

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2025-04-25

Diarienummer: SBF-2023-00066

Daniela Kragulj Berggren

Aktbeteckning: 2-5652

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

Granskningsutlåtande

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. och för granskning under tiden 2025-01-15- 2025-02-11.

Byggnadsnämnden fattade beslut om planbesked den 28 oktober 2019. I samband med planbesked fattades även beslut om att genomföra samråd och granskning.

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 finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak plantekniska frågor, samt störningar som kan uppstå som följd av ett plangenomförande.

Förvaltningen bedömer att ett genomförande av ändringen innebär betydande olägenhet vad gäller ökad skuggpåverkan och påverkan på utsikt.

I avstämning med bygglovsavdelningen har förvaltningen bedömt att det inte är lämpligt att legalisera de takkupor som finns på en fastighet mot Övre Husargatan. Detta då det inte bedöms lämpligt ur kulturmiljöhänseende. På fastigheten Kommendantsängen 7:18 kvarstår därför en planstridighet i form av tre takkupor.

Kvarstående erinringar finns från Brf Göteborgshus 52.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till 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. Exploateringsförvaltningen

Förvaltningen ställer sig positiv till planändringen. Planändringen bedöms inte innebära några kostnader eller intäkter för staden, eller behov av följdinvesteringar.

Kommentar:

Noteras

2. Kulturförvaltningen

Hänvisar till sitt tidigare yttrande då de framförde då att föreslagna egenskapsbestämmelser bedömdes tillräckliga.

Kommentar:

Noteras

3. Miljöförvaltningen

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

Till granskningen har en bullerutredning tagits fram. En planbestämmelse har införts i plankartan som säkerställer att bostäder klarar riktvärdena i trafikbullerförordningen.

För installationsbuller finns det en fläkt som ger bullernivåer som överstiger Boverkets riktvärden i delar av planområdet. Ett tillsynsärende har startats hos miljöförvaltningen eftersom fläkten även påverkar befintliga bostäder (MKN 2024-18160).

Miljöförvaltningen bedömer att fläktbullret inte är något hinder mot antagandet av detaljplanen. Fläkten behöver dock åtgärdas till bygglovsskedet.

Detaljplanen behöver uppdateras med och stämmas av mot kommunens gällande miljömål som finns i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030. Dessa ersätter de tolv lokala miljömål som har beskrivits i tillägget till planbeskrivningen.

Kommentar:

Tillägg till planbeskrivning har kompletterats med gällande miljömål.

4. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser inga behov av ändringar avseende avfallshantering.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna

Planbeskrivningen bör kompletteras med information att planen ligger inom riskzonen för en berganläggning och att Kretslopp och vatten måste kontaktas innan någon typ av markarbeten får utföras.

Planbeskrivningen bör också kompletteras med följande text som upplysning: "Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida."

Kommentar:

Tillägg till planbeskrivning kompletteras med information om befintlig berganläggning och schaktarbeten.

5. Göteborgs energi

Göteborgs energi har inga erinringar i ärendet. Men lämnar information om vad som gäller avseende schaktningsarbeten vid markförlagda ledningar

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

6. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)

Mellankommunal samordning blir olämplig

Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)

Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras.

7. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påpekar att bestämmelsen f₇ som i planbeskrivningen beskrivs gälla i hela planområdet, fallit bort inom ett egenskapsområde. Samt att gatunamn saknas i kartan och att införande av gatunamn skulle underlätta förståelsen.

Kommentar:

Justeringar enligt yttrande har gjorts i planbeskrivningen.

Sakägare

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

8. Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 52

Inkomna synpunkter från boende där de ser en risk att påbyggnader på tak kan påverka ljusinfall och soltimmar på gårdar och i lägenheter. Synpunktsinlämnaren menar att detta kan påverka boendes och barns hälsa, grönskan på gårdarna och innebär även en värdeminskning för fastigheten.

Boende uttrycker oro att hissar på innergården skulle förfula och bullra. De ser en risk att kulturmiljön påverkas negativt och att utsikt över takåsarna mot Skansen kronan påverkas.

Synpunkter från boende kring att det rör sig många fåglar i området och att de ser en risk att dessa påverkas negativt av byggnationen på taket. De lyfter frågor kopplat till markföroreningar och om risken för spridning ökar om planändringen genomförs.

Synpunkter på buller under byggtid och hur det påverkar de boende. De lyfter särskilt barnperspektivet avseende buller, solljus och grönska.

Synpunkt om att ett plangenomförande skulle påverka möjligheten att få förskoleplats och att tillgången till parkeringsplatser minskar med fler boende, både för bil och cykel. De lyfter i sitt yttrande att 20 möjliga bostäder inte är proportionerlig i förhållande till alla som drabbas av negativa effekter.

Kommentar:

Ett genomförande av planen innebär inte att det medges högrenock- eller totalhöjd. Påverkan av skuggning och utsikt bedöms därmed bli marginell och ingen betydande olägenhet.

Utformning av tillkommande hissar, takkupor med mera prövas i bygglov mot planens utformningsbestämmelser.

Det finns riktvärden för installationsbuller och krav på ljudisolering mellan byggnader och byggnadsdelar, dessa gäller även för hissar. Detta hanteras i samband med planens genomförandeskede. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte det sannolikt att fåglar påverkas negativt av byggnationen om de inte häckar på det specifika taket. Att några häckande fåglar skulle finnas inom planområdet har inte uppmärksamats av någon remissinstans.

Den marktekniska undersökningsrapporten som finns som underlag till planen visar på låga nivåer. Nivåerna påverkas inte av ett plangenomförande och risken för spridning ökar inte. Föroreningskällan är en tidigare kemtvätt som legat utanför planområdet.

Buller under byggtid är inte en planfråga och regleras inte i detaljplanen utan hanteras enligt gällande regler och riktlinjer under genomförandeskedet. Vid misstanke om att gällande riktlinjer inte följs kan detta anmälas till miljöförvaltningen som får utreda ärendet.

Planen innebär ett litet tillskott av lägenheter. Förvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer att generera ett behov av skolplatser och förskoleplatser.

Aktuellt planområde har bedömts som ett möjligt undantag från stadens riktlinjer för mobilitet och parkering. I centrala lägen med god kollektivtrafik är förutsättningarna goda för att boende inte ska behöva bil för sitt transportbehov. Det är också en känd förutsättning för den som flyttar till bostäderna.

Stadsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning är att det ur ett samhällsperspektiv är resurseffektivt att kunna möjliggöra fler bostäder i centrala lägen. Att ytor som redan finns kan nyttjas för att fler ska kunna bo i attraktiva lägen är i huvudsak positivt.

Revideringar

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om ledningar, samt en justerad miljömålsskrivning.
- Mindre redaktionella ändringar som förtydligande tillägg, rättning av stavfel och grammatik har gjorts i planbeskrivningen.
- Redaktionella ändringar i plankartan.

Maria Lejon
Planchef

Daniela Kragulj Berggren
Projektledare

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret

Kulturförvaltningen

Lokalförvaltningen

Miljöförvaltningen

Stadsdelsområde centrum

Namnberedningen

Trafikkontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen Västra Götaland

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

Hyresgästföreningen



Göteborgs Stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för ändring för del av "stadsplan för delar av stadsdelarna Annedal och Kommendantsängen" inom stadsdelen Kommendantsängen i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2025 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 detaljplanen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Beslutande

Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson