

Detaljplan för Kontor vid Ullevigatan



Normalt förfarande

**Antagandehandling
Juni 2017**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Information

Planarbetet startade 2014 11 25 genom anmälan till BN

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.



Planhandling

Datum: 2017-01-17, rev. 2017-06-21
Aktbeteckning: 2-5405

Diarienummer SBK: 0659/11
Handläggare SBK
Mikaela Ranweg
tel. 010-615 32 99
mikaela.ranweg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3221/11
Handläggare FK
Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- 01 Bulleranalys, SBK 2015-11-23
- 02 a. Geoteknisk utredning Gårda 744:555 Skanska 2015-01-27
- 03 a. Miljöteknisk markundersökning inför exploatering av del av fastigheten Gårda 744:555 Structor Miljö Väst AB, 2016-08-29
- 02 b. PM och MUR Geoteknik Gårda 16:17 Skanska 2016-03-14
- 03 b. Markmiljörapport Gårda 16:17 Skanska 2016-03-15
- 02 c. Geoteknisk undersökning Drakegatan 5 & 7 Norconsult 2015-10-16
- 04 a Riskanalys med avseende på farligt gods, Ullevigatan, Cowi 2016-04-15, kompletterad 2017-02-23
- 04 b Komplettering av riskanalys avseende hotellverksamhet, ÅF 2017-05-22
- 05 Dagvattenutredning, Ramböll 2016-04-21
- 06 Lokalklimatutredning, CEC 2016-04-14

- 07 Översiktlig trafikanalys, Trafikkontoret 2016-03-30, uppdaterad 2016-11-24
- 08 Inventering av gående och cyklister vid Ullevigatan/Fabriksgatan, Trafikkontoret 2017-02-23
- 09 Höga Hus i Mölndalsåns dalgång, planeringsunderlag
- 10 Spridningsberäkning Ullevigatan, Sweco 2017-01-13

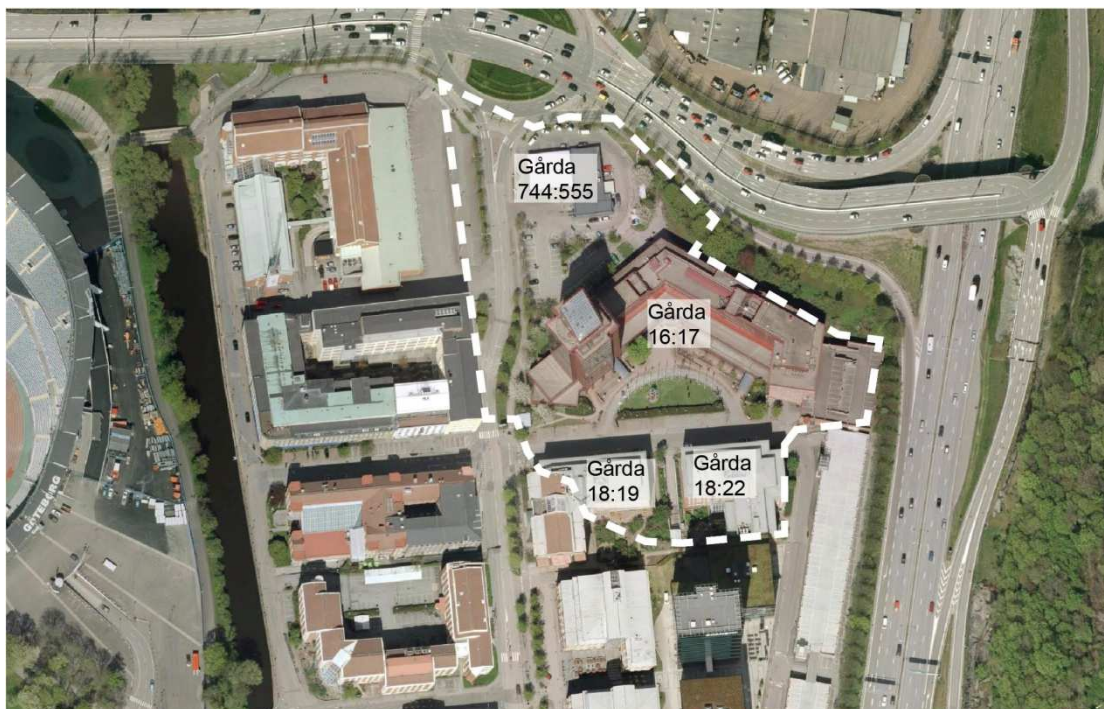
Innehåll

DETALJPLAN FÖR KONTOR VID ULLEVIGATAN	1
<i>Information</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING:	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>6</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	<i>8</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
<i>Teknik</i>	<i>13</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>13</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>18</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>19</i>
<i>Friytor</i>	<i>22</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>22</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>22</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>25</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>33</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>33</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>34</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>34</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>35</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>35</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	36
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>36</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>36</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>39</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>41</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	41

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en utveckling av området kring Fabriks-gatan söder om Ullevimotet genom att möjliggöra en nyetablering av kontors- och verksamhetslokaler, med visst bostadsinnehåll inom tre fastigheter i området. Plan-området består huvudsakligen av bebyggelse för kontorsändamål. Planområdets norra del har använts för drivmedelsförsäljning.



Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att tre högre kontorsbyggnader tillkommer med möjlighet till kommersiell verksamhet för att skapa ett levande inslag i markplan under många av dygnets timmar. I en av de tillkommande höga byggnaderna möjliggörs även bostäder. En torgyta skapas i anslutning till Fabriks-gatan - en funktion som saknas i stadsdelen i dagsläget. Planen innebär även en uträtning av Fabriks-gatan mellan Drakegatan och Ullevigatan.

Planen innebär tillkommande byggrätter inom fastigheterna Gårda 18:22, Gårda 18:19, Gårda 16:17 samt inom del av Gårda 744:555.



Överväganden och konsekvenser

Det är positivt att nya arbetsplatser skapas i ett centralt läge. Området bedöms kunna klara en hög exploatering. Åtgärder för att acceptabel miljö avseende risker på grund av närhet till Kungsbackaleden (E6) är viktigt att säkerställa inom ramen för planarbetet.

De höga byggnaderna inom planområdet finner stöd i studien "Höga Hus Mölndalsåns dalgång" (bilaga 09) som tagits fram inom ramen för det pågående arbetet med ett program för Gårda. Läget mellan det storskaliga trafiklandskapet och den småskaligare miljön i det inre av Gårda och längs Mölndalsån ställer krav på en bebyggelse som fungerar i båda skalorna. Medan de höga byggnaderna markerar området visuellt i motorvägsskalan och signalerar en av de viktigaste infarterna till centrala Göteborg ger platsbildningar och markplan med möjligheter till kommersiell verksamhet förutsättningar att skapa en levande stadsmiljö lokalt kring Fabriksgatan.

Den parkeringsvägledning som finns kommer inte att kunna efterföljas då det inte finns någon praktiskt möjlighet att anordna det antal parkeringsplatser inom kvarteretsmarken som parkeringsvägledningen kräver. De tillkommande parkeringsplatserna för vissa av de föreslagna verksamheterna måste istället säkerställas via avtal/parkeringsfriköp.

Frågor kring påverkan på räddningstjänsten och SOS alarm som har sin verksamhet på Gårda brandstation i direkt anslutning till planområdet har diskuterats inför granskning. I huvudsak är det frågor kring trafik och säkerhet vid utryckning som lyfts. Den sammantagna bedömningen är att det i stora delar är en utformningsfråga och att det finns mycket som kan göras för att tydliggöra och säkra utryckningsområdet och att framkomligheten för räddningstjänsten inte kommer att försämrats på ett sådant sätt att de inte på ett betryggande sätt kan utföra sitt uppdrag.

Avvikelser från översiktsplanen

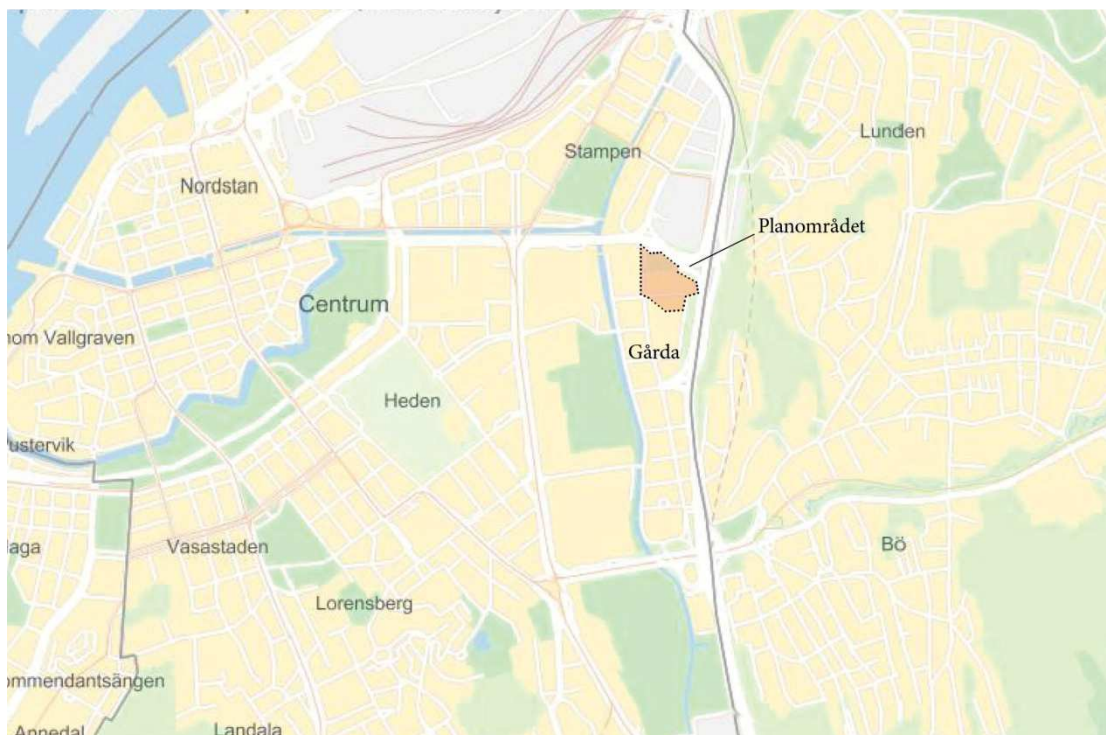
Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning med i huvudsak kontor och verksamheter i området söder om Ullevimotet. Planen ska möjliggöra att befintlig bebyggelse kompletteras med tre tillkommande höga byggnader i förlängningen på gång- och cykelstråket längs Ullevigatan. Planen syftar också till att säkerställa god vistelsemiljö i markplan i anslutning till Fabriksgatan som rätas ut och delvis ges en ny sträckning genom planförslaget.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet markerat på en översiktskarta över centrala Göteborg

Planområdet är beläget söder om Ullevimotet i Gårda, cirka 1 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas i norr av Ullevimotet, i öster av fastighetsgräns mot vägområde för Kungsbackaleden och parkeringsanläggningar i anslutning till denna. I söder avgränsas planområdet av fastighetsgränser för Gårda 18:22 och 18:19. I väster avgränsas planområdet av fastighetsgräns mot Gårda 15:1 och 15:11 (Gårda brandstation.)

Planområdet omfattar fastigheterna Gårda 16:17, 18:22, 18:19 samt del av Gårda 744:93 och 744:5



Grundkarta med plangränsen inritad, gränsen ligger 3 m utanför faktisk gräns.

Planområdet omfattar cirka 2.3 hektar och ägs av Platzer Fastigheter AB (Gårda 16:17), Wallenstam AB (Gårda 18:22 och 18:19) samt Göteborgs stad. Göteborgs stads fastighetskontor har tecknat avtal med ett dotterbolag till Skanska Fastigheter AB om försäljning av del av Gårda 744:555.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetskontoret har för kommunens mark med arrende upplåtit delar av området till Statoil Fuel & Retail Sverige AB, Parkeringsbolaget samt Higab AB. Dessa avtal är uppsagda och upphör att gälla i första kvartalet år 2017.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor" samt att den planerade användningen bör vara "bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd".

Av översiktsplanen framgår även att den östra delen av planområdet omfattas av bedömningsområde runt transportled för farligt gods samt att planområdet delvis berörs av risk för översvämning i samband med höga flöden i Mölndalsån.

För södra delen av området gäller stadsplan från 1986 med aktnr. FIIac 3677. Stadsplanen anger kontorsändamål inom de områden som omfattas av den aktuella detaljplanen. Planens genomförandetid har gått ut.

Inom norra delen av området gäller stadsplan från 1965 med aktnr. FIIac 3152. De delar av stadsplanen som ingår i det aktuella planområdet anges i stadsplanen som trafikområde. Planens genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjord mark som till stora delar är bebyggd. Längs Ullevigatan och Fabriksgatan finns trädrader som delvis avses bibehållas. Inom Gårda 16:17 finns gräsbevuxna ytor som delvis avses hårdgöras.

Inom den så kallade Statoiltomten (del av Gårda 744:555) kan markföroreningar befaras med tanke på den tidigare användningen som bensinstation och en översiktlig markmiljöstudie har därför genomförts. Se vidare under markmiljö.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

I närområdet finns två områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljö.

Sydväst om planområdet omfattas ett område väster om Fabriksgatan av riksintresse för kulturmiljö (Gårda, värden: välbevarad industrimiljö, kontakt med Mölndalsån).

Nordost om planområdet omfattas Stampens begravningsplats av riksintresse för kulturmiljö (innerstaden, värden: bl.a. stenstadsmiljöer, välbevarade äldre stadsplaner)

Planen bedöms inte medföra påtaglig påverkan på riksintressena. Denna bedömning har stämts av med länsstyrelsen vid LARK-möte 2015-06-12.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Gårda 16:17 omfattas kontorsbebyggelse från 80-talet inklusive det så kallade Canon-huset. Byggnadskomplexet utgörs av en lågdel i vinkel med en gårdsyta och huvudentré i söder. I den östra delen avslutas bebyggelsen ut mot leden av ett parkeringshus som är sammanbyggt med kontorsbebyggelsen. I väster mot Fabriksgatan ligger högdelen, det så kallade Canon-huset med sin karaktäristiska spetsiga avslutning.



Canon-huset och gårdsmiljön söder om kontorslängan inom Gårda 16:17

Inom fastigheterna Gårda 18:22 och 18:19 omfattas befintliga kontorshus från 80-talet samt delar av gårdsytor inom kvarteret Svanen. Byggnaderna är i fem våningar med fasader i rött tegel med strama entrépartier mot Drakegatan som sträcker sig över två våningar. Mot söder delar byggnaderna en buskbevuxen gård med flera andra kontorsfastigheter, däribland den s.k. Gröna skrapan.



Byggnaderna inom Gårda 18:19 och 18:22 sedda från gården

Mellan de två byggnaderna finns en passage mellan gården och Drakegatan samt en nedfart till underjordiskt garage.



Passagen mellan Gårda 18:19 och 18:22, i bakgrunden Gröna skrapan.

Sociala aspekter

Bebyggelsen i den aktuella delen av Gårda domineras av verksamheter med mindre inslag av bostäder. Inom det aktuella planområdet finns inga bostäder utan den befintliga bebyggelsen domineras av kontor.

Angränsande till området finns kontorsbyggnader i söder och Gårda brandstation i väster. Längs Fabriksgatan finns inslag av kommersiella verksamheter som riktar sig mot gaturummet. I dagsläget är det kommersiella innehållet tydligt riktat mot en dagbefolkning, alltså personer som arbetar inom området. Inom stadsdelen Gårda är den kommunala servicen så som förskola/skola starkt begränsad. Det finns heller inga lekplatser i planområdets närhet.

Mölndalsån utgör ett grönt stråk genom området från norr till söder där grönytor framför allt finns på åns västra sida. Längs åns östra sida utgör den befintliga kvartersbebyggelsen en småskalig helhet tillsammans med miljön längs ån. Väster om åstråket dominerar nya Ullevi omgivet av stora öppna ytor. I omgivningarna kring Ullevi och Vallhalla idrottsplats ligger Burgårdsparken som bland annat innehåller skatemark. Parken är i sin gröndel kuperad och stigarna är därför i delar inte tillgängliga.

I planområdets närhet finns också Överåsparken, ett större grönområde beläget öster om motorvägen och tillgängligt från planområdet via gångbanan över viadukten vid Ullevimotet. Överåsparken är i sin västra del mycket brant och är därför inte lättillgänglig från planområdet.

Norr om Ullevigatan utgör Stampens kyrkogård ett lugnt grönområde i anslutning till Dämmet och Gullbergsån.

Sammantaget finns det en tydlig brist på tillgängliga grön- och rekreationsytor i planområdets närhet. Dock ligger Delsjöområdet/Skatås inom cykelavstånd (ca 2 km) från planområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil via Fabriksgatan från Ullevimotet i norr alternativt Gårdamotet i söder. Tillgängligheten med bil är god i ett regionalt perspektiv.

Ett väl utbyggt gång- och cykelstråk finns längs Ullevigatans södra sida med goda och tydliga förbindelser förbi Nya och Gamla Ullevi, trädgårdsföreningen och vidare in mot Drottningtorget och Brunnsparken. I nord-sydlig riktning finns gång- och cykelbana längs Mölndalsån/Gullbergsån. Österut finns endast gångbana som passerar E6/E20.

Underjordiska parkeringsanläggningar finns i området.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på vid vagnhallen Gårda knappt 300 m norr om planområdet (buss 60) samt vid hållplats Ullevi Norra (spårvagn) ca 600 m väster om planområdet.

Teknik

I området finns ett utbyggt allmänt ledningsnät för vatten och avlopp.

Ett utbyggt el- och telenät finns i området. I planområdets sydvästra del finns en befintlig transformatorstation.

Fjärrvärme och fjärrkyla finns utbyggt i området med ledningar i Fabriksgatan.

Ledningar kommer att behöva flyttas i samband med planens genomförande och flytten av Fabriksgatan

Störningar

Buller

Området utsätts för buller från väg E6/E20. Inom huvuddelen av planområdet medges ingen bostadsbebyggelse. Inga rekommenderade bullerriktvärden finns för kontors- och verksamhetsbyggnader.

En bullerberäkning för de tillkommande höga byggnaderna har tagits fram inom ramen för planarbetet. De beräknade värdena vid fasad överskrider de rekommenderade bullerriktvärdena för bostäder. Bostäder medges i den södra delen av planområdet, enligt bullerberäkningen finns här förutsättningar för att klara tyst sida. Se vidare under Övriga Åtgärder, Buller.

Luftmiljö

Planområdet utsätts för luftföroreningar från E6/E20. En luftkvalitetsutredning har gjorts inför granskning, rapporten visar att MKN för luft klaras i anslutning till föreslagna bostäder. MKN klaras även för de båda torgytorna som föreslås i planen. Se vidare under övriga åtgärder Luftkvalitet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planen innebär att tre högre kontorsbyggnader tillkommer med möjlighet till kommersiell verksamhet för att skapa ett levande inslag i markplan under många av dygnets timmar. I en av de tillkommande höga byggnaderna medges även bostäder. En torgyta skapas i anslutning till Fabriksgatan - en funktion som saknas i stadsdelen i dagsläget. Planen innebär även en uträtning av Fabriksgatan mellan Drakegatan och Ullevigatan.

Kvartersmarken inom kommunens mark är markanvisad till Skanska Fastigheter AB av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Respektive exploatör/ ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Utdrag ur illustrationskarta, befintlig bebyggelse i grått, tillkommande i gult.

Användningen för fastigheterna inom planområdet föreslås bli kontor, handel och centrumändamål (CHK och C₁HK). Den förväntade huvudanvändningen kontor har kompletterats med handels- och centrumanvändning för att möjliggöra etablering av

exempelvis restauranger, mindre butiker, kiosker och liknande verksamheter som kan bidra till ett mer levande gaturum på Fabriksgatan och Drakegatan. Inom huvuddelen av området har möjligheten att bygga hotell tagits bort ur användningen C, detta vissa med en indexsiffra, alltså C₁.

Inom en av de tillkommande högdelarna tillåts även bostadsändamål. (C₁HKB)

Höjden på byggnadsvolymer inom fastigheterna regleras genom en maximalt tillåten totalhöjd i meter över nollplanet.

Gårda 18:22 och 18:19



Vy av det planerade höghuset från nordost

Befintliga kontorshus inom de bägge fastigheterna kompletteras med en hög byggnad som tillåts i gattet mellan de befintliga byggnaderna. Den nya byggrätten omfattar även del av befintlig kontorsbyggnad inom Gårda 18:22.

Den maximala totalhöjden föreslås bli + 130 över grundkartans nollplan för den tillkommande påbyggnaden vilket tillåter en byggnad i upp till cirka 30 våningar. Antalet våningar som inryms inom ramen för bestämmelserna beror på vilken typ av byggnadsteknik som används.

Den i planen föreskrivna totalhöjden för den befintliga byggnaden inom Gårda 18:19 anpassas till den befintliga byggnaden. Inom Gårda 18:22 ökas den tillåtna totalhöjden jämfört med befintlig byggnad för att inrymma planerade tekniska installationer.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan cirka 26 000 m² bruttoarea (BTA) tillkomma utöver de befintliga cirka 13 000 m² inom Gårda 18:22 och 18:19. Exploateringsgraden regleras genom planbestämmelse e₃ som tillåter en sammanlagd BTA (befintligt och tillkommande) ovan mark på 40 000 m². Inom den tillkommande högdel medges bostäder i de delar som är längre än 100 m från E6/E20.

Gårda 16:17



Illustration av det planerade tillkommande höghuset. Till vänster det befintliga Canon-huset

Befintliga kontorshus inom Gårda 16:17 kompletteras med en hög byggnad inom den öppna ytan söder om den befintliga lågdelen. Den maximala totalhöjden föreslås bli + 130 över grundkartans nollplan för den tillkommande påbyggnaden vilket tillåter en byggnad upp till cirka 30 våningar.

För den befintliga höga byggnaden inom fastigheten (det så kallade Canon-huset) föreslås en totalhöjd på 65 meter. Den nya totalhöjden är avsedd att medge en viss påbyggnad av den befintliga byggnaden.

Totalhöjden för den befintliga lågdelen anpassas för att enbart bekräfta den befintliga byggnaden. I fastighetens östra del ges möjlighet till påbyggnad av befintlig parkeringsanläggning med fyra våningar.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan cirka 32 000 m² bruttoarea (BTA) tillkomma utöver de befintliga cirka 24 500 m² inom Gårda 16:17. Exploateringsgraden regleras genom planbestämmelse e₂ som tillåter en sammanlagd BTA (befintligt och tillkommande) ovan mark på 57 000 m². Därutöver medger planen att det befintliga parkeringshuset i fastighetens östra del byggs på upp till 22 meter över nollplanet vilket innebär en påbyggnad med fyra våningar.



Den planerade torgytan i den sydvästra delen av Gårda 744:555 sedd från Fabriksgatan.

Inom den del av Gårda 744:555 som berörs av planförslaget har den befintliga bensinstationen rivits. I dess ställe förslås en byggrätt för ett högt kontorshus med en maximal totalhöjd på + 163 m över grundkartans nollplan och en lägsta höjd på +117 m för den tillkommande påbyggnaden vilket tillåter en byggnad mellan cirka 30 - 40 våningar. Inom resterande del av fastigheten tillåts en lågdel med en maximal totalhöjd på 48 meter. Mot torgytan får byggnaden kraga ut över torget upp till 3 m från fasad i högst två våningar. Fri höjd under utskjutande delar ska vara minst 3,5 m.

Inom fastighetens sydvästra del föreskriver planen en öppen yta som angränsar till Fabriksgatan. Tanken är att den öppna ytan ska fungera som en torgyta i anslutning till Fabriksgatans stadsrum och en entréplats till de nya byggnaderna. Ytan får underbyggas med underjordiskt garage.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan cirka 62 000 m² bruttoarea (BTA) m² tillkomma inom Gårda 744. Huvudanvändningen avses vara kontor med inslag av handel och centrumverksamhet. Inom byggrätten får sammanlagt 8000m² användas för parkering ovan mark. Om behovet av parkering minskar i området får ytan konverteras till kontor. Bilparkering tillåts inte i markplan. Exploateringsgraden regleras genom planbestämmelse e₁ och e₄.

Bevarande, rivning

På 744:555, i områdets norra del, låg tidigare en bensinstation. Bensinstationen har rivits för att förbereda för plangenomförande.



Statoil-macken inom Gårda 744:555 har rivit som en del i genomförandet av planen.

Byggnaden på fastigheten Gårda 18:22 avses delvis rivas och byggas samman med tillkommande bebyggelse. Tillkommande byggrätt för hög byggnad omfattar del av Gårda 18:22.

Trafik och parkering

Befintlig vägstruktur kommer att användas för att angöra de tillkommande fastigheterna. Ingen anläggning av ny infrastruktur är därför nödvändig för att kunna nå de fastigheter där bebyggelse planeras. Dock planeras en uträtning av Fabriksgatan. Denna avses inte påverka gatans funktion i området.

Gator, GC-vägar

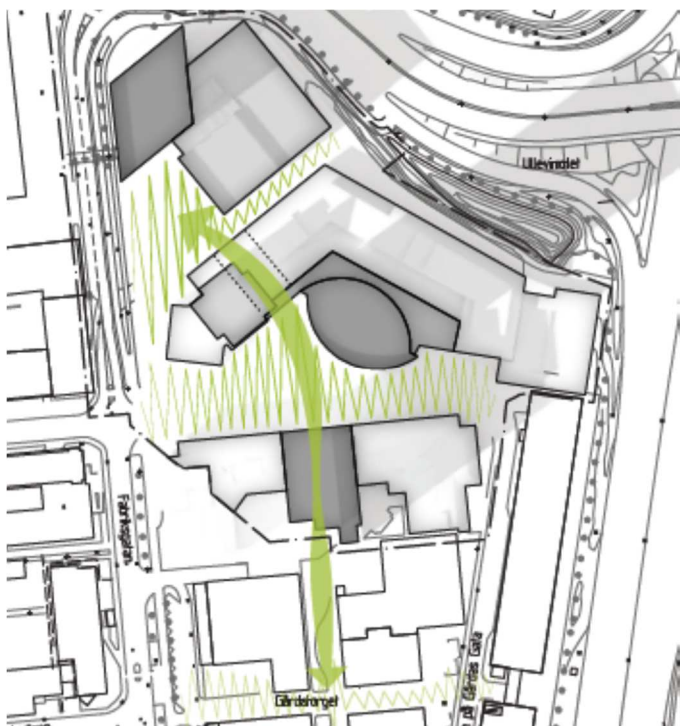
Inom planområdet föreslås gatunätet i princip fungera som idag. Fabriksgatan rätas ut och förskjuts västerut. Befintlig gång- och cykelväg längs Fabriksgatans östra sida får i och med uträtningen också en rakare och västligare sträckning. I och med uträtningen ändras Fabriksgatans anslutning till Ullevigatan och cirkulationsplatsen.

Gårda 744:555: Angöring avses huvudsakligen ske via Fabriksgatan och platsbildningen i anslutning till denna i planområdets sydvästra del. Möjlighet finns även att angöra via den planerade gång- och cykelbanan norr om fastigheten. Angöring med bil sker via nedfart till underjordiskt garage i anslutning till Fabriksgatan. Parkering avses även anordnas ovan mark i bakkant (mot påfartsramp i södergående riktning) av byggnadens lågdel, dock ej i markplan. Angöring med cykel föreslås i huvudsak att ske via cykelbanan norr om fastigheten till cykelgarage i markplan mot Ullevigatan.

Gårda 16:17: Angöring med cykel sker i anslutning till torgytan nordväst om fastigheten alternativt i söder mot Drakegatan. I anslutning till torgytan planeras en cykelramp ner till en cykelparkering i källarplan. Angöring med bil sker via Drakegatan eller Johan på Gårdas gata på samma sätt som idag.

Gårda 18:19 och 18:22: Angöring med cykel såväl som bil sker från Drakegatan på samma sätt som idag.

Fastighetsägarna har tagit fram en grön transportplan som bland annat tittat på stråk och riktningar. Som ett resultat föreslås tydligare passager över Drakegatan. Det är lämpligt att passagerna utformas så att de tillsammans med torgyta och entréplatser upplevs som en helhet.



Förutom det primära stråket längs Fabriksgränd är det möjligt att skapa ett sekundärstråk som tydligt kopplar samman fastigheterna via torgytorna och en passage över Drakegatan.

Det primära gångstråket har placerats öster om Fabriksgränd för att undvika konfliktpunkter mellan gående och uttryckningsfordon från räddningstjänsten.

Parkering/cykelparkering

Parkering anordnas på tomtmark, inom detaljplaneområdet eller i parkeringsanläggningar i närheten. Inom planområdet tillskapas ungefär 500 nya parkeringsplatser. Ungefär 350 av dessa anläggs i garage på del av Gårda 744:555 och parkeringsanläggningen på Gårda 16:17 utmed E6 utökas med ungefär 150 parkeringsplatser. I området runt detaljplaneområdet finns också flera parkeringsanläggningar med ledig kapacitet. Totalt kommer drygt 1400 parkeringsplatser finnas tillgängliga för de 180 000 m² BTA, befintliga och planerade, som ska finnas i detaljplaneområdet, vilket motsvarar knappt 8 platser per 1000 m² BTA.

Ungefär 1000 platser för cyklar anläggs inomhus i detaljplaneområdet. Skanska planerar rum för cykelparkering på entréplan med ungefär 500 platser. På Gårda 16:17 planeras cykelparkering med ungefär 500 platser i garage som nås via en ny ramp. Därutöver anläggs cykelparkeringar utvändigt vid entréer och torgytor.

Påverkan på räddningstjänsten Gårda

Frågor kring påverkan på räddningstjänsten och SOS alarm som har sin verksamhet på Gårda brandstation i direkt anslutning till planområdet har diskuterats inför granskning. I huvudsak är det frågor kring trafik och säkerhet som lyfts. Den sammantagna bedömningen är att det i stora delar är en utformningsfråga och att det finns

mycket som kan göras för att tydliggöra och säkra utryckningsområdet. Räddningstjänsten avser att stängsla sin fastighet så att fotgängare inte kan passera över utryckningsområdet.

Stängsel/staketet behöver utformas så att de blir en attraktiv del i stadsrummet samtidigt som det utgör en tydlig gräns. Det är också möjligt att se över tiden som trafikbommar står öppna vid in-/utpassage och minimera dessa så att fotgängare inte förleds gena. En inventering av gående och cyklister har gjorts för området och i denna har utformningen i några punkter bedömts som särskilt viktiga för att minimera risken för konflikt mellan utryckningsfordon och övriga trafikanter, nämligen:

Där gång- och cykelvägen passerat Mölndalsån. Angöringen mot räddningstjänstens fastighet från Åvägen är i dagsläget en diffus plats där entré mot räddningstjänsten samsas med Åvägen och gång- och cykelväg.

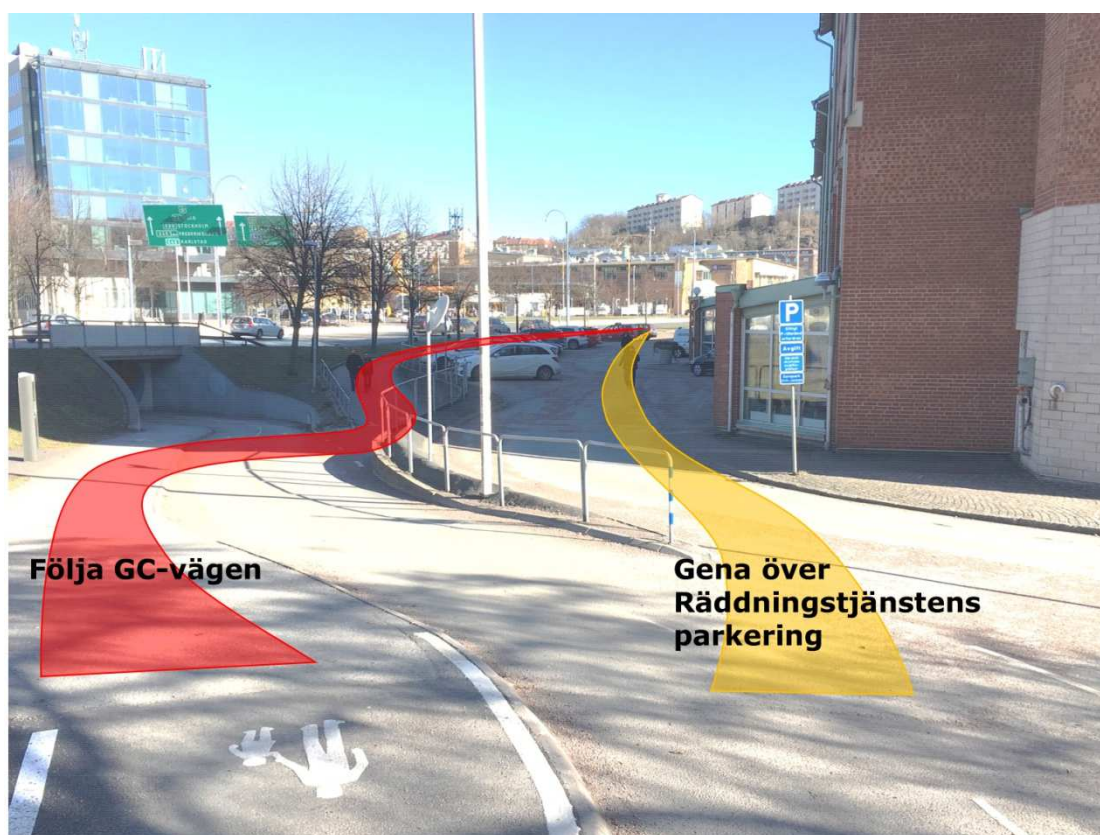


Bild från inventering av gående och cyklister. Riktning mot öster, nordväst om Räddningstjänsten.

Här behöver det anvisas tydligare användning av ytor och gränsen mot räddningstjänsten behöver också den bli tydligare. Eventuellt kan en grind/bom behövas för att avgränsa.

Det är också möjligt att utforma korsningen så att flertalet som passerar till södra Gårda hellre väljer Åvägen än att passera förbi brandstationen och att titta på en lösning med bom på gång- och cykelvägen i anslutning till den norra utryckningsvägen.

I anslutning till den södra utryckningsvägen är det också diffust vilka ytor som är för fotgängare. De flesta fotgängare som kommer söderifrån väljer att gena över den parkering som finns öster om räddningstjänstens utryckningsområde, eftersom det är den kortaste vägen. Men en inte obetydlig andel väljer att gena över utryckningsområdet. Många av dessa har inte uppfattat de stängda bommarna i andra änden av området när

vägvalet görs, vilket borde antyda att det är de personerna med mindre god lokalkännedom som väljer den vägen. Det finns ingenting i den fysiska utformningen av marken som antyder att det är en olämplig väg att gå.



Bild från inventering av gående och cyklister. Riktning mot nordost, söder om räddningstjänsten.

I anslutning till området förekommer det även viss hämtning/lämning av personer som samåker i bil där föraren ska vidare till annan plats och släpper av ”på vägen”.

Platser för att hämta/lämna ska anordnas på kvartersmark. I samband med att Fabriksgatan byggs om kan det vara lämpligt att föra en dialog med fastighetsägarna i anslutning till gatan om detta.

Gång – och cykeltrafiken kommer att öka i området, men från en relativt sett låg nivå. I högrafik på morgon och eftermiddagstimmarna passerar ca 200 personer förbi räddningstjänsten Gårda till fots eller på cykel. Den relativa ökningen av dagbefolkning i Gårda till följd av detaljplanen och andra planerade exploateringar och trafikstrategins förväntade förändring av färdmedelsfördelningen för gång-, cykel- och kollektivtrafik tyder på en dryg fördubbling av antalet fotgängare och cyklister. Det finns dock stora osäkerheter i prognosen. Till exempel påverkar utformningen av gång- och cykelvägnätet och eventuella förändringar av hållplatslägen vilka vägar som väljs. Genomfartstrafik, kanske främst på cykel, kan också tillkomma. Särskilt om gång- och cykelvägen byggs ut österut över E6 och blir en del av stomcykelnätet.

Även motortrafiken förväntas öka, men också det värsta scenariot i trafikanalysen beskriver en tämligen modest trafikökning. Den samlade bedömningen är att framkomligheten för räddningstjänsten inte kommer att försämras på ett sådant sätt att de inte på ett betryggande sätt kan utföra sitt uppdrag.

Under tiden för ombyggnaden av Fabriksgatan kommer dock framkomligheten att påverkas. Tillfälliga utryckningsvägar kan behöva ordnas och kapaciteten kan behöva öka på andra brandstationer för att avlasta brandstationen Gårda.

Det är också av största vikt att transporter till de olika byggena samordnas i genomförandeskedet så att risken för trafik som blockerar utryckningsvägarna minimeras.

Tillgänglighet och service

Den kommunala och kommersiella servicen i den aktuella delen av Gårda är relativt begränsad. Området består till stor del av kontors- och verksamhetslokaler. Genom den förtätning planen medför ökar underlaget för olika typer av service.

Tillgängligheten med gång- och cykeltrafik är god med goda gång- och cykelstråk in mot Göteborgs centrum såväl som söderut mot Korsvägen. Tillgängligheten med kollektivtrafik kan dock bli bättre. Frågan om framtida kollektivtrafik i området är en av de frågor som studeras i det pågående övergripande programarbetet för Gårda. Förtätning inom det aktuella planområdet kan bidra till att förbättra underlaget för framtida kollektivtrafik.

Tillgänglighet till service bedöms på sikt öka genom att fler människor rör sig i området vilket kan bidra till att skapa underlag för bättre kommersiell service i området. Den nya bebyggelse som tillkommer genom planförslaget ger utrymme för verksamheter i bottenvåningarna. Med ett ökat bostadsinnehåll följer också ett ökat behov av kommunal service som behöver mötas inom andra delar av stadsdelen.

Friytor

Planförslaget omfattar inga friytor på allmän platsmark. De gårds/torgytor som planeras inom kvartersmark kan i viss mån fungera som friytor och även bidra till att levandegöra de offentliga gaturummen inom området. Eftersom ytan är begränsad är det viktigt att trafikytor för angöring och transporter till fastigheterna som planeras över eller i anslutning till torgytor begränsas och samordnas mellan fastighetsägarna. Detta är särskilt viktigt mellan Gårda 16:17 och Gårda 744:555. Detta kan behöva regleras mellan fastighetsägarna, genom till exempel servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande. Till stor del måste dock behovet av friytor tillgodoses på annat håll i närområdet.

Naturmiljö,

Ingen naturmiljö tas i anspråk genom planförslaget. Inom planområdet finns dock en befintlig allé. För alléer gäller generellt biotopskydd.

Sociala aspekter

På sikt kan förtätningen av området samt uppgraderingen av gång- och cykelstråket skapa förutsättningar för ett mer varierat utbud av verksamheter. Inslaget av bostäder kan också bidra till en mer levande stadsmiljö genom att området befolkas också efter arbetstid.

I och med ett genomförande av planförslaget kan ett stort antal arbetsplatser och även bostäder tillföras stadsdelen. Detta kan bidra till att skapa underlag för ett bättre utbud av service och kollektivtrafik.

De storskaliga trafiklederna i området, främst motorvägen men även Ullevigatan utgör en betydande barriär. Den mer småskaliga stadsbebyggelsen runt Fabriksgatan och Mölndalsån kan därmed upplevas som isolerad från näraliggande delar av staden. Bebyggelsen inom planområdets norra del kan bidra till att minska den mentala barriären genom att markera området i staden och utgöra ett landmärke i den viktiga punkt där det småskaligare stadsrummet kring Fabriksgatan möter det storskaliga trafiklandskapet. De sociala aspekterna behandlas mer utförligt under rubriken *Sociala konsekvenser och barnperspektiv*.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Principen för dagvattenhanteringen är att fördröja dagvattnet så nära källan som möjligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration och grundvattenbildning anses dock ej vara aktuellt för planområdet p g a att de flesta byggnader är underbyggda av parkeringsgarage. Även geotekniken för området visade på tät lera som har obetydlig infiltrationskapacitet.

I andra hand ska dagvattnet fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram i syfte att klarlägga förutsättningarna för byggnation inom planområdet. (Ramböll 2016-02-19).

Ett antal förslag har tagits fram för hur dagvatten kan hanteras inom området och utredning visar att man kan minimera ökningen av belastningen på recipienten Mölndalsån, både med avseende på flöde och på föroreningar. För kvartersmarken är det i första hand gröna tak som föreslås för att fördröja och rena dagvattnet. Dessa kan kombineras med så kallade raingardens/regnbäddar på de båda föreslagna torgytorna samt på en mindre gårdsyta på Gårda 18:22.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas efter Kretslopp och Vattens riktlinjer, i nuläget 10 mm/m² hårdgjord yta på kvartersmark. Enligt överenskommelse med kretslopp och vatten har fördröjning dimensionerats för att fördröja 10 mm /m² från tillkommande hårdgjorda ytor. Med utgångspunkt i detta har utredningen beräknat vilka ytor som behövs för att fördröja dagvattnet. Det finns tillräckligt med takytor som kan göras gröna för att fördröjningskravet ska klaras. På samtliga fastigheter finns även torg-/gårdsytor som i delar kan användas för regnbäddar. Motsvarande beräkning har gjorts för den allmänna platsmarken.

För rening gäller ”Reningskrav för dagvatten” daterad 2017-03-02. Inom planområdet finns både gatumark som bedöms som hårt belastad av föroreningar och kontorsområden som bedöms som medelbelastade av föroreningar. Recipienten Mölndalsån är klassad som känslig och dagvattnet ifrån området behöver därför renas.

För kvartersmarken inom området kan det räcka med en enklare rening så som tex att partiklar avskiljs genom översilning genom växtlighet och fördröjning. Gröna tak kan fungera som en sådan översilningsyta. Taken kan vara tunna eller tjocka men har i båda fallen en fördröjande effekt. Gröna tak har även viss förmåga att rena bort metaller, samt att det även kan skapa mervärden i området.

Gröna tak kan om de utformas fel innebära en ökning av näringsutsläpp till Möln-dalsån vilket motverkar MKN för ån. Det är därför viktigt att taken byggs upp på ett sådant sätt att risk för näringsläckage minimeras, detta gäller både växtval och uppbyggnaden av substratet som växterna planteras i. Korttidsverkande gödning ska undvikas. Föreslagna lösningar på dagvattenhantering kan också medföra att föroreningar från dagvattnet kan minskas genom framför allt makadammagasin i gatan eller i träd-raden i anslutning till gatan. En bestämmelse om att vägdagvatten ska fördröjas och renas inom vägområdet har införts på plankartan. Makadammagasin har god reningsförmåga och en placering i anslutning till grönyta och träd innebär att dagvattenlösningen bevattnar träden och gräsyterna samtidigt som grönskan bidrar till rening och fördröjning genom översilning och evaporation.

Den planerade exploateringen vid Ullevigatan kan medföra en något ökad belastning på ledningar och recipient. Med föreslagna åtgärder kan belastningen minimeras och hållas till en nivå som motsvarar eller understiger den från den befintliga markanvändningen.

Föreslagen dagvattenhanteringen anses förbättra befintliga förhållanden för planområdet.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar eller zink ska undvikas för att minska risk för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Anslutning av de planerade byggnaderna ska ske till det kommunala va-systemet. VA-ledningar finns utbyggda i gatumark inom planområdet. Befintliga ledningar kommer att behöva flyttas i samband med planens genomförande.

Med tanke på den föreslagna höjden på byggnaderna kommer med största sannolikhet tryckstegring att krävas. Detta ska ordnas av fastighetsägaren inom kvartersmark. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Ledningar för såväl fjärrvärme som fjärrkyla finns dragna i Fabriksgatan. Vissa befintliga ledningar kommer behöva flyttas i samband med planens genomförande.

El och tele

El- och teleledningar finns framdragna i gatorna inom planområdet. Tillkommande bebyggelse förutsätts i huvudsak kunna anslutas till befintliga ledningar. Vissa befintliga ledningar kan komma att behöva flyttas och kommer att kompletteras med nya ledningar för el i samband med planens genomförande. Yta för ytterligare transformatorstationer har avsatts i anslutning till alla tre tillkommande byggrätter, dessa ska svara mot det ökade effektbehov som exploateringen innebär. Kring transformatorstationer uppstår magnetfält. Strålsäkerhetsmyndighetens har ett rekommenderat riktvärde på 0,2 µT årsmedelvärde för områden där människor stadigvarande vistas. För de transformatorstationer som ligger i anslutning till befintliga byggnader, eller inne i tillkommande byggnader där människor kommer att arbeta och alltså vistas

stadigvarande krävs åtgärder för att minska magnetfälten. Även stationer byggda med reducerande åtgärder kan högre värden än 0,2 µT årsmedelvärde finnas 1-2 m från stationen. För transformatorstationer där inga reducerande åtgärder gjorts är motsvarande avstånd 4-5 m. Transformatorstationerna och deras direkta omgivning ska därför utformas så att risken för att människor utsätts för skadliga magnetfält minimeras.

Eventuell beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Avfallshantering kommer att ske inom kvartersmark. Utrymmen för sortering av avfall planeras att finnas inom kvartersmark. Möjlighet för rundkörning med sopbilar alternativt vändmöjlighet finns.



Exempel på angöring/körspår för avfallshantering på Gårda 744:555

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniska utredningar har tagits fram för att klargöra de geotekniska förutsättningarna inom respektive fastighet. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till de framtagna utredningarna.

Gårda 744:555

Jordlagren inom fastigheten utgörs av lera med bedömd varierande mäktighet. Leran vilar via ett flera meter mäktigt friktionslager på berg. Djup till berg varierar inom området mellan ca 50 och 55 meter. Leran är de översta 1-2 m utbildad som torr-

skorpa. I samband med områdets exploatering har utfyllnader av marken utförts med uppskattningsvis 1-2 meter.

Marken inom och närmast utanför aktuell fastighet är plan, det föreligger därmed inga stabilitetsproblem. I ett bygg- och rivningsskede måste lokalstabiliteten beaktas för till exempel lokala djupare schakter, upplagsytor och tunga lyft. Vid temporär uppställning av kranar för tunga lyft måste både stabiliteten och markens bärighet kontrolleras.

Marken inom området är sättningsbenägen. All form av ökad markbelastning som till exempel utfyllnader eller grundvattensänkningar kommer att medföra långtidsbundna sättningar. Stora sättningar kan påverka och orsaka skador både på blivande och befintliga anläggningar. Blivande exploatering måste projekteras med erforderliga åtgärder för att minimera sättningar i området för så väl permanenta och temporära skeden.

Nya byggnader och sättningskänsliga konstruktioner inom området kommer att behöva pågrundläggas.

Eventuella källarvåningar utförs vattentäta för att minimera risken för en grundvattensänkning. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande oförstärkt mark, vid exempelvis entréer eller inom trafikerade ytor kan behöva utföras med länkplattor för att minimera stora sättningsdifferenser.

Markuppfyllnader görs lämpligen med lättfyllning alternativt kan marken förstärkas med kcpelare, påldäck, bankpålar för att klara att bära större marklast.

Gårda 16:17

De översta 0,5-1,2 m utgörs av fyllnadsmassor bestående av främst sand men med inslag av grus och torrskorpelera. Den naturligt lagrade jorden består överst av 0,5-1,5 m lera med torrskorpekaraktär. Torrskorpeleran övergår i en lös lera på ca 2 m djup under markytan. Lermäktigheten bedöms uppgå till mellan 40 och 50 meter.

Inom delar av fastigheten förkommer skikt av friktionsjord på olika djup. Djup till berg inom fastigheten varierar mellan 44 och 58 meter under markytan. Den planerade byggnaden föreslås grundläggas genom stödpålning och fribärande källarbottenplatta. Förväntade pållängder uppskattas till mellan 44-58 m från markytans nivå. Det finns risk för släntberg vilket kan medföra bortslagning av pålar. Kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras i bygglovsskedet för att få en bättre bild av bergytans geometri.

Om och i vilken omfattning påhängslaster längs pålarna behöver beaktas beror på utformningen av källaren och lättfyllningen. Denna värdering bör göras av geotekniker vid den kommande detaljprojekteringen. Källarkonstruktioner ska utföras vattentäta. Alla byggnadsdelar som riskerar att sänka grundvattennivån ska under nivån +1,5 utformas täta mot inträngande vatten.

Gårda 18:19 och 18:22

Enligt tidigare och nu utförda undersökningar inom aktuellt område består jordlagren från markytan i huvudsak av:

Fyllning till ca 1-2 m djup, därefter torrskorpelera till ca 1,5-2 m djup, därefter lera till mellan ca 30-42 djup och slutligen friktionsjord till som mest ca 55 m djup, därefter berg.

Med hänsyn till de stora lerdjupen och jordlagrens sättningsskänslighet samt risken för omgivningspåverkan rekommenderas preliminärt att byggnaden blir grundlagd på borrhade pålar till berg.

Övergången mellan befintliga byggnader/källare som är grundlagda på kohesionspålar måste specialstuderas och lösas genom att rörelser mellan byggnadskropparna kan tas upp utan skador.

Källaren som i dagsläget befinner sig där planerad byggnad ska uppföras kommer att rivas. Underkant bottenplatta för källaren för planerad byggnad kommer att ha en nivå som varierar mellan ca -3,2 till -2,2 i höjdsystem RH2000 (+6,8-7,8 i GH88), se Bilaga 2. Eftersom källaren skall anläggas under grundvattennivån skall denna utföras med vattentät konstruktion.

Markmiljö

Gårda 744:555

En miljöteknisk markundersökning inklusive historisk inventering har utförts för fastigheten Gårda 744:555

Den historiska inventeringen visar att området varit bebyggt under en lång tid. Från början av 1900-talet fram till slutet av 50-talet fanns här bostäder, handel, verkstäder etc. Efter rivningar på 60-talet kvarstod en del kontor, handel, parkering, lättare industri mm. Nuvarande drivmedelsstation uppfördes i slutet av 80-talet. En del om- och tillbyggnader har skett och det har gjorts en mindre saneringsinsats. Markföroreningar kan förväntas från tidigare och nuvarande verksamheter. I marken kan även finnas rivningsrester och andra spår av tidigare bebyggelse. Det finns inget som tyder på att det har bedrivits tyngre industriell verksamhet eller att storskalig utfyllnad har skett inom området.

Resultatet av den miljötekniska markundersökningen visar att de översta ca 1.5 m av marklagren inom området består av mer eller mindre förorenad fyllning. Det är framför allt zink, koppar och PAH som förekommer med halter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för planerad markanvändning. Det påträffades inga tydliga tecken på föroreningar kopplade till bensinstationen men samtidigt utfördes inte provtagning så nära den anläggning som fortfarande var i drift.

För att säkerställa markens lämplighet pågår marksanering av föroreningar kopplade till den tidigare användningen bensinstation. Övriga föroreningar kommer att hanteras i samband med grundläggningsarbeten för nybyggnationen. Det ska byggas två garageplan under mark vilket innebär omfattande urschaktning. Föroreningarna kommer således i första hand hanteras som överskottsmassor i samband med byggnation och merkostnader på grund av det kan bäras av exploateringen.

Översvämningrisk och skyfall

För att undvika att området översvämmas vid extrema regn så behöver höjdsättningen ses över inom området. Det gäller främst Fabriksgatan där den norra delen är en lågpunkt där vatten riskerar att samlas och rinna mot Räddningstjänsten. I dagvattenutredningen föreslås att området i Fabriksgatan utanför Räddningstjänsten höjs något för att förhindra att dagvatten leds in till räddningstjänstens område. Fabriksgatans anslutning mot Räddningstjänstens område föreslås ha en minimihöjd vid infarter på

+2,3 meter. En projektering av gata och ledningslägen är beställd, höjdsättningen av gatan kommer att hanteras i denna.

Förändrad höjdsättning av området innebär att vatten vid extrema regn kommer att avrinna tyledes åt sydväst via Fabriksgatan och Drakegatan till Mölndalsån.

Lämpligt är att Fabriksgatan ges lutning mot öster så att vatten avleds mot trädraden och det makadammagasin som planeras där för att "normala" regn ska fördröjas och renas på ett bättre sätt än fallet är idag.

Området ligger i delar relativt lågt och risk för översvämning från Mölndalsån finns. I huvudsak är det Fabriksgatan och Räddningstjänstens fastighet som påverkas direkt. I planen regleras att tillkommande byggnader ska ha en lägsta höjd på färdigt golv + 3,2 m. Nivån kommer ifrån det tematiska tillägg till översiktsplan gällande översvämningensrisker som är under utarbetande och var på samråd under 2016.



Utdrag ur skyfallsmodellen för Göteborg

Påverkan på grundvatten

För att minimera risk för påverkan på grundvattnet har en bestämmelse om att källarväggar ska utföras vattensäkra införts.

Arkeologi

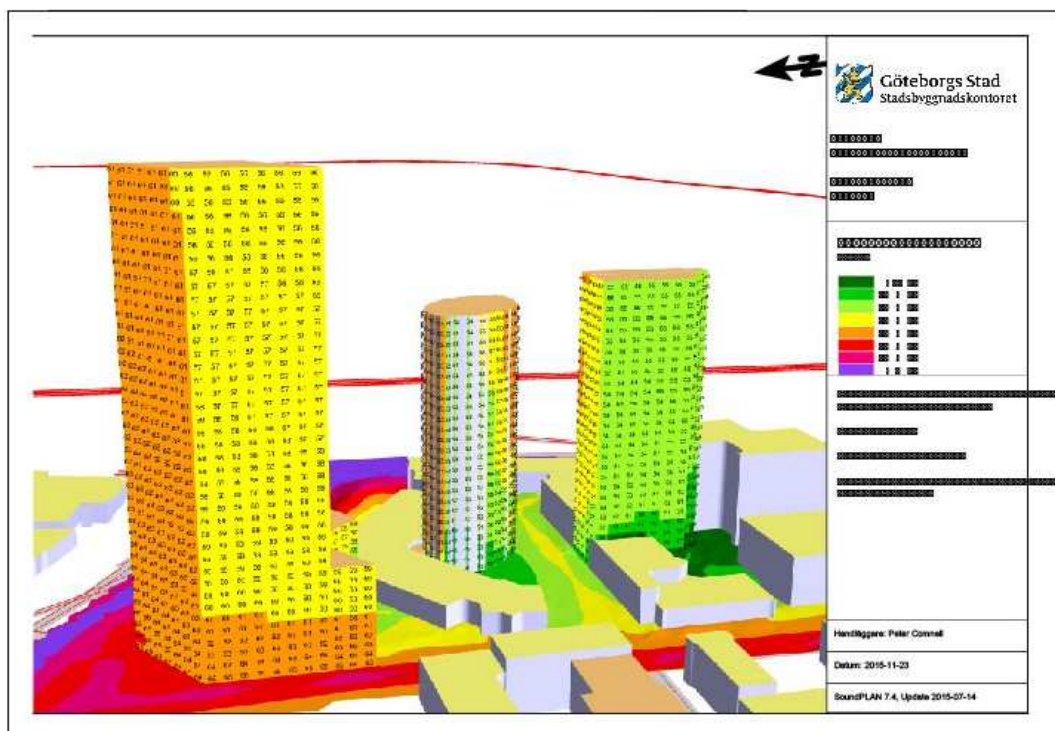
Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Buller

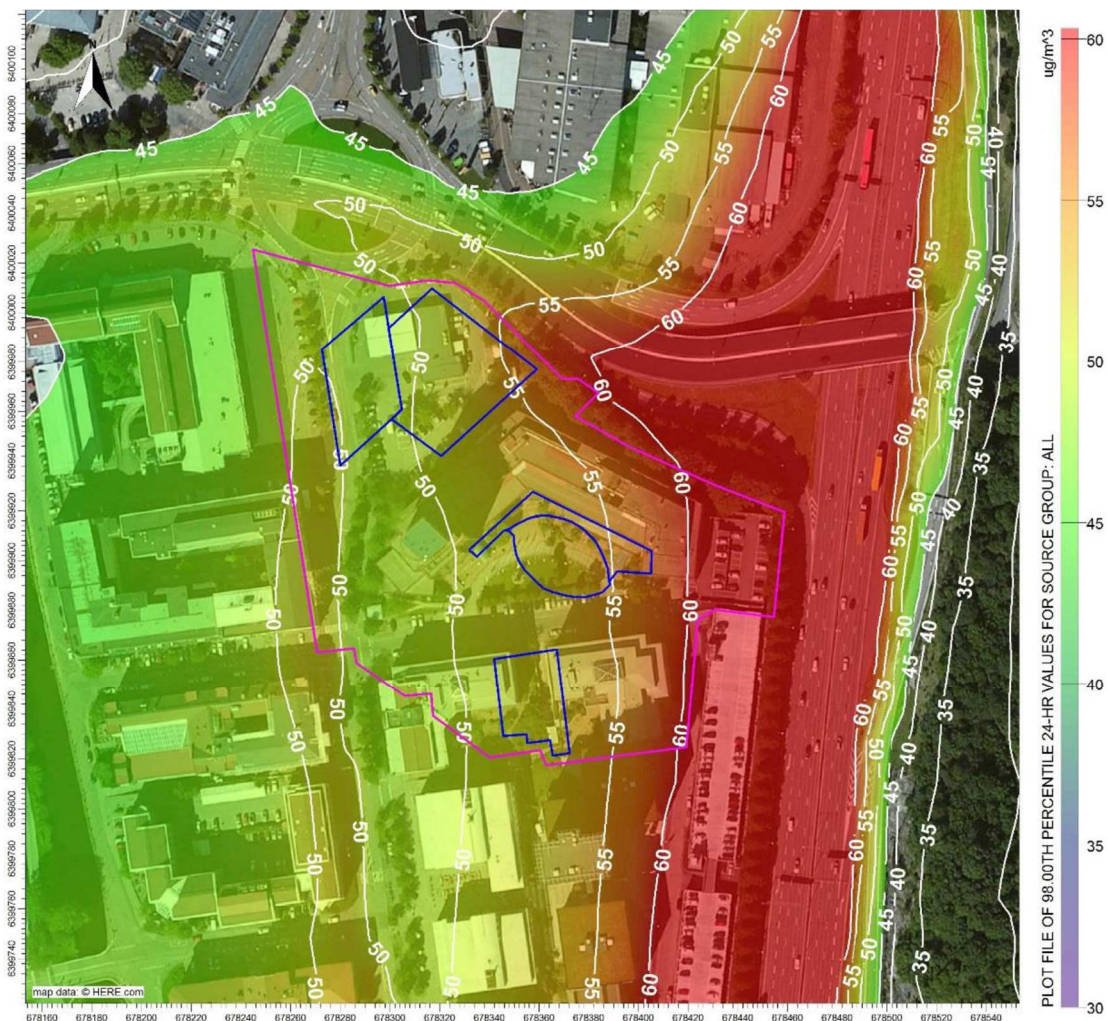
Planområdet utsätts för trafikbuller, främst från E6/E20 och Ullevigatan. En bulleranalys har tagits fram av stadsbyggnadskontoret för att studera bullerpåverkan på de planerade tillkommande volymerna.

På plankartan finns skyddsbestämmelser med riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller. Riktvärdena i förordningen anger att om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (större än 35 m²)

Bostäder tillåts i ett av de höga byggnaderna inom planområdet. Förutsättningarna ur bullersynpunkt har studerats inom ramen för planarbetet. Bullersituationen är sådan att bullerförordningens riktvärden uppfylls i delar för det planerade höghuset inom Gårda 18:22/18:19, nämligen den fasad som vetter mot väster/sydväst.



I områdets kärna, vid gångstråk och entréer till kontorshusen, där människor vistas, är koncentrationerna tydligt under MKN. För partiklar klaras MKN i hela planområdet.



Nuvarande situation 2016, Beräknade halter av kvävedioxid som dygnsmedelvärden (98-percentil). Föreslagna byggnader är blå linje, planområdet lila linje. Samtliga tillkommande byggnader ligger under MKN, bostäderna och torgytor för utevistelse än tydligare så. Dygnsmedelvärdet i nulägesanalysen är det värde som är sämst relativt MKN.

Lokalklimat

Jämfört med dagens bebyggelse, ökar vindhastigheten i planförslaget i Drakegatan mellan de två höga byggnaderna, samt i Fabriksgatans mynning norr om den norra tornbyggnaden, se Figur 30. Minskade vindhastigheter ser vi vid de två norra höghusens entréer. Innergården söder om planområdet får också lägre vindhastigheter, efter kompletteringen med det södra höghuset i gattet mot Drakegatan. Detta gäller både sommar och vinter.

Turbulensen i vistelsezonen ökar mest i Drakegatan mellan höghusen – allra mest på sommaren. Något minskad turbulens ser vi söder om brandstationen och i några öppningar längs Fabriksgatan. Dessa är starkt korrelerade till vindstyrkan.

Den termiska komforten förbättras på sommaren genom skuggning från de höga byggnaderna. I norr ligger dessa områden till största delen i trafiklederna och är således av mindre betydelse. I Drakegatan ökar komforten i skuggan trots (eller tack vare) ökad vindhastighet och turbulens. På vintern är skuggade och vindutsatta områden däremot sämre ur komfort-synpunkt; östra delen av Drakegatan, gårdsmiljön söder därom, gatan vid parkeringshusen samt nordväst om norra höghuset är förlorarna. Då utevistelse är både vanligare och mera långvarig under sommarsäsongen, är det nor-

malt att prioritera denna i konfliktsituationer. Även om områdets karaktär inte präglas av ett omfattande offentligt uteliv, finns visst inslag av bostäder och privata gårdsmiljöer, vilka mest gynnas av en god sommarkomfort. Några allvarliga vindproblem, vilka kan kräva särskild behandling under någon av årstiderna, har inte heller identifierats.

Risk

Planområdet ligger i nära anslutning till väg E6/E20 som är rekommenderad väg för farligt gods. En riskanalys avseende transport av farligt gods, Cowi 2016-04-15, rev 2017-02-23, har tagits fram för att studera riskerna med en utbyggnad inom planområdet. För en mer utförlig redovisning av beräkningar och ingångsvärden hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna. Ett kompletterande risk-PM har även tagits fram rörande hotellverksamhet, ÅF 2017-05-22.

Sammanfattningsvis ligger de planerade byggnaderna på ett sådant avstånd från riskkällan att riskproblematiken för planområdet är hanterbar. I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att uppnå acceptabel risknivå inom planområdet.

- Barriär/skydd mellan studerat område och väg E6/E20 skall finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank/vägg som är tät i nedkant. Detta krav är i dagsläget tillgodosett genom topografin på platsen.
- Ny kontorsverksamhet/handel skall ej placeras närmare än 45 meter från väg E6/E20. Ny bostadsbebyggelse skall ej placeras närmare än 100 meter från väg E6/E20. Ny hotellverksamhet skall ej placeras närmare än 60 meter från väg E6/E20, ska kunna utrymmas bort från leden och ha icke-öppningsbara fönster. (Åtgärder från kompletterande risk-PM). Dessa avstånd tillgodoses genom planförslagets utformning och bestämmelser.
- Ventilationsintag skall placeras högt upp och vetta bort från väg E6/E20. Kravet gäller ny bebyggelse samt befintlig kontorsbebyggelse inom 50 meter. Säkerställs genom planbestämmelse.
- Inom 50 meter från väg E6/E20 skall utrymning bort från väg E6/E20 vara möjlig. Säkerställs genom planbestämmelse.
- Fasadkrav för befintlig bebyggelse (motsvarar befintliga P-hus närmast väg E6/E20): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Fasaderna skall ej ha fönster/öppningar som vetter mot väg E6/E20. Säkerställs genom planbestämmelse.
- Fasadkrav för ny bebyggelse (0- 30 meter från väg E6/E20, vilket motsvarar påbyggnad av befintligt P-hus): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Fasaderna skall ej ha fönster/öppningar som vetter mot väg E6/E20. Säkerställs genom planbestämmelse.
- Bebyggelsen närmast väg E6/E20 (motsvarar befintliga P-hus) skall utformas så att de kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det körfält som ligger närmast byggnaderna. Detta krav syftar till att byggnaderna ska motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortskridande ras. Säkerställs genom planbestämmelse.

- Ny bebyggelse (0-50 meter från väg E6/E20) skall utformas så att de kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det körfält som ligger närmast byggnaderna. Detta krav syftar till att byggnaderna ska motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortskridande ras. Säkerställs genom planbestämmelse
- Entréer till byggnader närmas bensinstationen norr om planområdet bör om möjligt veta bort från bensinstationen.



Avstånd till väggkant, bild från riskutredning

Kompensationsåtgärder

Inom området finns en allé som i och med planarbetet och uträkningen av Fabriksgatan kommer att behöva flyttas. I samband med granskning har en ansökan om dispens från det generella biotopskyddet lämnats in till länsstyrelsen. Som kompensationsåtgärd kommer en ny allé att planteras i anslutning till vägen i dess nya sträckning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom respektives kvartersmark.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckning ska göras från Gårda 744:555 för att bilda en eller flera fastigheter.

Avstyckning kan göras från Gårda 18:19 samt 18:22 för att bilda en eller flera fastigheter.

En mindre del av Gårda 744:555 ska regleras till Gårda 16:17. Området är i västra delen av Gårda 16:17 och är ca 60-70 kvm. Marktillskottet ska inte vara behövligt för att åstadkomma den i detaljplanen avsedda exploateringen inom Gårda 16:17 och området behövs inte för utbyggnad av allmän platsmark. Anledningen till att området överförs till Gårda 16:17 är att det medför den bästa förutsättningen för att uppnå en optimal förvaltning och skötsel av området.

Avstyckning kan göras från Gårda 16:17 för att bilda en eller flera fastigheter.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

Tredimensionell fastighetsbildning kan ske för hela eller delar av detta.

Gemensamhetsanläggningar

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för tekniska installationer såsom VA, värme mm som blir gemensamma för flera fastigheter.

Hantering av befintlig gemensamhetsanläggning, Gårda GA:1, regleras i kommande lantmäteriförrättning för fastigheterna Gårda 18:19 och Gårda 18:22. Möjlighet finns att den fria passagen ingår i gemensamhetsanläggningen.

Servitut

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Ledningsrätt

Följande befintliga ledningsrätter finns:

- Tele, rättighet 1480K-1987F72.2 och 1480K-1989F196.3
- Starkström, rättighet 1480K-1998F41.1
- Vatten och avlopp, rättighet 1480K-1998F41.2

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Tekniska anläggningar, inom områden som på plankartan markerats med **E**, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintliga arrendeavtal med Higab AB och Parkeringsbolaget har sagts upp.

Befintligt arrendeavtal med Statoil Fuel & Retail Sverige AB har sagts upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Platzer Fastigheter AB respektive Wallenstam AB angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Genomförandavtal ska tecknas mellan kommunen och Skanska Fastigheter AB i samband med laga kraftvunnen detaljplan.

Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas med Platzer Fastigheter AB och Wallenstam AB.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Vid ombyggnation av Fabriksgatan behöver träd avverkas som berörs av biotopskydd för allé. Kommunen ansvarar för att ansöka om dispens för att ta bort alléträd. Alléträden föreslås kompenseras genom nyplantering av träd längs Fabriksgatan.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2016

Granskning: 1 kvartalet 2017

Antagande: 2 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2017

Färdigställande: 4 kvartalet 2021

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer inte utbyggnaden/utvecklingen av de ingående fastigheterna att kunna genomföras. Kontorsverksamheten kommer att fortsätta som idag. Stadens behov av kontorsarbetsplatser kommer i den mån det är möjligt att tillgodoses på annan plats.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom Göteborgs stad pågår ett övergripande programarbete för Gårda där även det aktuella planområdet ingår. Inom ramen för detta arbete har en social konsekvensanalys initierats och en inventering genomförts. Denna inventering har använts som underlag för nedanstående resonemang. Det inventerade området avgränsas i norr och öster av E6, i väster av Mölndalsån och i söder av Drakegatan.

Arbetet med den sociala konsekvensanalysen utgår från den första delen i Göteborgs Stads modell för social konsekvensanalys (SKA). Även barnperspektivet har diskuterats i inventeringen, bland annat aspekten hälsa och säkerhet.

Sammanhållen stad

Gårda är ett område som innehåller både bostäder och verksamheter med en klar övervikt av verksamheter. Denna övervikt blir mer tydlig när man kommer öster om Fabriksgatan. Inom det aktuella planområdet finns i dagsläget inga bostäder och bland verksamheterna är kontor dominerande.

Gårda är i öster fysiskt avkopplat genom motorvägen (E6) och den stora nivåskillnaden öster om motorvägen. I anslutning till Ullevimotet strax nordost om planområdet finns en gångpassage över motorvägen. I framtiden är avsikten att denna passage ska uppgraderas till ett prioriterat gång- och cykelstråk. Plangränsen i områdets norra del har anpassats efter det framtida cykelstråkets utrymmesbehov. Det planerade cykelstråket kommer att utgöra en naturlig fortsättning på det redan väl utbyggda gång- och cykelstråket som följer Ullevigatan in mot Drottningtorget och centrala Göteborg. Genom att kopplingen till stadsdelarna öster om motorvägen förstärks kommer området att bli mer tillgängligt för gång- och cykeltrafik.

De storskaliga trafiklederna i området, främst motorvägen men även Ullevigatan utgör en betydande barriär, inte minst för den som rör sig till fots i området. Även de öppna ytorna kring Nya Ullevi väster om planområdet har en viss mental barriäreffekt genom sin storskalighet och öppenhet mot trafiken på Ullevigatan. Den mer småskaliga stadsbebyggelsen runt Fabriksgatan och Mölndalsån kan därmed upplevas som isolerad från näraliggande delar av staden.

Barriäreffekterna kan även befaras försvåra användandet av den kollektivtrafik som finns i närområdet med spårvagnshållplatserna Ullevi norra och södra samt Vagnhallen Gårda. Parallellt med planarbetet studerar exploatörerna åtgärder som syftar till att minska bilberoendet i området och uppmuntra användandet av kollektivtrafik, gång och cykel.

barriäreffekterna kan delvis motverkas om uppgraderingen av gång- och cykelstråket österut över motorvägen leder till en ökad ström av cyklister och fotgängare genom och förbi området. Ullevigatan kvarstår dock som barriär.

Bebyggelsen inom planområdets norra del kan också bidra till att minska den mentala barriären genom att markera området i staden och utgöra ett landmärke i den viktiga punkt där det småskaligare stadsrummet kring Fabriksgatan möter det storskaliga trafiklandskapet.



Den föreslagna bebyggelsen utgör ett landmärke sedd från Drottningtorget längs Ullevigatans gång- och cykelstråk. Vy från cityplanner.

Samspel

Tillgång till friytor och grönytor är generellt begränsad i närområdet. Mölndalsån framhävs som ett viktigt grönstråk och den södra delen av kyrkogården i Stampen används som park. Stampen är ett område där det är ont om rekreations- och friytor varför kyrkogården är en uppskattad plats. En ökad efterfrågan på Stampens kyrkogård för bostadsnära rekreation kan ytterligare förstärka underskottet.

I planområdets närhet finns också Överåsparken, ett större grönområde beläget öster om motorvägen och tillgängligt från planområdet via gångbanan över viadukten vid Ullevimotet, samt grönområdet Burgårdsparken kring Valhallas idrottsplats. Båda parkerna är kuperade och särskilt Överåsparken är i sin västra del mycket brant.

Inom själva planområdet planeras friytor i form av mindre torgytor på kvartersmark inom Gårda 744:555 och Gårda 16:17. Dessa ytor avses få en offentlig karaktär och samverka med det offentliga gaturummet i att skapa förutsättningar för utevistelse och socialt samspel i området. För att ge så stort utrymme för torg som möjligt är det därför viktigt att det sker en samordning av trafikytor mellan fastigheterna. Att det bara finns en angöring för transporter som är gemensam för båda fastigheterna. En befintlig innergård finns på Gårda 18:22 och 18:19 som kan användas av eventuella framtida boende.

Området kan upplevas som otryggt kvälls- och nattetid då många av verksamheterna i planområdet och dess närmaste omgivning håller stängt. Genom rivningen av Statoil-macken försvinner dessutom en av de verksamheter med längre öppettider som finns i området idag. På sikt kan förtätningen av området samt uppgraderingen av gång- och cykelstråket skapa förutsättningar för ett mer varierat utbud av verksamheter. Inslaget av bostäder kan också bidra till en mer levande stadsmiljö och bidra till att området befolkas också efter arbetstid.

Vardagsliv

Gårda ligger centralt i Göteborg och nära innestaden. Korta avstånd mellan funktioner i staden underlättar förflyttningar. Dock upplevs att det finns en brist på kollektivtrafik i den aktuella delen av området med relativt långa avstånd till befintliga spår-vagnshållplatser (ca 600 m). Busshållplats finns närmare (ca 300 m) men Ullevigatan fungerar som en barriär som förlänger det upplevda avståndet. Planområdet är utformat på ett sådant sätt att det vänder sig mot Fabriksgatan. Via Fabriksgatan och ner mot Mölndalsån finns det kopplingar in mot staden och till exempel Burgårdsparken. I Burgårdsparken finns bland annat en skatepark. Trafikmiljön längs Fabriksgatan och Levgrensvägen är, särskilt kvällstid, relativt sett lugn och bör vara hanterbar för äldre barn.

Det finns en del service i området och i de närliggande områdena finns kompletterade service. Bristen på skola i närheten kan upplevas som ett problem. Att barn själva ska kunna ta sig till och från skola och aktiviteter på ett säkert och tryggt sätt är svårlost då planområdet är beläget på en mycket trafikintensiv plats. Förskolor finns eller planeras i området men saknas i planområdets omedelbara närhet. I och med ett genomförande av planförslaget kan ett stort antal arbetsplatser och även bostäder tillföras stadsdelen. Detta kan bidra till att skapa underlag för ett bättre utbud av service och kollektivtrafik. Den kommunala servicen inom området kan dock behöva förstärkas.

Ett stort antal parkeringsplatser finns inom stadsdelen även om inte parkeringsbehovet kan inrymmas inom planområdet. En promenad från bilen till sin arbetsplats kan innebära mer liv och rörelse i stadsdelen. I närområdet finns Styr & ställstationer samt bilpool vilket kan underlätta vardagen för både boende och verksamma, trycket på styr och ställ är dock hårt och fler platser kan behöva tillkomma.

Identitet

Gårdas historia och lokala identitet som industri- och arbetarstadsdel orienterad mot ån är fortfarande närvarande i bebyggelsestrukturen längs Mölndalsån, trots att många av de enskilda byggnaderna är av senare datum. I den östra delen, där planområdet är beläget är påverkan av trafikleder påtaglig och den låga kvartersstaden bryts upp med mer storskaliga kontorsetableringar med större öppna ytor, synnerhet i planområdets norra del. Här är strukturen och identiteten mer besläktad med den omgivande trafik-apparaten.

Genom att bibehålla och utveckla bebyggelsemönstret längs ån och Fabriksgatan kan Gårdas historiska identitet hållas levande och möta den storskaligare stadsstrukturen i norr och öster. Planförslagets innebär en uträtning av Fabriksgatans norra del och ett slutande av gaturummet där samtidigt som nya halvoffentliga vistelsezoner och möjligheter till verksamheter tillkommer i anslutning till gatan. Tillsammans kan dessa förändringar stödja en utveckling där kvartersstadens lokala identitet och de tillkommande höga byggnaderna, som mer riktar sig till motorvägen och den regionala kontexten, kan mötas och berika varandra.

Hälsa och säkerhet

Gårda upplevs i sin helhet inte som otryggt men vissa otrygga områden finns. Främst är dessa områden där belysningen är bristfällig. Otryggheten hänger också ihop med att genomströmningen av människor genom stadsdelen under vissa tider på dygnet

kan vara begränsad. Utformningen av byggnader i direkt anslutning till den framtida förlängningen av gång- och cykelvägar österut över E6/E20 är viktig så att inte otrygga baksidor skapas.

Planområdet är lokaliserat tätt intill väg E6/E20. Detta innebär flera konsekvenser, exempelvis buller, risker med farligt gods med mera. Dessa frågeställningar utreds och hanteras i planarbetet bland annat genom riskanalys med hänsyn till transporter av farligt gods, analys av buller, lokalklimat och av luftföroreningar

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planförslaget innebär en förtätning i ett redan exploaterat område och utnyttjar befintlig infrastruktur.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2015-06-12. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

En avstämning har gjorts mot Göteborgs lokala miljömål. Det kan konstateras att ett genomförande av detaljplanen berör följande miljömål;

Begränsad klimatpåverkan och bara naturlig försurning – Planområdet är beläget i ett område med mycket god tillgänglighet med bil ur ett regionalt perspektiv. En utgångspunkt är dock att den beslutade trafikstrategin från 2014 ska genomföras. Den trafikanalys som tagits fram utgår ifrån trafikstrategin och visar på att projektet visserligen kommer att innebära en marginell ökning av trafiken till och inom Gårda. Men att förtäta i centrala lägen på ianspråktagen mark är generellt sett effektivt. De verk samma i området bedöms komma att ha att ha mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende än om de planerade verksamheterna placerats i ett mer externt läge.

Frisk luft – Förtätningen kommer att innebära en marginell, men ökad belastning på luftmiljön lokalt. I ett större perspektiv innebär dock planen goda förutsättningar för att luftmiljön ska kunna förbättras. Jämfört med en mer perifer placering av området är förutsättningarna för att välja andra trafikslag än bil goda. Särskilt för boende inom området finns goda förutsättningar att helt välja bort bil. På cykel nås till exempel både friluftsområdet Skatås och centrala staden snabbt och enkelt.

Miljömålen för frisk luft uppfylls inte inom planområdet, dock klaras MKN för luft i de delar av planområdet där människor stadigvarande vistas utomhus och där bostäder föreslås.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans – Området är i dagsläget till stora delar hårdgjort, och kommer att fortsätta vara det. Föreslagen dagvattenhantering utgår ifrån att dagvattnet ska fördröjas och renas inom området med hjälp av gröna tak, raingardens/regnbäddar och makadammagasin. Totalt sett bedöms inte Mölndalsån påverkas negativt.

Giftfri miljö – Markföroreningar finns på del av Gårda 744:555. Sanering av området är påbörjad och kommer att slutföras under genomförande av planförslaget.

God bebyggd miljö – Att möjliggöra centralt placerade arbetsplatser på redan exploaterad mark och i anslutning till befintlig infrastruktur medverkar till en god bebyggd miljö. Att tillföra bostäder, kommersiella verksamheter och torgytor påverkar stadsdelen positivt och bidrar till större variation och en mer levande stadsmiljö. Området är

bullerutsatt och buller är en hälsorisk, den byggrätt där bostäder medges har dock en bullerdämpad sida och motsvarar därmed kraven i bullerförordningen. Påverkan på befintlig kulturmiljö bedöms som liten.

Naturmiljö

Planförslaget berör ingen naturmiljö. Men en befintlig allé kommer att behöva tas ned och en ny planteras i anslutning till vägens nya sträckning.

Påverkan på luft

Den påverkan det aktuella projektet kommer att få på luftkvaliteten är begränsad. Lokalt kan luftkvaliteten bli något sämre till följd av ökad trafik. Men i ett större perspektiv innebär planen, med sitt centrala läge, goda förutsättningar för att luftmiljön ska kunna förbättras. Dock är planområdet i stor grad påverkat av luftföroreningar till följd av sitt trafiknära läge.

En luftkvalitetsutredning har utarbetats och visar att MKN för luft klaras inom större delen av planområdet. Dock ej i befintligt p-hus närmast E6. Se mer under miljömålet frisk luft.

Påverkan på vatten

Ett genomförande av planförslaget bedöms leda till något ökad dagvattenbelastning på Mölndalsån som är recipient. Med föreslagna åtgärder kan belastningen minimeras och hållas till en nivå som motsvarar eller understiger den från den befintliga markanvändningen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från markförsäljning samt exploateringsbidrag och utgifter för ombyggnad av gata, del av ledningsflytt, förrättningskostnader, geoteknisk utredning m.m.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkter samt ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får en utgift för del av ledningsflytt till följd av Fabriksgatans omdragning samt förrättningskostnader för ledningsrätter.

Ekonomiska konsekvenser för Skanska Fastigheter AB

Skanska Fastigheter AB får kostnader för markköp, flytt av ledningar, utbyggnad av brandvattenförsörjning, markmiljösanering, anslutningsavgifter m.m.

Ekonomiska konsekvenser för Platzer Fastigheter AB

Platzer Fastigheter AB får kostnader för lantmäteriförrättning, markköp, utbyggnad av lokalgator samt gång- och cykelvägar, geoteknisk och markmiljöteknisk utredning, anslutningsavgifter m.m.

Ekonomiska konsekvenser för Wallenstam AB

Wallenstam AB får kostnader för utbyggnad av lokalgator samt gång- och cykelvägar, geoteknisk och markmiljöteknisk utredning, anslutningsavgifter m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
T f. Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Projektledare