 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras p g a att tillräckliga bedömningar av risken för bergras och blocknedfall inte gjorts i planen. Den kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Risk för bergras/blocknedfall

Vi delar liksom SGI er bedömning att det inte föreligger risk för ras och skred i det material som ni har redovisat. Däremot finns en bergskärning cirka 10 meter från plangränsen som inte omnämns i det geotekniska utlåtandet från 2012-10-29, vilken också är relevant i sammanhanget. Ni behöver visa att ni noterat denna och vi vill att ni redovisar er bedömning av risk för bergras och blocknedfall från denna.

Upplysning

Enligt planbeskrivningen kommer dagvattnet efter fördröjning och rening att ledas till Kvillebäcken. Länsstyrelsen upplyser om att det finns ett markavvattningsföretag (Kvillebäcken TF 1945) som bör samrådas med om det påverkas av planen. Detta beslut har fattats av arkitekt Nirmala Blom-Adapa efter föredragning av Anna Hendén.

Nirmala Blom-Adapa

Anna Hendén

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till: SGI, David Schälin

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och vattennämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden norra Hisingen
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering
Trafikverket, Region Väst
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Handikappfören. Samarbetsorgan