

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2024-12-17

Diarienummer: SBF-2023-00066

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post: daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring för del av "stadsplan för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen" inom stadsdelen Kommendantsängen

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av byggnadsnämnden genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 2022-03-16 – 2022-04-06.

Byggnadsnämnden fattade beslut om planbesked den 28 oktober 2019. I samband med planbesked fattades även beslut om att genomföra samråd och granskning. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 2022-03-16 – 2022-04-06

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0987/20 hos stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00066.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadsförvaltningen
Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak hälsa och säkerhet samt sociala konsekvenser. Allvarligaste invändningen gäller risker för störning från installationsbuller samt risk för klorerade kolväten, vilket har utretts vidare.

Förvaltningen har bedömt att planen med dessa förtydliganden kan gå vidare till granskning.

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

Kvarstående erinringar finns från boende på Övre Husargatan vad gäller solljus.

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. Fastighetskontoret (numera Exploateringsförvaltningen)

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

2. Lokalförsörjningskontoret (numera Stadsfastighetsförvaltningen)

Inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

3. Socialförvaltningen centrum

Förvaltningen förhåller sig övervägande positiv till förslaget. Förvaltningen lämnar synpunkter på förslaget i enlighet med detta yttrande.

Stadsbyggnadskontoret skriver att bostadsbristen i området är stor och att kompletteringsbebyggelse utan anspråk på oexploaterad mark är prioriterad i centrala lägen, där bristen på grönområden är stor. Förvaltningen delar denna bedömning. Förvaltningen delar också stadsbyggnadskontorets bedömning att påverkan och förändringar på de sociala förutsättningarna och barns förutsättningar inom planområdet kan anses vara små. Samtidigt behöver det sociala perspektivet och barnperspektivet finnas med i genomförandet av förslaget

som följer på planeringen, genom att exempelvis barns tillgång till vistelsemiljöer på kvartersmark och tillgänglighet till kringliggande service och grönområden beaktas. Ett tillskott av fler boende och eventuellt fler barn i kvarteret ökar behovet och användningen av vistelsemiljöer på både kvartersmark och allmän plats i närområdet. Även behovet av samhällsservice som förskole- och skolplatser påverkas av tillkommande bostäder, om än i begränsad utsträckning när tillskottet av bostäder är så litet som i det rubricerade förslaget.

I primärområdet Olivedal och i stadsområdet som helhet utgörs majoriteten av bostadsbeståndet av mindre bostäder i flerbostadshus. Det finns därför ett behov av större bostäder i syfte att möjliggöra för fler att bo i primär- och stadsområdet över tid. Stadsbyggnadskontoret skriver att tillskottet av bostäder främst kommer att vara i form av mindre bostäder, men förvaltningen ser gärna att behovet av att komplettera med större bostäder beaktas i den fortsatta processen. Förvaltningen ser också att fler fysiskt tillgängliga bostäder i den här delen av stadsområdet behövs, vilket blir en fråga att hantera i bygglovsskedet.

Kommentar:

En social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) har tagits fram där barnkonsekvensbeskrivning är förenklad. Komplettering av denna har gjorts i tillägget till planbeskrivningen inför granskningen. Stadsbyggnadsförvaltningen delar socialförvaltningens bedömning att en blandning av lägenhetsstorlekar behövs i området. Lägenhetsstorlekar kommer dock inte styras i tillägg till detaljplanen.

Övriga synpunkter noteras.

4. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen anser att de föreslagna egenskapsbestämmelserna i planändringen är tillräckliga och har inget mer att tillägga.

Kommentar:

Noteras.

5. Trafikkontoret

Trafikkontoret har inget att erinra mot det framtagna detaljplaneförslaget. Men vill påpeka att de 40 tillkommande cykelplatserna ska redovisas inom den egna kvartersmarken.

Om ett mobilitetsavtal inte tecknas inför antagande så godkänner Trafikkontoret inte ett p-tal lika med 0 för bil. Mobilitetsavtal ska tecknas inför antagande av detaljplanen. För information ska även ett utkast på avtalet finnas inför granskning av detaljplanen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har tydliggjorts med att planområdet uppfyller uppställda kriterier för p-tal noll för bil. Detta ska redovisas i en mobilitets och parkeringsutredning när mobilitetsavtal tecknas i samband med bygglov.

6. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen instämmer att bullernivåerna mot gatorna inom planområdet är höga. I synnerhet mot Övre Husargatan där ekvivalenta ljudnivåer från trafiken även kan överskrida 65 dBA i taknivå. Någon bullerutredning har inte utförts inom detaljplanen. Istället har stadens senaste bullerkartläggning som baserats på trafiksiffror från 2017 använts som underlag för bedömningen av trafikbuller. Övre Husargatan är en av de gatorna i staden som har påverkats mest på grund av byggandet av Västlänken. Trafikflödet på gatan har minskat kraftigt de senaste åren. Det är osäkert hur trafikflödet på gatan kommer att se ut i framtiden. Miljöförvaltningen håller därför inte med stadsbyggnadskontoret att bullerutredningar kan lämnas till bygglovsskedet.

Miljöförvaltningen konstaterar att en trafikprognos behöver tas fram som visar den framtida trafiken på gatan. En bullerutredning behöver göras baserad på dessa trafiksiffror som visar bullernivåer vid fasader för vindslägenheterna och att riktvärden i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras med lämplig planlösning.

Miljöförvaltningen ser också att det kan finnas en risk att vindslägenheterna kan påverkas av installationsbuller. Från ortofotot ser det ut som om det kan finnas några installationer på taken (såsom utblås och fläktar) som kan ge upphov till buller. Eftersom kvarteret är exponerad för höga bullernivåer från vägtrafik är det extra viktigt att lägenheterna har tillgång till en sida på huset som är ljuddämpad, inte bara från trafikbuller utan också installationsbuller.

I det fortsatta planarbetet behöver installationer på taket och eventuellt fasaden på innergården inom kvarteret inventeras. Finns det installationer som ger upphov till buller behöver det säkerställas i en bullerutredning att ljudnivåer vid fasad till de nybyggda lägenheterna uppfyller riktvärdena enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2). Observera att vad avser buller från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena för ljuddämpad sida vilket innebär att den högsta ekvivalenta ljudnivå får uppgå till som mest 45 dBA dag- och kvällstid och 40 dBA nattetid vid fasad och uteplats. Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus behöver också följas (FoHMFS 2014:13).

Kommentar:

En bullerutredning har genomförts, resultaten har infogats i planbeskrivningen samt vidarebefordrats till miljöförvaltningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.**7. Länsstyrelsen****Har följande synpunkter:**

Ändringsförslag har tagit vara på byggnadens kulturvärden och medger en varsam komplettering samt även klarlägger att buller- och luftsituation är acceptabel. Emellertid upplyser länsstyrelsen att inför fortsatt arbete föroreningsituation behöver utredas.

Motiv för bedömningen

Planförslaget behöver klarlägga om det finns risk för föroreningar som kan ha haft påverkan på byggnaden. Krävs det åtgärder måste då dessa säkerställas i godtagbar utsträckning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

En markmiljöutredning har tagits fram inför granskning som visar: att inga av de ämnen som använts i kemtvättar (trikloreten och tetrakloreten) eller deras nedbrytningsämnen har påvisats i vare sig inomhusluft, porgas eller trädved över rapporteringsgränsen.

8. Lantmäteriet

Det står att ”Förslaget innebär ingen fastighetsreglering”, det bör stå ”fastighetsbildning” istället.

Kommentar:

Justeras.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

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

10. Boende på Övre Husargatan

Vår fastighet ligger inom samma kvarter som planerna för vindsinredningen gäller. Våra synpunkter är följande:

Vår innergård har begränsad möjlighet att få in sol och ljus och om det finns planer att bygga uppåt på Risåsgatan 5 och hörnet Kastellgatan så kommer det att bli ännu mörkare på gården. Takkupoler etcetera kommer också att försämra för vår fastighet och vi är starkt kritiska till denna plan.

Kommentar:

Planändringen innebär inte att någon ytterligare höjd tillkommer jämfört med gällande plan, endast att vindar får inredas och att takkupor alternativt takfönster får byggas. En kupa får inte överstiga takets nockhöjd. Inredning av vind torde få begränsad påverkan på ljusinfallet på gården.

Ändringar

Efter samråd har planens namn ändrats från: Ändring av detaljplan för vindsinredning för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen. Det nya namnet: Ändring för del av "stadsplan för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen" inom stadsdelen Kommendantsängen, har en tydligare referens till den ursprungliga planens namn.

Textjusteringar i tillägget till planbeskrivning, som svarar mot inkomna yttranden i enlighet med denna redogörelse. Övriga ändringar som gjorts efter samrådet är att slutsatserna från två utredningar som har tagits fram inför granskningen har arbetats in i tillägget till planbeskrivning. Detta berör avsnitten buller och markmiljö (markföroreningar).

Avsnittet som berör sociala konsekvenser har kompletterats och förtydliganden har gjorts i avsnitt om trafik och parkering samt mindre justeringar i tillägg till planbeskrivning.

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

Maria Lejon
Planchef

Daniela Kragulj Berggren
Projektledare



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Samrådsyttrande

1 (4)

Datum
2022-04-04

Ärendebeteckning
402-10915-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert dnr: 0987/20

Förslag till ändring av detaljplan för vindsinredning för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar upprättade med standardförfarande och daterade mars 2022 för samråd i enlighet med 5 kap. § 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planändring möjliggör att ett centralt beläget befintlighus kan genomföra vindsinredning och skapa 20 tal nya lägenheter. Ändringsförslag har tagit vara på byggnadens kulturvärden och medger en varsam komplettering samt även klarlägger buller- och luftsituation är acceptabel. Emellertid upplyser länsstyrelsen att inför fortsatt arbete föroreningsituation behöver utredas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / 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

Planförslaget behöver klarlägga om det finns risk för föroreningar som kan ha haft påverkan på byggnaden. Krävs det åtgärder måste då dessa säkerställas i godtagbar utsträckning.

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Förorenad mark

Länsstyrelsen har noterat att enligt EBH-stödet finns uppgifter om att vid 100 - 150 m från planområdet har funnits verksamheter i form av kemtvättar som har använt halogenerade lösningsmedel. Det kan ha haft påverkan och kan ha diffunderat upp i byggnaden. Vid fortsatt planarbete detta behöver undersökas.

Till granskningsskedet behöver handlingarna kompletteras med en miljöteknisk markundersökning som syftar till att utreda om det finns föroreningar som kan ha diffunderat upp i byggnaden. Den miljötekniska markundersökningen ska bygga på en historisk inventering av vilka verksamheter och processer som pågått i planområdet och dess närhet. Om föroreningar påträffas ska en riskbedömning utföras. Om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska det införas lämplig planbestämmelse på plankartan som säkerställer att åtgärderna utförs.

Dock vill länsstyrelsen upplysa att om kommunen har information som visar att planområdet inte är påverkat av föroreningar och det inte finns behov av ovanstående undersökningar, då behöver det motiveras väl och framgå av planhandlingarna.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Kulturmiljö

Planförslaget har en kulturmiljöutredning för byggnaderna i kvarteret som underlag. Byggnaderna är utpekade i bevarandeprogrammet vilket innebär att byggnaderna betraktas som särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt PBL 8:13 och inte får förvanskas. För byggnaderna gäller också varsamhetskrav enligt PBL 8:17.

Det är bra att i plankartan har införts varsamhetsbestämmelse som ska reglera utformning av föreslagna ändringar i byggnaden. I tillägg till planbeskrivningen sidan 15-21 beskrivs respektive byggnads karaktärsdrag som är viktiga att värna i samband med bygglovshantering. Länsstyrelsen anser att det skulle vara värdefullt

som vägledande principer om en upplysning finns på plankartan med sidhänvisning till detta avsnitt.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Tillägg till planbeskrivning redovisar att byggnader inom planområdet har olika grad av tillgänglighet beroende på hur hissar och trappor i byggnaderna är anordnade. Länsstyrelsen godtar att kommunen anser att vid bygglovgivning kommer att ske en kontroll av tillgängligheten.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta är beskriven vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. Förslaget anses utgöra en mindre ändring med varsam komplettering till en befintlig byggnad. Om föroreningsituationen är klarlagd och vid behov avhjälpt kan komplettering ses som positiv ur miljösynpunkt.

Behovsbedömning

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

Ärendet har handlagts av arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa som har varit föredragande och beslutande. Sakkunniga inom miljöskydd, kulturmiljö och samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande.

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen/ kulturmiljöenheten
Funktionschef Plan och bygg

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon 010-224 40 00 eller via e-post vastragotaland@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 10954-2022 i ämnesraden för e-post.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.