

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2024-03-18

Diarienummer: SBF-2023-00837

Sirpa Antti-Hilli

Aktbeteckning: 2 -5633

Telefon: 031-368 16 09

E-post: sirpa.anti-hilli@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Jätttestensgatan samt ändring av detaljplan III-2591 kv 81 Relikskrinet inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standardplanförfarande. Byggnadsnämnden beslöt 14 december 2021 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 2 mars 2022 – 12 april 2022.

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.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0321/14 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00837

Sammanfattning

Inkomna yttranden under samrådet berör i huvudsak dagvatten- och skyfallshantering, skyddsvärda träd, geoteknik, markföroreningar, fornlämning, skuggning, insyn och påverkan på utsikt.

Förvaltningen har bedömt att inkomna synpunkter om byggnadsvolym, skuggning, insyn och påverkan på utsikt inte motiverar någon ändring av i samrådet föreslagna byggrätter. Planförslaget har avvägts mellan olika intressen och det allmänna behovet av bostäder bedöms i aktuellt fall väga tyngre än det enskilda intresset att bevara utsikt och skugg- och insynpåverkan. Synpunkter som berör byggandens skala, insyn och skuggning har därför inte tillgodosetts.

Med anledning av inkomna synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom revideringar och kompletteringar av planhandlingarna och tillhörande utredningar. Förvaltningen bedömer därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningen kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Inom planområdet finns allmän plats i form av en gång- och cykelväg. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Åtgärderna bedöms inte som nödvändiga för genomförandet av rubricerad detaljplan och kommer således beskostas av Trafiknämnden. Ett investeringsbeslut i Trafiknämnden för ovan nämnda åtgärder är en förutsättning för ett antagande av planen.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal och avtal om fastighetsbildning tecknas mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och Exploatören. Innan detaljplanen antas ska även ett avtal tecknas med fastighetsägaren till Kyrkbyn 125:1, Poseidon, där denna avsäger sig rätten till ersättning till följd av rivningsförbudet och skyddsbestämmelserna i plankartan.

I övrigt har Fastighetskontoret inget att erinra mot samrådshandlingen.

Kommentar:

Noteras. Ett investeringsbeslut för utbyggnad av gång- och cykelväg kommer att tas innan detaljplanen antas.

2. Förskolenämnden

Förskolenämnden avstyrker ny detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg då den helt saknar förskoleplatser.

Stadsledningskontoret bedömer att ett genomförande av planen kommer generera ett behov av 20–30 förskoleplatser, förskoleförvaltningen gör samma bedömning. Det ingår dock ingen förskola i planen. Att bygga bostäder som inte kan försörjas med förskoleplatser är att ta en ekonomisk risk. I detta område kommer befintliga förskoleplatser att minska genom att två fristående förskolor om vardera en avdelning kommer att läggas ner. Det finns därför risk att tillfälliga lösningar så som paviljonger kan komma att behöva tas fram.

Paviljong är en kostsam lösning och endast temporär som kräver att det planeras för att ytterligare permanenta förskolelokaler tas fram inom 5–15 år. Någon sådan plan finns inte i området.

Om tillfälliga platser inte tas fram kan det i stället sätta närliggande områdets tillgång på förskoleplatser på spel.

Om barn inte kan få plats på förskolor i sitt närområde riskerar biltrafiken att öka då det kan vara svårt att få ihop livspusslet för att lämna och hämta långt ifrån bostaden.

Att riskera att få anlägga tillfälliga lösningar är kostsamma ur ett ekologiskt perspektiv. Det kräver stora ingrepp i ytor som ska användas till annan verksamhet, då vanligt är att paviljonger tar parkyta i anspråk.

Bedömning ur social dimension

De flesta föräldrar väljer att placera sina barn på förskolor i närhet till sin bostad, vilket brukar medföra att barnen får vänner i sin närhet av sin boendemiljö. För att upprätthålla likvärdighet över staden behöver barn få rätt till förskola i sitt närområde.

Barnkonventionen

Att bortse från behovet av förskoleplatser i planering av staden är inte förenligt med barnkonventionen vilken värnar barnen bästa och barnens rätt till utbildning. Hur planarbetet hanterar barnperspektivet framgår inte då programmet endast konstaterar att det finns behov av platser men inte presenterar förslag på lösning.

Kommentar:

Noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att aktuell detaljplan inte skapar underlag för en ytterligare förskola. Ett tillkommande behov av ca 25 förskoleplatser (1,5 avdelningar) aldrig kan mötas med nyproduktion. Förskoleförvaltningen har tidigare bedömt att man behöver enheter om minst 72 platser/4 avdelningar för att de vara långsiktigt hållbara att driva. Det resulterar att det krävs en större exploatering som är 3–4 gånger större än aktuellt detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan för att i sig motivera en ny förskola, alternativt att behov från flera närliggande bostadsprojekt slås samman. Det har därmed aldrig varit aktuellt att inom ramen för pågående detaljplan vid Jättestensgatan initiera ett planarbete för att uppföra en ny förskola.

Av de förskoleverksamheter som finns vid Almquistgatan har staden, genom exploateringsförvaltningen/stadsfastighetsförvaltningen, utrett alternativa lokallösningar för de två enskilda förskolorna. Under utredningsarbetet för att hitta ersättningslokaler har det ena föräldrakooperativet bestämt sig för att avveckla sin verksamhet. Det är fortsatt oklar om en ersättningslokal kommer att kunna lösas för verksamheterna och ett genomförande av detaljplanen för utbildningslokaler vid Almqvistsgatan riskerar att leda till att befintliga föräldrakooperativ behöver avflytta från sina nuvarande lokaler och därmed riskera att avveckla.

Angående synpunkter gällande barnperspektivet kompletteras planbeskrivningen med ett mer utförligt resonemang kring hur barn och unga påverkas av planförslaget.

3. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att plankartan ska kompletteras med planbestämmelser om ljudnivå vid fasad enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Naturmiljö

Miljöförvaltningen föreslår att plankartan kompletteras med utökade planbestämmelser för att skydda lövträdet i planområdets nordöstra del. Miljöförvaltningen bedömer att exploaterings påverkan på naturmiljön direkt utanför planområdet i väst behöver beskrivas och att en planbestämmelse bör upprättas som skyddszon mot naturområdet. Förvaltningen bedömer också att en inventering av lövträdet i sydväst behöver göras och att eventuella skydds- eller kompensationsåtgärder behöver tas fram för trädet inom arbetet med detaljplanen.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att det krävs mer information om den före detta panncentralens föroreningsituation. Förvaltningen bedömer att kompletterande undersökningar bör genomföras.

Miljömål

Detaljplanen ska stämmas av mot miljö- och klimatomålen i stadens miljö- och klimatprogram, vilket inte är gjort.

Kommentar:

Synpunkt gällande ljudnivå, så finns det inget behov av planbestämmelse. Enligt trafikbullerutredningen klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inom hela planområdet. Enligt utredningen överskrider däremot riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats inom delar av planområdet. Detta medför att åtgärder behöver vidtas inom planområdet, så att varje bostad har tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA. Enligt utredningen bedöms det att för samtliga hus finnas goda möjligheter att anordna gemensam uteplats på skyddad sida där riktvärdena klaras.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en bedömning avseende naturmiljö i sydväst om planområdet och det har införts prickmark dvs. marken får inte försens med byggnader som skyddszon mot naturområdet. Lövträdet, eken, i den nordöstra delen av planområdet har mätts in och bedömningen är att trädet är utanför planområdet. Bedömningen är att trädet inte riskeras att påverkas av planens genomförande.

Angående almen som är belägen utanför planområdet i sydväst, intill befintligt garage-länga, ska bevaras vid ett genomförande av detaljplanen. Trädet klassas som ett blivande jätteträd och bedöms därmed utgöra ett särskilt skyddsvärt träd. I planarbetet har en provtagning och rotkarterings utförts, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Det har lett till att byggrätten för planerad byggnad har flyttats jämfört med samrådsförslaget och förslagen byggnad är nu belägen cirka 7,5 meter från trädets stam. I syfte att bevara almen säkerställer detaljplanen att inom området närmast almen får inte körning ske, upplägg av maskin, uppställning av bodar eller arbetsmaskiner ske vid en utbyggnad av planerad bebyggelse. I detaljplanen säkerställs detta genom bestämmelsen [n₂] – *Upplag, fordonsparkerings eller köryta får inte anordnas. Marken får inte belastas så att rotsystemet tillhörande almen söder om området skadas*. Inom området närmast almen reglerats även med utökat marklovsplikt för alla ändringar av markens nivå, vilket regleras med planbestämmelsen [a₂]. I enlighet med den utförda rotkartering rekommenderas att schakt utförs med ett rotskydd i form av rotspons cirka 50–80 cm ifrån schakt som fylls med pimpsten. Om marken ska behöva nyttjas för exempelvis fordon/byggställning under byggtiden behöver

marken tryckutjämnas. Det rekommenderas att det utförs med geonät och makadam. Om trafik behöver gå i närheten av trädet, ska körplåtar eller annan avlastande markbeläggning placeras ut för att minska risken för kompaktering. Bevarandet av almen kommer även att säkerställas i exploateringsavtalet.

Gällande synpunkterna gällande markmiljö, har det tagits fram kompletterande miljöteknisk utredningar inför ev. rivning av panncentralen. Utifrån miljöförvaltningens synpunkter har rapporten kompletterats med den provtagning som varit tekniskt möjlig att genomföra i befintliga byggnader. Den kompletterande utredningarna har stämts av med tillsynsmyndigheten.

4. Socialnämnden Hisingen

Socialförvaltningen ställer sig positiva till en utveckling av området enligt förslaget och anser att förslaget innehåller få målkonflikter utifrån den sociala dimensionen. Dock har förvaltningen några synpunkter på förslaget.

När det gäller brist på förskoleplatser gör stadsbyggnadsförvaltningen en annan bedömning än stadsledningskontoret och menar att en exploatering enligt planförslaget motiverar byggnation av en ny förskola, särskilt om ersättningslokaler för de två föräldrakooprativen inte löses i närområdet. De två föräldrakooprativen har sammanlagt ungefär 22 platser, vilket innebär, med stadsledningskontorets beräkning på ett genererat behov av 20–30 platser, att 42–52 platser riskerar att saknas. Det ger ett behov av en förskola om tre avdelningar i närområdet. Sedan 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag och barnets bästa ska tas i beaktande vid beslut som rör barnet. Att ha tillgång till förskola i nära hemmet är viktigt för barns utveckling, det handlar om att lära känna sin närmiljö och känna sig trygg i den. I mellanområdet Östra Biskopsgården, som planområdet tillhör, är andelen barn som inte är inskrivna i förskolan hög. Sammanlagt är det 16 % av alla ett- till femåringar som inte deltar i förskoleverksamhet. Därför menar socialförvaltningen att det är av stor vikt att behovet av förskoleplatser tas i beaktande i vidare planering, både gällande detta ärende samt detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan.

Boende i Jättesten har i medborgardialoger framfört önskemål om bättre serviceutbud, särskilt gällande matvarubutiker, i sitt närområde. Vid Sommarvädersgatan finns en större livsmedelsbutik, men på grund av höjdskillnader är denna svår att nå. Socialförvaltningen ser därför att det vore positivt att möjliggöra för en större matvarubutik inom planområdet.

På grund av områdets topografi är orienterbarheten i nord-sydlig riktning tydlig, medan den i öst-västlig riktning är komplicerad och ibland obefintlig. Kopplingar mot exempelvis Biskopsgården, Tolered och Kvillebäcken behöver därför stärkas.

Kommentar:

Noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att aktuell detaljplan inte skapar underlag för en ytterligare förskola. Ett tillkommande behov av ca 25 förskoleplatser (1,5 avdelningar) aldrig kan mötas med nyproduktion. Förskoleförvaltningen har tidigare bedömt att man behöver enheter om minst 72 platser/4 avdelningar för att de vara långsiktigt hållbara att driva. Det resulterar att det krävs en större exploatering som är 3–4 gånger större än aktuellt detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan för att i sig motivera en ny förskola,

alternativt att behov från flera närliggande bostadsprojekt slås samman. Det har därmed aldrig varit aktuellt att inom ramen för pågående detaljplan vid Jättestensgatan initiera ett planarbete för att uppföra en ny förskola.

Av de förskoleverksamheter som finns vid Almquistgatan har staden, genom exploateringsförvaltningen/stadsfastighetsförvaltningen, utrett alternativa lokallösningar för de två enskilda förskolorna. Under utredningsarbetet för att hitta ersättningslokaler har det ena föräldrakooperativet bestämt sig för att avveckla sin verksamhet. Det är fortsatt oklar om en ersättningslokal kommer att kunna lösas för verksamheterna och ett genomförande av detaljplanen för utbildningslokaler vid Almqvistsgatan riskerar att leda till att befintliga föräldrakooperativ behöver avflytta från sina nuvarande lokaler och därmed riskera att avveckla.

Gällande synpunkter om serviceutbudet i närområdet, möjliggör aktuellt detaljplaneförslag att befintlig butikslänga kan användas för centrumverksamhet. Det innebär att detaljplanen möjliggör en utveckling av befintlig byggnad för mindre servitututbud. Inom ramen för detaljplanearbetet finns det inga möjligheter att planera för en större matvarubutik.

5. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

6. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen har 2018-10-15 meddelat till startmötet att inför en eventuell byggnation av bostäder vid Jättestensgatan ska hänsyn tas till fornlämningarna, Lundby 79:1 vilket är ett gravfält från bronsålder/järnåldern samt hållristningslokalerna Lundby 115:1 och 116:1 som ligger i omedelbar närhet till det föreslagna planområdet. Det påpekades även att det så kallade fornlämningsområdet skyddas enligt Kulturmiljölagen. I ett fornlämningsområde kan även siktlinjer ingå. Kulturförvaltningen framhöll också till startmötet att höjden på husen kan påverka siktlinjer och upplevelsen av gravfältet negativt. Storleken på fornlämningsområdet avgörs av Länsstyrelsen.

Det planerade huset väster om Jättestensgatan kommer att ligga mindre än 15 meter från den lagskyddade fornlämningen Lundby 79:1, L1960:1710. Enligt detaljplanens plankarta planeras flerfamiljshuset närmast gravfältet att byggas i fem till sex våningar med en högsta nockhöjd på 22 meter. Kulturförvaltningen menar att siktlinjer kan förvanskas och även upplevelsen av gravfältet då flerfamiljshuset planeras bli flera meter högre än gravkullen. Det är Länsstyrelsen som bedömer hur stort fornlämningsområdet är.

I övrigt har kulturförvaltningen inget att erinra gällande den aktuella detaljplanen.

Kommentar:

Noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen har med hänsyn till fornlämningsområdet inför prickmark dvs. marken får inte förses med byggnader närmast gravfältet i väster.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte innebär påtaglig skada på fornlämningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att påverkan pga. av siktförhållanden inte innebär en sådan stor påverkan på fornlämningsområdet att detaljplanen avser att ändra den reglerade höjden på planerad bebyggelse.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att tillstånd ska sökas vid ett genomförande av detaljplanen. Enligt dialog med Länsstyrelsen finns det inget behov av utredningsarbete under planskedet.

7. Kretslopp och vattennämnden

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

Kapaciteten på befintligt ledningsnät för samtliga ändamål behöver ändå utredas vidare i fortsatt planarbete när exploatören levererat uppskattat flöden från sin/sina fastigheter. Kretslopp och vatten vill upplysa om att träd inte får planteras ovanför mark med ledningar inom u-området.

Kretslopp och vatten ser inte att detaljplanen säkerställer lämpliga ytor för avfallshantering och trafiksäker hämtning med avfallsfordon. Det saknas vändyta och föreslagen plats för miljöhus på gården innebär att dragvägen av kärl överstiger tillåtna 25 meter från mitten av miljöhuset till bakre delen av avfallsbilen när den står på möjlig angöringsplats. Det framgår inte heller hur avfall från panncentralen och det västra flerbostadshuset ska tas om hand.

För att säkerställa att det går att ordna en fungerande avfallshantering till samtliga bostäder och verksamheter i planen behöver avfallsfrågan tas om hand så snart som möjligt i detaljplanearbetet. Ta kontakt med förvaltningens avfallshandläggare efter samrådet.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Följande text ska finnas som allmän bestämmelse i plankartan: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."
- Planbeskrivning, Teknisk försörjning, Dagvatten, s 32: Lägg till text "Kretslopp och vatten ansvarar för investering och driften av anläggningen på allmän platsmark om den anses enbart ha en hydraulisk funktion. Om andra värden tillskrivs anläggningen kan det bli en multifunktionell anläggning där ansvaret för anläggningen delas mellan flera parter, däribland den som äger marken."
- Planbeskrivningen, rubrik Avfall, s 33: Förtydliga hur avfallshantering och angöring för avfallsfordon kan lösas till bostäder och verksamheter i planen så att tekniska krav och en god arbetsmiljö för de som hämtar avfallet uppfylls.
- Plankartan: Lägg till en bestämmelse att vändyta för avfallsfordon måste ordnas på kvarteretsmarken vid de två flerbostadshuset närmast Långströmsgatan.
- Illustrationsritningen: Visa hur avfallshanteringen kan lösas och var vändyta för avfallsfordon alternativt rundkörning kan ordnas.

Avfall

Kretslopp och vatten är positiva till att avfallshanteringen föreslås i miljöhus till två av de nya husen men planen behöver säkerställa att komplementbyggnad kan placeras så att förvaltningens krav för hämtning uppfylls. Dragvägen av kärl ska så kort som möjligt och får inte överstiga 25 meter räknat från mitten av rummet till bakre delen av avfallsbilen. Är det inte möjligt att placera miljöhus på gården kan miljörum behöva ordnas i bottenvåningarna i husen där avfallsfordon kan angöra intill.

För att det ska gå att hämta behöver avfallsfordon också kunna vända på kvartersmarken. Backning är bara tillåtet med en fordonsläng och får inte göras i gårdsmiljö eller framför entréer. Med nuvarande förslag säkerställs inte vändmöjlighet och det ser inte ut som det går att köra runt. Kretslopp och vatten ser helst att plankartan anger att det ska finnas en vändyta dimensionerad för avfallsfordon och att illustrationen visar hur exploatören har tänkt lösa avfallshanteringen alternativt hur det går att lösa i planen.

Ett nytt lagkrav som säger att det ska finnas fastighetsnära insamling av förpackningar är på gång och innebär att miljöhus/miljörum ska dimensioneras för att rymma alla avfallsfraktioner som uppstår i bostäder och verksamheter. Vid genomförandet av detaljplanen är det därför viktigt att exploatörerna avsätter tillräckligt stora ytor för avfallshantering.

För flerbostadshusen ska det även finnas en lösning för insamling av grovavfall (skrymmande avfall såsom trasiga möbler). Grovavfallsrum är ett bra alternativ då det medför en hög service för de boende samt att det även kan användas för återbruk i syfte att förebygga att avfall uppstår. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån. För uppställning och hämtning av container behövs en fri längd på 15 meter.

Exploatören/fastighetsägaren för panncentralen behöver bestämma om verksamheter och bostäder ska ha gemensam avfallshantering eller inte och var ytor för respektive avfallshantering ska placeras. Det underlättar ofta driftskedet om verksamhetens avfallshantering är skild från de boendes.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften Gör rum för miljön på stadens hemsida under rubriken Avfall och återvinning. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen och vill att handläggare på Stadsbyggnadsförvaltningen kontaktar ansvarig avfallshandläggare för att ta hand om synpunkter i detta yttrande.

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Jättestensgatan där kapaciteten bedöms vara god. Kapaciteten på befintligt ledningsnät för samtliga ändamål behöver ändå utredas vidare i fortsatt planarbete när exploatören levererat uppskattat flöden från sin/sina fastigheter.

Ledningsrätt kommer att krävas för Kretslopp och vattens befintliga ledningar inom planområdet med ett område på ca 3,5 m på varje sida. 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 Göteborgs stads hemsida.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3, VAV publikation P 114.

Skyfall- och dagvattenhantering

Med föreslagna lösningar i dagvatten- och skyfallsutredning bedöms inte planen försämrat möjligheten att uppnå MKN. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Utgångspunkten för skyfall är att detaljplanen ska uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till ÖP för översvämningsrisker, TTÖP. För att uppfylla TTÖP:en krävs åtgärder enligt dagvatten- och skyfallsutredningen.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Jättestensgatan. Kretslopp och vatten har krav på en förbindelsepunkt gällande vatten per fastighet. Placering av förbindelsepunkter kommer fortsatt behandlas i det kommande planarbetet och i samband med anslutningsansökan.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Eftersom ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Därför behöver Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivande text om avfallshantering och trafik-säker hämtning med avfallsfordon se avsnitt *Avfall*. I planbeskrivningen redovisas även ritningar på förslag för avfallshanteringen utifrån framtagna illustrationsritning. Lösningar för avfallshantering har skett i samråd med Kretslopp och vattens avfallshandläggare. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det inte lämpligt att på en plankarta reglerar med bestämmelse om vändyta för avfallsfordon.

I planarbetet har kapaciteten för VA-ledningar skett i samråd med Kretslopp och vatten. I samråd med Kretslopp och vatten har befintliga ledningar och markreservat för allmän nyttiga ledningar (u-områden) stämts av gällande placering och avstånd till planerad bebyggelse. Illustrationsplanen har uppdaterats, där träd inom föreslagna u-områden har tagits bort. Planbeskrivningen kompletteras med information om att vid markarbeten närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”*Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten*”. Stadsbyggnadsförvaltningen anser det inte lämpligt att på en plankarta reglerar med bestämmelse om lägsta golvnivå ska vara minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligar detta krav.

8. Grundskolenämnden

Antalet barn i grundskoleålder ökar i Östra Biskopsgården enligt senaste befolkningsprognosen och 2028 finns nästan 100 fler barn i åldern 6-15 år. Grundskolenämnden har i dagsläget en ansträngd situation sett till kapacitet på grundskolorna i området Jättesten och i närliggande Kyrkbyn. Planering för ny skolenhet på Almquistgatan är därför ett välbehövligt kapacitetstillskott för att grundskoleförvaltningen ska kunna möta kommande elevökning samt avveckla tillfälliga bygglov. Grundskolenämnden vill understryka vikten av att staden beaktar att detaljplaner går i takt så att kommunal service byggs ut i samma omfattning.

Övriga upplysningar

Grundskolenämnden antog till hösten 2021 ett nytt regelverk för skolplaceringar med innebörden att alla barn har rätt till en skolplats inom max 2 kilometer för årskurs F-3, fyra kilometer för årskurs 4–6 och sex kilometer för årskurs 7–9. Avståndet mäts från barnets folkboksningsadress till skolenheternas adresser. Avståndet gäller skolvägen, vilket framför allt innebär gång- och cykelväg.

Kommentar:

Noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att synpunkten inte föranleder någon förändring av detaljplaneförslaget.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Framkomlighet

Framkomligheten för räddningsfordon till byggnader inom planområde tillgodes via Jättestensgatan samt via körstråk på parkeringsytan i anslutning till byggnaderna. Räddningsfordon ska ställas upp inom 50 meter från byggnadernas angreppsvägar.

Brandposter

Avståndet mellan brandposter i planområdet är maximalt 150 meter, vilket är tillräcklig täckningsgrad. RSG känner inte till vilken kapacitet brandpostnätet har inom aktuellt område. Det behöver under fortsatt planarbetet säkerställas att brandposternas kapacitet uppgår till minst 20l/s, i enlighet med Svenskt Vatten publikation P114.

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har inte kännedom om några relevanta riskkällor som behöver beaktas vid planering av aktuellt område.

Bedömning

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har inget att erinra mot planförslaget i detta skede.

Kommentar:

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med text om brandposternas kapacitet. Brandposter i området uppfyller kraven enligt Svenskt Vatten publikation P114.

10. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

Gång- och cykelvägar

Ett plangenomförande innebär inga större förändringar av befintliga gator eller gång- och cykelvägar. Planen innebär dock att den befintliga norra gång- och cykelvägen, inom den östra delen av planområdet, byggs om och blir allmän plats. Detta då den norra gång- och cykelvägen bedöms utgöra en saknad länk i gång- och cykelvägnätet.

Parkering

Mobilitet och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet, utifrån aktuellt planförslag, vilken trafikkontoret har granskat och godkänt. Enligt utredningen anges ett parkeringstal för tillkommande bostäderna på 0,45 bilparkeringar per lägenhet, under förutsättningen att mobilitetsavtal tecknas med Göteborg Stad. För cykel anges ett parkeringstal på 2,5 parkeringsplatser per lägenhet. Aktuellt planförslag tar i anspråk 159 befintliga bilparkeringar som idag används av boende till Poseidon, besökare samt externa hyresgäster. 28 av parkeringsplatserna behöver ersättas i samband med aktuellt planförslag. Resterade efterfrågan bedöms kunna hanteras på Poseidons övriga parkeringsplatser i området. Vid ett plangenomförande kommer behovet av parkeringsplatser för bilar och cyklar att säkerställas inom planområdet på egen fastighet, i enlighet med resultatet i mobilitet och parkeringsutredningen.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet föranleder inga förändringar. Mobilitets- och parkeringsutredningen har uppdaterats efter samråd.

11. Park- och naturnämnden

Förvaltningen ser positivt på att området för detaljplanen ligger inom 300 meter från befintlig bostadsnära park tillika områdeslek. Därmed lever detaljplanen upp till de riktvärden rörande avstånd till bostadsnära park som anges i både Grönstrategin och förslaget till ny översiktsplan. Även riktvärden för avstånd till lek i förvaltningens riktlinje för lekplatser uppnås.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet föranleder inga förändringar.

12. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB har granskat samrådshandlingarna. En förutsättning för att kunna försörja byggnationen inom denna detaljplan med elnät är att den närliggande detaljplanen norr om området (Almqvistsgatan) vinner laga kraft. Inom den planen finns utrymme för en större nätstation som kan försörja även rubricerad plan.

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag. Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken: https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Det är viktigt att korrekt anvisning (ledningsanvisning) av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i vårt utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

För anvisning av befintliga ledningar i marken samt projekteringsunderlag, samordning, samhällsplanering hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar:

Noteras. Intentionen är att detaljplanerna Jättestensgatan och Almquistgatan ska löpa parallellt. Detaljplan för Almquistgatan har varit ute på granskning 2024-01-31 - 2024-02-20 och bedömningen är att dessa två planer kommer antas parallellt. Det finns dock inga garantier att de vinner laga kraft samtidigt, vilket innebär att det behöver ske en dialog om eventuella temporära lösningar vid en eventuell försening av detaljplanen för Almquistgatan. Exploatören, Framtiden utveckling AB, har inlett en dialog med Göteborg Energi om temporära lösningar.

13. Göteborg Stads Parkering AB

Göteborgs Stads Parkering AB har i nuläget inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

14. Swedavia

Swedavia har därmed ingen erinran mot rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

15. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. På fastigheten Kyrkbyn 125:2 finns äldre anläggningar som är på väg att fasas ut. I det fall dessa berörs av kommande byggnation och behöver raseras kan kontakt tas med Skanova för överenskommelse om tillvägagångssätt. Befintliga anläggningar nordost om planerat E-område är av betydande karaktär och behöver kvarligga i befintligt läge. Skanova gör bedömningen att E-område inte påverkar detta ledningsstråk. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet föranleder inga förändringar.

16. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet föranleder inga förändringar.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

17. Länsstyrelsen

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 ska prövas av Länsstyrelsen.

Risk för översvämning

Kommunen beskriver att det finns skyfallsproblematik och att åtgärder är nödvändiga för att inte förvärpa konsekvenserna för omgivningen och för att skydda planerad bebyggelse. Åtgärderna omfattar höjdsättning samt plats och volym för skyfallsyta, men också krav på placering av ventilationsgaller och fönster på viss höjd om källare tillåts. Åtgärder som är nödvändiga för att göra marken lämplig ur översvämningsperspektiv måste säkerställas. Kommunen har inte säkerställt åtgärderna på plankartan och behöver därmed komplettera plankartan i detta avseende. Vidare bör kommunen tydligare redovisa hur framkomligheten till planområdet är beaktad vid bedömning av översvämningsrisken.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2022-04-07, som bifogas i sin helhet. SGI framför att det tydligare behöver framgå i planunderlaget vilka förutsättningar som krävs för att marken ska vara lämplig att bebygga, samt de åtgärder som krävs för att stabiliteten ska vara tillfredsställande. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i

detaljplanen på ett plantekniskt godtagbart sätt. Vidare behöver handlingar kompletteras med bedömning av planerade förhållanden. Länsstyrelsen delar SGI:s uppfattning.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullersituationen i planområdet kan accepteras i dagsläget med stöd av planbestämmelsen.

Markmiljö

Länsstyrelsen anser att markmiljön är tillräckligt utredd och att planbestämmelse finns för att säkerställa detta.

MKN luft

Länsstyrelsen instämmer i den bedömning av luftmiljön som framgår i Platsbedömningen av luft.

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).

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot gällande översiktsplan för Göteborgs kommun från 2009. Kommunen håller för nuvarande på med en ny översiktsplan. I granskningshandlingen av ny översiktsplan pekas aktuellt område ut som Mellanstadens centrala områden. Rekommendation är att dessa områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas.

Dagvatten

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i sin Dagvatten- och skyfallsutredning visar att det är möjligt att fördröja och i viss utsträckning rena dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvatten- och skyfallshantering bör dock reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Då planens dagvatten kommer att ledas till befintligt kombinerat ledningssystem, så bedömer Länsstyrelsen att dagvattnet från området inte kommer att belasta någon vattenförekommst med MKN. Det är dock angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Vatten- och avlopp

Kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

Fornlämning

Planförslaget berör lagskyddade delar av fornlämningar. Väster om planområdet ligger fornlämning L1960:1710 som utgörs av ett gravfält samt även hällristningar (L1960:1692, L1960:2243, L1960:2244 och L1960:2258). Till alla fornlämningar hör ett

fornlämningsområde. Fornlämningsområdet är en del av fornlämningen och har samma skydd som själva lämningen och omfattas av tillståndsplikten i 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950). Ett fornlämningsområdes utbredning är inte på förhand bestämt. En individuell bedömning av utbredningen görs för varje fornlämning.

I det aktuella fallet bedöms utifrån fornlämningens art och betydelse att planförslaget berör fornlämningsområdet till fornlämning L1960:1710. Det medför att man i första hand ska verka för att minimera påverkan på fornlämningar och att de åtgärder som föreslås i planen omfattas av tillståndsplikt enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Kulturmiljö

Den antikvariska bedömningen beskriver panncentralens/ butikslängans kulturhistoriska värde samt hur den bör skyddas genom bevarandeariktade bestämmelser. Av planbeskrivningen framgår dessa värden väl. Länsstyrelsen bedömer att plankartan genom sin utformning säkerställer byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden.

Gestaltning av bebyggelse

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att se över och beskriva hur den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka omgivande bebyggelse. Det vore bra om det framgår tydligare hur gestaltningsidén för planområdet knyter samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse i närområdet. Föreslagna bestämmelser om byggnads- och nockhöjd kan innebära en skalförskjutning och förändringar av såväl stadsbild som områdets karaktär. Detta skulle kunna innebära att områdets karaktär påverkas på ett oönskat sätt.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen.

Det framgår inte av planhandlingarna hur ett barnperspektiv har beaktats. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med ett resonemang kring hur barn och unga påverkas av planförslaget och hur de exempelvis kan röra sig i och genom området.

Trafikfrågor

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-04-01, som bifogas i sin helhet. I yttrandet belyser Trafikverket bland annat vikten av att kommunen fortsätter arbeta med mobilitetsåtgärder som främjar det hållbara resandet såväl i aktuellt planområde som i staden i stort. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning.

Biotopskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att alléerna inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Grön infrastruktur innebär att växter och djur ska ha möjlighet att sprida sig i landskapet. I den bebyggda miljön renar naturen luft, tar hand om dagvatten, ger hälsa och rekreation.

Den ger oss ekosystemtjänster som skapar hälsosammare och bättre klimatanpassade städer och tätorter. Så mycket som möjligt av befintlig vegetation och naturmiljöer bör sparas inom området, och vid eventuell nyanläggning av grönområden bör dessa anpassas till naturområdena i kringliggande landskap så att gröna stråk kan bibehållas eller skapas. Eventuella grönytor och dagvattenlösningar bör utformas med multifunktionella nyttor så att de även ger värden för biologisk mångfald.

Ekosystemtjänster är sådana tjänster och nyttor som produceras av naturen. Exempelvis kan träd, buskar och annan grönska bidra till rena luft, minska buller, skydda mot översvämningar, ge skugga och svalka vid värmeböljor samt bidra till en estetiskt tilltalande miljö. En ny detaljplan ger kommunen en möjlighet att bevara befintliga samt skapa nya ekosystemtjänster. Mer information finns att läsa om på Boverkets hemsida, länk.

Om kommunen jobbar vidare med grön infrastruktur och ekosystemtjänster i planen bör planbeskrivningen kompletteras.

Grundvatten

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen 2019-06-14. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Angående Länsstyrelsen synpunkter gällande risk för översvämning säkerställs skyfallsytor, vilket betecknas med bestämmelsen m_1 på plankartan. Stadsbyggnadsförvaltningen har inte ansett det lämpligt att i plankartan reglerar exakta marknivåer. Planbeskrivningen förtydligar att dock att planerad bebyggelse ska utformas med en marginal på 0,2 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid skyfall.

Stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med Kretslopp och vatten har bedömt att det finns begränsad framkomlighet till planen genom Långströmsgatan. Det finns dock andra vägar som kan användas för att nå planen som t.ex. Prosten Ahlbergs gata hela vägen ner till Hjälmar Brantingsgatan eller Toredalsgatan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att framkomligheten till planområdet har beaktats.

Angående Länsstyrelsen synpunkter gällande geoteknik har en kompletterande stabilitetutredning tagits fram. Planbeskrivningen kompletteras med text kring den geotekniska

bedömningen (se mer utförligt SGI:s yttrande och Stadsbyggnadsförvaltningen kommentar på sida 20).

Angående Länsstyrelsen synpunkter gällande dagvatten säkerställs skyfallsytor i detaljplanen, vilket betecknas med bestämmelsen m₁ på plankartan. Stadsbyggnadsförvaltningen har inte ansett det lämpligt att i detalj reglera övriga dagvattenåtgärder.

Angående Länsstyrelsen synpunkter gällande vatten- och avlopp och Ryaverkets kapacitet har Gryaab tagits fram som ett PM som underlag till Gryaabs delägarkommuner. Enligt underlaget är Gryaabs samlade bedömning är att det finns kapacitet vid Ryaverket för att ta emot nya anslutningar från ägarkommunerna, inom de ramar som gäller enligt av Miljöprövningsdelegationen den 29 januari 2020 meddelat tillstånd för Ryaverket. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan innehållas eller att statusklassning eller miljö kvalitetsnormer i Ryaverkets recipient riskerar att försämrats.

Angående Länsstyrelsen synpunkter gällande fornlämning kommer tillstånd för ingrepp inom fornlämningsområdet att sökas till Länsstyrelsen i enlighet med kulturminneslagen. Ovanstående information kompletteras i planbeskrivningen.

Angående Länsstyrelsen synpunkter gällande gestaltning, har planbeskrivningen kompletterats med ett utförligare beskrivning av gestaltningsidén och hur planområdet knyter samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse i närområdet. Planbeskrivningen kompletteras med en mer beskrivande text om konsekvenser av planförslaget och dess påverkan på områdets karaktär.

Angående Länsstyrelsen synpunkter gällande barnperspektivet kompletteras planbeskrivningen med ett utförligt resonemang kring hur barn och unga påverkas av planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att bortledning av grundvatten kan kräva anmälan om vattenverksamhet. Planbeskrivningen kompletteras med att åtgärder som kan medföra bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken och att anmälan kan komma att krävas.

18. Lantmäterimyndigheten

Hantering av norra delen av fastigheten Kyrkbyn 81:1

Norra delen av fastigheten Kyrkbyn 81:1 är med i planområdet, men utan några som helst planbestämmelser. Förutom a1, som säger att fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs. Eftersom planen är en ny plan (inte ändring av en befintlig plan), så blir det oklart vad detta innebär. Det är ju inte meningen att den nu gällande planen ska upphävas i det området.

Om nu absolut inte vill ”nyplanlägga” norra delen av 81:1 så kan upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelse inom norra delen hanteras som en ändring av gällande detaljplan med innebörden att fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs. Det skulle då bli två olika planärenden, en ny detaljplan och en ändringsplan, men de skulle kunna handläggas parallellt.

Ett exempel på en sådan parallell handläggning finns i akt 1380K-2-5272, som gäller för Lorensberg 7:15 och Lorensberg 706:10. Den handläggningen fick dock kritik för att 2

planer redovisades i samma handling, vilket omöjliggjorde registrering som 2 olika planer. Man borde alltså ha upprättat 2 planhandlingar, men med gemensam handläggning.

Bestämmelsen a1 inom den södra delen av 81:1 är överflödig. Den nya planen, som inte innehåller några fastighetsindelningsbestämmelser, upphäver den gamla planen och därmed även fastighetsindelningsbestämmelserna.

Eftersom bestämmelsen ”B” i södra delen av Kyrkbyn 81:1 går ända fram till huslivet på befintlig byggnad, så styr det mot att gränsen för en fastighet som nybildas kommer att läggas där. Det är mindre lämpligt. Den norra delen kan behöva utrymme för att sköta fasaden, kanske få plats med en byggnadsställning. Om bestämmelsen BH (som finns i gällande plan) läggs på en remsa i den ny planen, så indikerar det att den nya fastighetsgränsen istället ska följa gränsen mellan B och BH. Det verkar ju inte vara tanken att den nya byggnaden i den södra delen ska sammanbyggas med byggnaden i den norra delen.

Planbeskrivning

Tabell på sidan 36 i planbeskrivningen redovisar först vilka fastigheter som avstår mark och sedan vilken fastighet som ska erhålla den avstådda marken. Det skulle bli ännu tydligare om det lades in en tomrad eller ett tjockare streck efter varje ”balans”.

Enlig tabellen ska kvartersmarken för dagvattenanläggning föras till Kyrkbyn 732:556. Det motsägs dock i texten på sida 37 där det står på 2 ställen att området ska avstyckas och bilda en egen fastighet. Kanske är avsikten att området första ska föras till Kyrkbyn 732:556 och därefter avstyckas.

Under ”Avtal mellan kommun och exploatör” på sidan 38 står det: Avtal om fastighetsbildning och fastighetsreglering kommer att upprättas mellan kommunen och Framtiden byggutveckling AB. Det går inte, om nu inte Framtiden byggutveckling AB ska bli markägare. Ansökningar om fastighetsbildning och överenskommelser om fastighetsreglering kan endast undertecknas av företrädare för juridiska personer som äger mark.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkter om upphävande av fastighetsindelningens bestämmelse för fastigheten Kyrkbyn 81:1. Stadsbyggnadsförvaltningen inleder en parallell handläggning inom samma detaljplan, fast där två plankartor tas fram. En plankarta för ändring av detaljplan II-2591 kv 81 Reliaskrinet och en ny detaljplan för bostäder vid Jätttestensgatan.

Stadsbyggnadsförvaltningen har studerat gränsen i södra delen av Kyrkbyn 81:1. I plankartan införs prickmark dvs. marken får inte förses med byggnader intill befintlig bostadshus, i syfte att möjliggöra utrymme vid skötsel av byggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkter gällande de förtydligande som behövs av planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas utifrån synpunkterna.

19. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan. Trafikverket vill framhålla vikten av att Staden

fortsätter arbetar med mobilitetsåtgärder som främjar det hållbara resandet såväl i aktuellt planområde som i Staden i stort.

Vid byggnationen måste kommunen spela in projektet till KomFram Göteborg för samordning av byggtrafik.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet föranleder inga förändringar.

20. Statens geotekniska institut (SGI)

Enligt Geoteknisk utredning består jordlagerföljden av fyllnadsmaterial/mull följt av torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Leran bedöms utifrån uppmätta värden vara kvick i stora delar av profilen.

SGI ser positivt på att till följd av lerans kvicka karaktär används säkerhetsklass 3 (SK3) i området.

SGI har inga synpunkter med avseende på block- eller bergstabilitet med hänsyn till fortsatt planläggning.

Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska hörhållandena sådana att det inte klar och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred ska stabilitetsutredning utföras.

Stabilitetförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredningen att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen. Vidare ska alla förutsättningar (t ex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya planen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen. Annars har man inte visat att planens lämplighet enligt PBL. För aktuell plan kan vi inte se att planerade förhållanden finns bedömda och önskar att handlingarna kompletteras med bedömning av planerade förhållanden.

SGI vill i det sammanhanget lyfta fram att eventuella åtgärder med hänsyn till dagvatten, skyfall och översvämningsrisker kan påverka stabiliteten negativt beroende på utformning. Om behov av att anpassa höjdsättningen inom planområdet föreligger behöver det klarläggas att stabiliteten är tillfredställande för att kunna anordna detta.

SGI önskar att utförd markteknisk undersökningsrapport (MUR) biläggs planhandlingarna.

SGI delar åsikten att grundvattenmätningar bör utföras regelbundet i planområdet för att skapa en mer tillförlitlig bild av grundvattennivåer och årstidsvariationer.

SGI ser från geoteknisk säkerhetssynvinkel att områdets stabilitet behöver klarläggas för planerade förhållanden i det fortsatta planarbetet. Vidare behöver det säkerställas att planområdet och dess närmaste omgivning inte utsätts för geotekniska säkerhetsrisker, speciellt med tanke på att leran är kvick.

Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar:

Noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen har noterat SGI:s yttrande gällande stabiliteten. Geotekniska utredningen har kompletterats och resultatet av utredningen har inarbetats i planbeskrivningen. Enligt utredningen anses det inte finnas några stabilitetsrisker med hänsyn till områdets flacka karaktär både för befintliga och planlagda förhållanden.

Den utförda markteknisk undersökningsrapport (MUR) biläggs planhandlingarna, vid utskick för granskning.

21. Polismyndigheten, Lokalpolisområde Hisingen

Lokalpolisområde har tittat på förslaget och har, ur ordnings- och säkerhetsynpunkt, inget att erinra.

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 utlåandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadsförvaltningen.

22. Framtiden byggutveckling AB och Bostads AB Poseidon, Kyrkbyn 125:1

Sammantaget är vi mycket nöjda med planens utformning med avseende på omsorg om befintlig bebyggelse samt det nytillskott av moderna bostäder med hög tillgänglighet som de ger för området Jättesten inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg.

Nedan lyfter vi några frågor som är viktiga för oss att vi har fortsatt bevakning på under planprocessen.

Användning av kvartersmark – E1

Av planbeskrivningen framgår att "Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom området med användningen E1, område för dagvattenanläggning." samt att "Kommunen, genom Kretslopp- och vattennämnden, ansvarar för drift och förvaltning av dagvattenanläggningen inom området med användningen E1." Planbeskrivningen anger även att "Dagvattenanläggningen inom området med användningen E1 avstyckas och bildar ny fastighet."

Utifrån ovan förordar vi att Bostads AB Poseidon avstår mark från sin befintliga fastighet och att den nya fastigheten ägs av Göteborgs Stad. Bostads AB Poseidon önskar om möjligt att ytan efter färdigställandet utgörs av gräs som idag. Skötsel av ytan kan då, via avtal, ske av Bostads AB Poseidon, såsom idag, för att få en fortsatt enhetlig gräsyta.

Plankartan samt text i Planbeskrivningen

Vi ifrågasätter planbestämmelsen angående markmiljö – *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpes.*

Vi anser att detta styrs av Miljöbalken samt Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och är ett myndighetskrav från annan kravställare och därför bör utgå. Framtiden Byggutveckling har framfört till planhandläggare/SBK vilka konsekvenser denna skrivelse kan medföra när vi befinner oss i ett kommande bygglovsskede respektive entreprenadskede.

Framtiden Byggutveckling har dessutom redan ett pågående ärende hos Miljöförvaltningen utifrån krav på byggherrens underrättelseplikt när förorening har konstaterats.

Kommentar:

Noteras. En reviderad dagvattenutredning har tagits fram, vilket har resulterat att E-området har utgått.

Angående yttrandet om planbestämmelsen gällande krav för avhjälpande av markföroreningar är Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning att det är nödvändigt med en sådan bestämmelse för att säkerställa att marken är lämplig enligt PBL.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

23. Boende på Jättestensgatan

Vi som bor på Jättestensgatan vill inte ha ny byggnad för nära. Avståndet mellan hus måste bli 15 meter minimalt. Vi vill inte bli störda av oljud från de som ska bo i nytt hus!

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att avståndet till befintligt bebyggelse inte kommer orsaka en betydande olägenhet.

Övrig

24. Boende på Köpingsgatan

1. Trafikbuller

Enligt bullerutredningen kommer detta projekt medföra en såpass ökad ljudnivå vid våran fasad/ altan att bullerplank bör uppföras längs östra sidan av Långstömogatan.

2. Byggarbetsplats buller

Vi kommer ha en byggarbetsplats direkt utanför trädgård/ altan. Det påverkar oss negativt både ute och inomhus. Buller plank bör uppföras.

3. Insyn

Den höga höjden på Byggnad B ger direkt insyn ner på våran altan / trädgård. Byggnad B bör inte vara högre än de intill liggande byggnaderna om 4 våningar.

4. Skugga

Den höga höjden på byggnad B ser ut att skugga våran altan från kl 15 och framåt. Byggnad B bör inte vara högre än intilliggande byggnader om 4 våningar.

Kommentar:

Angående synpunkten om trafikbuller (punkt 1), anser stadsbyggnadsförvaltningen att de nationella riktvärdena klaras enligt framtagna bullerutredning. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte kan ställas krav på bullerplank utanför planområdet inom ramen för aktuellt detaljplanearbete. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet och de kan ställa krav på att väghållaren vidtar åtgärder om ljudnivån från trafiken överskrider de nationella riktvärdena. Det är väghållaren som ansvarar för att genomföra åtgärder som dämpar ljudet om riktvärdena överskrids vid en bostad. Om du störs av trafikbuller ska du i första hand vända dig till den som ansvarar för vägen där du bor, vilket är stadsmiljöförvaltningen på Göteborg stad.

Angående synpunkten om buller vid byggplatser (punkt 2), gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att byggnationen inte orsakar en betydande olägenhet. Bedömningen baseras på att byggnationen endast är en kortvarig störning och att detta även är något som närboende kan förvänta sig vid en förtätning av området. Vid ett genomförande ska riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, 2004:15 följas. Om det inte går att uppfylla riktvärdena för buller utomhus med tekniskt möjliga och/eller ekonomiska rimliga åtgärder bör målet vara att åtminstone uppfylla riktvärdena för buller inomhus. Om en klagande har kontaktat ansvarig byggherre utan att störningen minskar, så är nästa steg att kontakta miljöförvaltningen. Om miljöförvaltningen bedömer att den som är ansvarig inte har gjort rimliga skyddsåtgärder kan förvaltningen besluta om försiktighetsåtgärder för att se till att byggverksamheten inte hindrar sömn, vila eller koncentration i en orimlig omfattning.

Angående synpunkten om insyn (punkt 3) är Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att insynen inte blir av sådan karaktär att det orsakar en betydande olägenhet. Avståndet mellan planerad bebyggelse och privata uteplatser är cirka 40 meter och avskiljs av Långströmsgatan.

Angående synpunkten om skuggning (punkt 4) är Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning att skuggning av uteplatser/altaner inte blir av sådan karaktär att det orsakar en betydande olägenhet. I planarbetet har skuggstudierna kompletterats, för att även omfatta fler fastigheter utanför planområdet. Enligt den reviderade skuggstudien bedöms det enbart bli en minimal skuggning av närliggande tomter. Planerad bebyggelse ligger även på ett sådant avstånd att det inte leder till försämrade ljusförhållanden inomhus för befintliga bostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer även att en sådan förtätning som föreslås i detaljplanen är något som närboende kan förvänta sig. Omkringliggande flerbostadshus i området är mellan 3–4 våningar. Även om planförslaget föreslår byggnader i 5–6 våningar, bedöms detta inte som ett främmande inslag i området.

25. Naturskyddsföreningen Göteborg

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig allmänt positiv till ovanstående detaljplan.

Föreningen anser att detaljplanens syfte att ersätta en befintlig parkeringsyta med bostäder är en hållbar omvandling av platsen. Det innebär att ytan kan användas av fler

människor för fler funktioner. Den före detta panncentralen kommer att bevaras långsiktigt om föreslaget rivningsförbud antas. Byggnadens historia och kulturella värde beskrivs i detalj i planbeskrivningen, vilket visar på stadens prioritering av dess bevarande. Att den befintliga norra gång- och cykelvägen byggs om och blir allmän plats är också en förbättring för området.

Naturskyddsföreningen i Göteborg ställer sig även positiv till föreslagen dagvattenhantering. Den tycks fokusera på öppen struktur med lämplig åtgärd till varje plats. Dock är planbeskrivningens text svårtydlig i jämförelse med Dagvatten- och skyfallsutredningen. Figur över föreslagna åtgärder (sida 24) står under rubriken "Planens syfte och förutsättningar" istället för "Detaljplanens innebörd och genomförande" och dess beskrivning. Det ledde till att föreningen behövde hoppa fram och tillbaka mellan rubrikerna för att förstå dagvattenhanteringsförslaget. Om det var avsiktligt, eller om föreningen har missförstått beskrivningen, önskas en förklaring.

Andra aspekter som hade behövts förtydligande är:

- På sida 7 säger planbeskrivningen att "Ett plangenomförande får konsekvenser såsom ett minskat antal parkeringsplatser samt eventuell flytt av befintliga verksamheter i butikslängan och före detta panncentral". Varför och isåfall vart ska dessa verksamheter flyttas? Finns det en plan på vart dem ska flyttas? Det mindre stadsdelscentrumet och dess verksamheter bör bevaras då det skapar social hållbarhet för invånarna i form av till exempel samhörighet och trygghet. Naturskyddsföreningen i Göteborg välkomnar dock initiativ till fler verksamheter för att bevara och utveckla centrumets karaktär.
- Sida 13 diskuterar skyddet av de befintliga trädalléerna. Kommer alléerna eventuellt försvinna? Hur stor är den risken i så fall?
- Hur kommer den nya markparkeringen att finansieras? Kommer kostnaden att läggas på allas bostadshyror, eller täcks hela kostnaden av den som hyr en plats? Naturskyddsföreningen i Göteborg önskar att ingen subventionering sker av markparkeringen via skattemedel eller bostadshyra. Istället bör de som hyr en plats stå för dess kostnad.
- Det är bra att cykelparkeringsplatser är utpekade i plankartan. Dock hade föreningen önskat att läsa hur de förväntas att utformas. Enligt Mobilitets- och parkeringsutredningen på sida 15 beskrivs följande "Avseende parkeringsplatser för cykel tillskapas 325 cykelplatser varav 65 avser för besökare. Placering av dessa parkeringsplatser kommer ske enligt följande:
 - Lastcyklar samt cykelservicenum planeras plats för i befintlig panncentral som Poseidon ser som en naturlig mötesplats då den ligger strategiskt inom bostadsområdet.
 - Cykelplatser för besökare kommer ske på olika platser i utemiljön, tex vid entréer.
 - Övriga cykelplatser kommer placeras i entréplan i nya fastigheter samt i outnyttjade ytor i närliggande befintliga bostadshus med längst gångavstånd på 80 meter.
 - Vid behov kan enklare komplementbyggnad för cyklar uppföras." Kommer det till exempel finnas möjlighet att låsa in cykeln i cykelgarage?

- På sida 31 i planbeskrivningen förklaras det att “Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionsvariationer.” Vad menar staden med “i princip”.

Naturskyddsföreningen i Göteborg ser en bristande tillgänglighet för fotgängare mellan hållplatsen Ekeströmgatan och planområdet längs Långströmsgatan. Detta har inte hanterats i detaljplanen. På sida 20 säger planbeskrivningen “Till buss- och spårvagnshållplatsen Ekeströmgatan är det cirka 400 meter. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms utifrån detta som god.”

Under ett platsbesök den 3:e april 2022 fann Naturskyddsföreningen i Göteborg att övergångsställen saknas över Örebrogatan samt Baltzergatan, se figur 1 och 2. Eftersom Långströmsgatan är den större kopplingen mot Hjalmar Brantingsgatan från planområdet anser föreningen att den är viktig att utvärdera utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. Man observerade hur fotgängare idag korsar körbanorna utan lämplig infrastruktur längs cykelpassagerna. Sträckan kan ses som bristfällig ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, särskilt för funktionshindrade, barn och äldre, som har behov av de utformningsdetaljer som gångpassager ger. Föreningen förstår att Långströmsgatan inte innefattas i detaljplanearbetet och därför inte kommer hanteras. Men önskar att staden kompletterar detaljplanen med trafikföringsprinciper över fotgängarnas rutt till och från Hjalmar Brantingsgatan längs Långströmsgatan.

Naturskyddsföreningen i Göteborg vill slutligen ge förslag på potentiella förbättringar som skulle kunna öka detaljplanens hållbarhet.

- Lokal energiproduktion i form av vindkraft och solceller på tak.
- Hastighetssänkning på lokalgatorna från 50 till 30 km/tim för att hantera den höga bullernivån som diskuteras i planbeskrivningen. Efter platsbesöket kan föreningen konstatera att biltrafiken upplevs åka fort på Långströmsgatan.

I stora drag är “Detaljplan för Kyrkbyn - Bostäder vid Jättestensgatan” ett bra förslag med goda intentioner till hållbara lösningar. Att ersätta en befintlig markparkering till ett bostadsområde är ett stort steg mot en hållbar stad. Men möjlighet till förbättringar finns alltid, och här presenterade Naturskyddsföreningen i Göteborg sina förslag. Hoppas staden är öppen för dem!

Kommentar:

Noteras ovanstående synpunkter. I planbeskrivningen förtydligas dagvatten- och skyfallsåtgärderna.

Synpunkten gällande en eventuell omlokalisering av verksamheterna i butikslängan, är inget som aktuell detaljplan råder över. Detaljplan möjliggör både att befintlig byggnad fortsatt kan användas för centrumändamål med butiker osv. samt att byggnaden kan omvandlas till bostadsändamål.

Synpunkten gällande befintlig trädallé bedömer Stadsbyggandsförvaltningen att det finns en risk att alléträden försvinner vid ett genomförande av detaljplanen. Intentionen är att en stor del av träden ska bevaras, men det kan finnas en risk att en del av träden tvingas tas bort vid ett genomförande av detaljplanen.

Gällande finansiering av markparkeringar är inget som detaljplanen har rådighet över. Enligt uppgifter från exploatören planeras att kostanden för markparkeringen täcks av hyresgästen för den aktuella parkeringen.

Gällande exakt placering och utformning av cykelparkeringarna är inte lämpligt att reglera i aktuell detaljplan. Cykelparkeringsbehovet ska tillgodoses och prövas i framtida bygglov.

Planbeskrivningen förtydligar tillgänglighetskraven i planbeskrivningen. I samband med bygglov bevakas att gällande tillgänglighetskrav efterföljs.

Synpunkter gällande trafiksäkerheten på Långströmsgatan är inget som aktuell detaljplanen kan råda över. Ovanstående förslag och synpunkter har vidarebeordrats till stadsmiljöförvaltningen. Vid ytterligare frågor eller synpunkter hänvisas att kontakt tas med väghållaren, vilket i detta fall är Stadsmiljöförvaltningen.

Synpunkter gällande lokal energiproduktion och hastighetssänkning på lokalgatorna är inget som aktuell detaljplan kan reglera. När det gäller förslag på hastighetssänkning på Långströmsgatan rekommenderas att kontakt tas med väghållaren, vilket i detta fall är stadsmiljöförvaltningen.

Ändringar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget. Utöver mindre justeringar föreslås följande ändringar:

- E-området för dagvattenhantering har utgått.
- Bestämmelser om att marken inte får förses med byggnader (prickmark) har införts i väster mot befintlig naturområde och befintlig alm.
- Inom marken vid befintlig alm i väster införs bestämmelse om att upplag, bilparkering eller köryta får inte anordnas och att marken får inte belastas så att rotsystemet tillhörande almen skadas samt att rotskydd ska utföras med rotspons (n₂).
- Vid almen införs även bestämmelse om balkonger och utkragande byggnadsdelar medges ej (f₅) och att marklov krävs även för all ändringar av markens nivå (a₂).
- Bestämmelse om att yta för skyfallshantering ska anordnas införs på plankartan (m₁) och inom ytan har bestämmelse om att marken inte får förses med byggnader (prickmark) införts.
- Byggrätten för komplementbyggnader utökas (e₈ och e₉).
- Justering av användningsgränsen för befintlig butikslänga och före detta panncentralen.
- Övergripande ändrat planbestämmelser, i syfte att stämma överens med aktuella rutiner.

Karoline Rosgardt
Enhetschef Detaljplan Hisingen

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Detaljplan för bostäder vid Jätttestensgatan inom stadsdelen Kyrkbyn

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vattennämnden

Fastighetsnämnden

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Göteborgs Stads Parkering AB

Kulturnämnden

Lokalnämnden

Miljö- och klimatnämnden

Namnberedningen och GDA adresser

Park- och naturnämnden

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret,
(Avdelningen för planering och analys)

Socialnämnden Hisingen

Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten

PostNord Distribution 405 24
Göteborg

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Swedavia AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V
Sverige.



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (6)

Datum
2022-04-07

Ärendebeteckning
402-8411-2022

Göteborgs kommun
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer: 0321/14

Förslag till detaljplan för bostäder vid Jätttestensgatan i Göteborgs kommun

Handlingar daterade december 2021 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av tre nya flerbostadshus samt omvandling av befintlig butikslänga och före detta panncentral till bostäder och centrumändamål. Planläggningen syftar även till att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet, genom att införa rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser. Vidare syftar detaljplanen till att upphäva gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 81:1.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen planerar för bostäder med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Länsstyrelsen bedömer att komplettering av bebyggelse är möjligt men hur detta ska göras i förhållande till risk för människors hälsa och säkerhet behöver studeras vidare.

Planförslaget berör lagskyddade delar av fornlämningar. Detta medför att man i första hand ska verka för att minimera påverkan på fornlämningar och att de åtgärder som föreslås i planen omfattas av tillståndsplikt enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Planförslaget saknar en samlad beskrivning utifrån ett barnperspektiv som kan stödja förslaget.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

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 ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Planhandlingarna behöver kompletteras för att kunna visa att markens föreslagna användning är lämplig i enlighet med PBL.

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 översvämning

Kommunen beskriver att det finns skyfallsproblematik och att åtgärder är nödvändiga för att inte förvärpa konsekvenserna för omgivningen och för att skydda planerad bebyggelse. Åtgärderna omfattar höjdsättning samt plats och volym för skyfallsyta, men också krav på placering av ventilationsgaller och fönster på viss höjd om källare tillåts.

Åtgärder som är nödvändiga för att göra marken lämplig ur översvämningsperspektiv måste säkerställas. Kommunen har inte säkerställt åtgärderna på plankartan och behöver därmed komplettera plankartan i detta avseende.

Vidare bör kommunen tydligare redovisa hur framkomligheten till planområdet är beaktad vid bedömning av översvämningsrisken.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2022-04-07, som bifogas i sin helhet. SGI framför att det tydligare behöver framgå i planunderlaget vilka förutsättningar som krävs för att marken ska vara lämplig att bebygga, samt de åtgärder som krävs för att stabiliteten ska vara tillfredsställande. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen på ett plantekniskt godtagbart sätt. Vidare behöver handlingar kompletteras med bedömning av planerade förhållanden. Länsstyrelsen delar SGI:s uppfattning.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullersituationen i planområdet kan accepteras i dagsläget med stöd av planbestämmelsen.

Markmiljö

Länsstyrelsen anser att markmiljön är tillräckligt utredd och att planbestämmelse finns för att säkerställa detta.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN luft

Länsstyrelsen instämmer i den bedömning av luftmiljön som framgår i *Platsbedömningen av luft*.

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).

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot gällande översiktsplan för Göteborgs kommun från 2009. Kommunen håller för nuvarande på med en ny översiktsplan. I granskningshandlingen av ny översiktsplan pekas aktuellt område ut som *Mellanstadens centrala områden*. Rekommendation är att dessa områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas.

Vatten

Dagvatten

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i sin Dagvatten- och skyfallsutredning visar att det är möjligt att fördröja och i viss utsträckning rena dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvatten- och skyfallshantering bör dock reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Då planens dagvatten kommer att ledas till befintligt kombinerat ledningssystem, så bedömer Länsstyrelsen att dagvattnet från området inte kommer att belasta någon vattenförekomst med MKN. Det är dock angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Vatten och avlopp

Kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet.

Fornlämningar

Planförslaget berör lagskyddade delar av fornlämningar. Väster om planområdet ligger fornlämning L1960:1710 som utgörs av ett

gravfält samt även hällristningar (L1960:1692, L1960:2243, L1960:2244 och L1960:2258).

Till alla fornlämningar hör ett fornlämningsområde. Fornlämningsområdet är en del av fornlämningen och har samma skydd som själva lämningen och omfattas av tillståndsplikten i 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950). Ett fornlämningsområdes utbredning är inte på förhand bestämt. En individuell bedömning av utbredningen görs för varje fornlämning.

I det aktuella fallet bedöms utifrån fornlämningens art och betydelse att planförslaget berör fornlämningsområdet till fornlämning L1960:1710. Det medför att man i första hand ska verka för att minimera påverkan på fornlämningar och att de åtgärder som föreslås i planen omfattas av tillståndsplikt enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Kulturmiljö

Den antikvariska bedömningen beskriver panncentralens/ butikslängans kulturhistoriska värde samt hur den bör skyddas genom bevarandeariktade bestämmelser. Av planbeskrivningen framgår dessa värden väl. Länsstyrelsen bedömer att plankartan genom sin utformning säkerställer byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden.

Gestaltning av bebyggelse

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att se över och beskriva hur den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka omgivande bebyggelse. Det vore bra om det framgår tydligare hur gestaltningssidén för planområdet knyter samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse i närområdet. Föreslagna bestämmelser om byggnads- och nockhöjd kan innebära en skalförskjutning och förändringar av såväl stadsbild som områdets karaktär. Detta skulle kunna innebära att områdets karaktär påverkas på ett önskat sätt.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen.

Det framgår inte av planhandlingarna hur ett barnperspektiv har beaktats. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med ett resonemang kring hur barn och unga påverkas av planförslaget och hur de exempelvis kan röra sig i och genom området.

Trafikfrågor

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2022-04-01, som bifogas i sin helhet. I yttrandet belyser Trafikverket bland annat vikten av att kommunen fortsätter arbeta med mobilitetsåtgärder som främjar det hållbara resandet såväl i aktuellt planområde som i staden i stort. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning.

Naturmiljö

Biotopskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att alléerna inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Grön infrastruktur innebär att växter och djur ska ha möjlighet att sprida sig i landskapet. I den bebyggda miljön renar naturen luft, tar hand om dagvatten, ger hälsa och rekreation. Den ger oss ekosystemtjänster som skapar hälsosammare och bättre klimatanpassade städer och tätorter. Så mycket som möjligt av befintlig vegetation och naturmiljöer bör sparas inom området, och vid eventuell nyanläggning av grönområden bör dessa anpassas till naturområdena i kringliggande landskap så att gröna stråk kan bibehållas eller skapas. Eventuella grönytor och dagvattenlösningar bör utformas med multifunktionella nyttor så att de även ger värden för biologisk mångfald.

Ekosystemtjänster är sådana tjänster och nyttor som produceras av naturen. Exempelvis kan träd, buskar och annan grönska bidra till rena luft, minska buller, skydda mot översvämningar, ge skugga och svalka vid värmeböljor samt bidra till en estetiskt tilltalande miljö. En ny detaljplan ger kommunen en möjlighet att bevara befintliga samt skapa nya ekosystemtjänster. Mer information finns att läsa om på Boverkets hemsida, [länk](#).

Om kommunen jobbar vidare med grön infrastruktur och ekosystemtjänster i planen bör planbeskrivningen kompletteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom

vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen 2019-06-14. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för vatten-, miljöskydd- och naturenheten samt kulturmiljöenheten och enheten för samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Ann-Louise Hulter.

Ann-Louise Hulter

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från:
Trafikverket, daterat 2022-03-30
Statens geotekniska institut, daterat 2022-04-07

Kopia till:

Statens geotekniska institut
Trafikverket

Länsstyrelsen/
Enheten för samhällsskydd och beredskap / Mattias Svanström
Naturavdelningen / Martin Goblirsch
Miljöskyddsavdelningen / Robert Ernstsson
Kulturmiljöenheten / Andreas Åman och Lena Emanuelsson
Vattenavdelningen / Stina Schött
Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson