

Detaljplan för kontor vid Venusgatan

Normalt planförfarande



Samrådshandling
december 2015

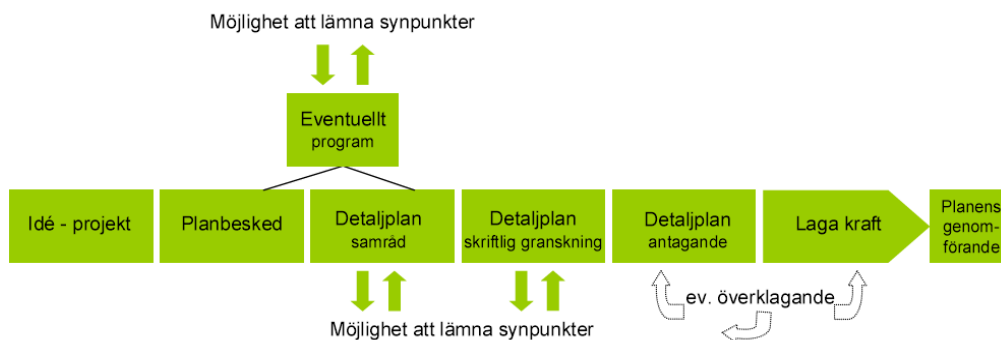


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

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.

Information om planförslaget lämnas av:

Kalle Gustafsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 95

Maria Lissvall, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 63

Viktor Dalbert, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 98

Josefine Johansson, Trafikkontoret, tfn 031-368 2314

Samråd tid: 13 januari – 23 februari 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådshandling

Datum: 2015-12-15

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0619/10

Handläggare SBK

Kalle Gustafsson

Tel: 031-368 19 95

kalle.gustafsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0258/15

Handläggare FK

Viktor Dalbert

Tel: 031-368 10 98

viktor.dalbert@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för kontor vid Venusgatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med illustration och bestämmelser samt grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Riskanalys för transport av farligt gods, Norconsult, 2015-09-24
- PM Miljöteknik: Stickprovtagning av jord, Norconsult, 2011-02-17
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult, 2015-10-12
- Geotekniskt PM avseende detaljplan, Norconsult, 2015-10-08
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR geoteknik, Norconsult, 2015-10-08
- Luftutredning, Sweco, 2015-06-06

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	12
<i>Störningar</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Trafik och parkering</i>	17
<i>Tillgänglighet och service</i>	18
<i>Friytor</i>	18
<i>Sociala aspekter</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Övriga åtgärder</i>	20
<i>Fastighetsindelning</i>	30
<i>Inom planområdet finns två tomtindelningar som ska upphävas</i>	30
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	30
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Avtal</i>	31
<i>Tidplan</i>	31
<i>Genomförandetid</i>	32
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	32
<i>Nollalternativet</i>	32
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	32
<i>Miljökonsekvenser</i>	34
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	37
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	37

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet, som är cirka 15 000 m² stort, ligger i Norra Gårda i anslutning till väg E6/E20 och Olskroksmotet. Området upptas i huvudsak av två bebyggda industri- och kontorsfastigheter, omgivande lokalvägar samt ett mindre grönområde längs Gullbergsån.

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en utveckling av Norra Gårda genom att möjliggöra en etablering av kontors- och verksamhetslokaler i nära anslutning till kollektivtrafik. Planområdet föreslås innehålla högre kontorsbyggnader med möjlighet till kommersiell verksamhet för att skapa ett levande inslag under många av dygnets timmar. En kvalité i form av en torgyta skapas inom planområdet - en funktion som saknas i stadsdelen i dagsläget. En fortsättning på det gång- och cykelstråk som finns längs Gullbergsån ska också säkerställas i detaljplanen.

Planens innebörd och genomförande

Inom planområdet föreslås en tillkommande bygg rätt på cirka 40 000 m² kontors- och verksamhetsytor. Ytan fördelas främst på tre högre byggnadskroppar uppförda i 16, 14 respektive 25 våningar. Verksamhet i form av restauranger, kiosker och övrig kommersiell verksamhet tillåts i byggnaderna.



Föreslagen bebyggelse. Illustration: White arkitekter.

En rad säkerhetsåtgärder måste genomföras på grund av risker som beror på planområdets närhet till väg E6/E20 som är rekommenderad väg för farligt gods.

Planområdets västra del inrymmer en planerad fortsättning på det gång- och cykelstråk som är anlagt intill Gullbergsån. Mindre platsbildningar kan skapas i grönområdet intill Gullbergsån.

Området har god försörjning av kollektivtrafik då det är nära till spår- och bussvagnshållplatsen Svingeln. Parkering kan delvis lösas genom parkeringsplatser i parkeringsgarage under kontorsbyggnaderna. Dock behöver parkeringsplatser säkerställas utanför planområdet i form av avtal. Parkering som försörjer verksamheterna inom planområdet kommer alltså att behöva lokaliseras utanför planområdet, bland annat i befintliga parkeringshus på gångavstånd från de föreslagna byggnaderna.

Överväganden och konsekvenser

Det är positivt att nya arbetsplatser skapas i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Området bedöms kunna klara en hög exploatering. Åtgärder för att säkerställa en acceptabel miljö avseende risker på grund av närhet till väg E6/E20 är viktigt att säkerställa inom ramen för planarbetet.

Höjden på byggnaderna överensstämmer inte med de rekommendationer som görs i studien angående "Höga Hus Mölndalsåns dalgång". Möjligheten att skapa en torgyta, en funktion som saknas i Norra Gårda, har bedömts viktigt. För att utnyttja marken effektivt tillåts bebyggelsen därför kunna sträcka sig uppåt på höjden istället för att ta ytterligare markyta i anspråk.

Den parkeringsvägledning som finns kommer inte att kunna efterföljas då det inte finns någon praktiskt möjlighet att anordna det antal parkeringsplatser inom kvartermarken som parkeringsvägledningen kräver. De tillkommande parkeringsplatserna för föreslagna verksamheter måste istället säkerställas via avtal.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra uppförandet av centrala kontors- och verksamhetslokaler i närhet till kollektivtrafik. Inom området planeras för en tillkommande kontors- och verksamhetsyta på totalt cirka 40 000 m². Säkerhetsåtgärder med tanke på närheten till väg E6/E20 ska så långt som möjligt säkerställas i detaljplanen. Planen ska möjliggöra en naturlig fortsättning på gång- och cykelstråket som är etablerat längs den östra sidan av Gullbergsån.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Venusgatan, intill väg E6/E20 i stadsdelen Gårda, cirka 2 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet ligger i den norra delen av Gårda, i direkt anslutning till Olskroksmotet.



Planområdets läge i centrala Göteborg.

Planområdet omfattar cirka 15 000 m² (1,5 ha) och ägs i huvudsak av Platzer Fastigheter AB genom industrifastigheterna Gårda 1:15 och 2:12.

Göteborgs stad äger allmän platsmark i form av huvuddelen av gatorna och ett mindre område längs Gullbergsån lokaliserat i den västra delen av planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med detaljplaneavgränsningen markerad.



Planområdets avgränsning redovisad med vitstreckad linje. Avgränsningen är inte exakt.

Fastigheten Gårda 1:15, bebyggdes 1970 med en kontorsbyggnad för bland annat Armerad Betong, Arbetsförmedlingen och Länsarbetsnämnden. Idag inrymmer fastigheten främst kontorsverksamhet för Migrationsverket.

Fastigheten Gårda 2:12, bebyggdes 1959 med en kontors- och lagerbyggnad för Pressbyrån. Fastigheten har sedan dess genomgått ett flertal ombyggnader och inrymmer idag diverse mindre verksamheter.



Planområdets avgränsning redovisad med vitstreckad linje. Avgränsningen är inte exakt. Vybild tagen från nordväst.

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”.

För området gäller huvudsakligen detaljplan för Tingstadleden, akt. nr FIIac 3059, lagakraftvunnen 1963. Planen anger för det aktuella området huvudsakligen användningen till ”Industri”. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjord mark som till stora delar är bebyggd.

Fastigheterna Gårda 1:15 och 2:12 har innehållit en rad olika industrier och verksamheter genom åren. Markundersökningar har genomförts för att undersöka eventuella markföroreningar, läs mer under rubriken ”markmiljö”.

Inom planområdet, i närheten av den norra delen av fastigheten Gårda 2:12, finns 4 större träd planterade längs med Gullbergsbrogatan.

I den västra delen av planområdet finns viss vegetation i anslutning till Gullbergsån. Vegetationen utgörs av gräs samt ett fåtal buskar och pilträd som står i vattenbrynet.



Den västra delen av planområdet innefattar Gullbergsån. Bilden tagen från nordost.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Cirka 350 meter nordväst om den planerade bebyggelsen återfinns Skansen Lejonet. Skansen Lejonet är en fornlämning och ett utpekat byggnadsminne.

Inom planområdet finns bebyggelse i form av en kontors- och verksamhetsbyggnad i 4/5 våningar inom fastigheten Gårda 1:15. Fasaden är utförd i tegel.

På fastigheten Gårda 2:12 finns en kontor- och lagerbyggnad uppförd i 4 respektive 2 våningar.

Direkt söder om området återfinns bostadskvarteret Venus som är uppfört som ett halvslutet kvarter med inslag av vissa mindre kommersiella verksamheter i bottenplan. Bebyggelsen inom kvarteret Venus är 8-9 våningar hög i anslutning till planområdet. I öster finns en kontorslokal uppförd i 5 våningar. Direkt söder om denna kontorsbyggnad pågår uppförandet av en ny kontorsbyggnad i 7 våningar. Byggnaderna i väster, på den motsatta sidan av Gullbergsån, är uppförda i 7 våningar.

Generellt sätt innehåller stadsdelen Norra Gårda en hög andel verksamhetsbyggnader, främst i form av kontor. Kvarteret Venus bidrar till att blanda upp stadsdelen med sitt inslag av bostäder.



Befintlig bebyggelse på fastigheten Gårda 1:15. Bilden tagen från nordväst.



Befintlig bebyggelse på fastigheten Gårda 2:12. Bilden tagen från nordväst.

Sociala aspekter

Norra Gårda är ett område som till stor del domineras av större verksamhets- och kontorsbyggnader. Kvarteret Venus, lokaliserat direkt söder om planområdet, har med sitt tillskott av bostäder bidragit till att funktionerna i Gårda har blivit något mer blandade. Trots detta är genomströmningen av människor i Norra Gårda relativt låg efter arbetstid.

Det anlagda gång- och cykelstråket längs med Gullbergsån har bidragit till att närområdet har förskönats och förbättrats. Gårda avgränsas mycket tydligt av väg E6/E20 i öster och norr och av Gullbergsån i väster. Väg E6/E20 är en mycket kraftig barriär som påverkar området negativt genom bullerstörningar, dålig luftkvalité och risker. Vägen innebär dock att det går relativt enkelt att ta sig till området med bil.

Någon tydlig mötesplats finns inte i Norra Gårda. Grönområdet kring Gullbergsån innehåller dock mindre mötes-/vistelseplatser.

Kollektivtrafiken är mycket tillgänglig då spårvagns- och busshållplatsen ”Svingeln” ligger på cirka 250 meters gångavstånd från planområdet. En upprustning och kapacitetsökning är planerad för hållplatsen.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil företrädesvis via Anders Perssongatan söderifrån alternativt via Almqvists bro/Vestagatan västerifrån. Gullbergsbrogatan, lokaliserad direkt norr om planområdet, är enkelriktad vilket innebär att trafik i västlig riktning inte är möjlig i dagsläget.

Trafiken på omkringliggande vägar är begränsad. Dock ökar trafiken relativt kraftigt under en begränsad tid på morgonen och eftermiddagen då en stor del av trafiken till och från Samskolan åker via Vestagatan-Almqvists bro-Norra Ågatan.

Inom fastigheten Gårda 1:15 finns parkering i form av ett underjordiskt garage som inrymmer cirka 120 platser. Inom fastigheten Gårda 2:12 finns i dagsläget markparkering för cirka 45 bilar. I Norra Gårda finns god tillgång på parkeringsplatser, bland annat inom Platzers fastigheter i området som i dagsläget inrymmer cirka 940 parkeringsplatser, varav cirka 400 är vakanta.

En gång- och cykelväg av hög standard finns anlagd längs Gullbergsån söder om planområdet. Inom planområdets västra del finns visserligen en gång- och cykelbana men den har inte byggts ut med samma standard som i söder. Det är önskvärt om upprustningen av gång- och cykelstråket kan utökas till att även omfatta sträckan inom planområdet.

Nivåskillnaderna inom området är marginella och tillgängligheten är god.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är ”Svingeln” belägen på Stampgatan/Friggagatan ungefär 250 meters gångväg från planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god.

I närområdet finns ett begränsat utbud med restauranger och mindre verksamheter.

Teknik

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

Fjärrvärmenät och ett utbyggt el- och telenät finns i området.

Störningar

Vibrationer

Området ligger i nära anslutning till både väg E6/E20 och västra stambanan. Detta kan ge upphov till vibrationer från trafiken. Vibrationsnivåer kan lätt förstärkas i höghus. Inga riktvärden finns gällande vibrationer i kontorshus. Vibrationer bör beaktas vid projektering av de föreslagna byggnaderna.

Luftmiljö

Området är utsatt för kraftig trafik från väg E6/E20. En utredning gällande luftkvaliteten har tagits fram. Läs mer under rubriken ”Luftkvalité”. Den mängd luftförore-

ningar som orsakas av trafiken på grund av föreslagen byggnation inom planområdet bedöms blir försumbar.

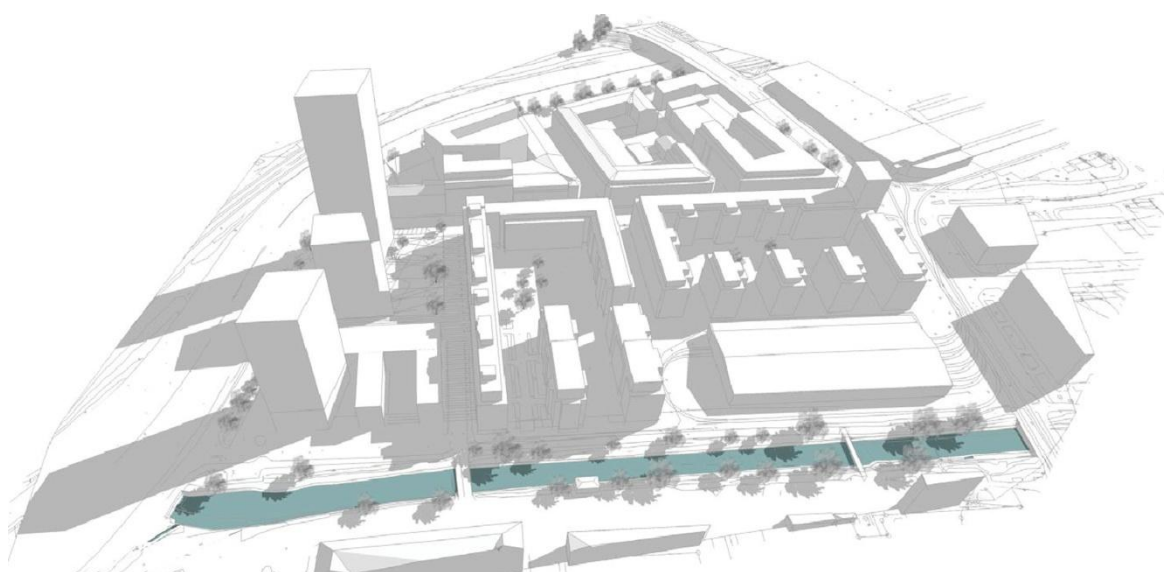
Buller

Området utsätts för buller från väg E6/E20. Planförslaget medger ingen bostadsbebyggelse. Inga rekommenderade bullerriktvärden finns för kontors- och verksamhetsbyggnader.

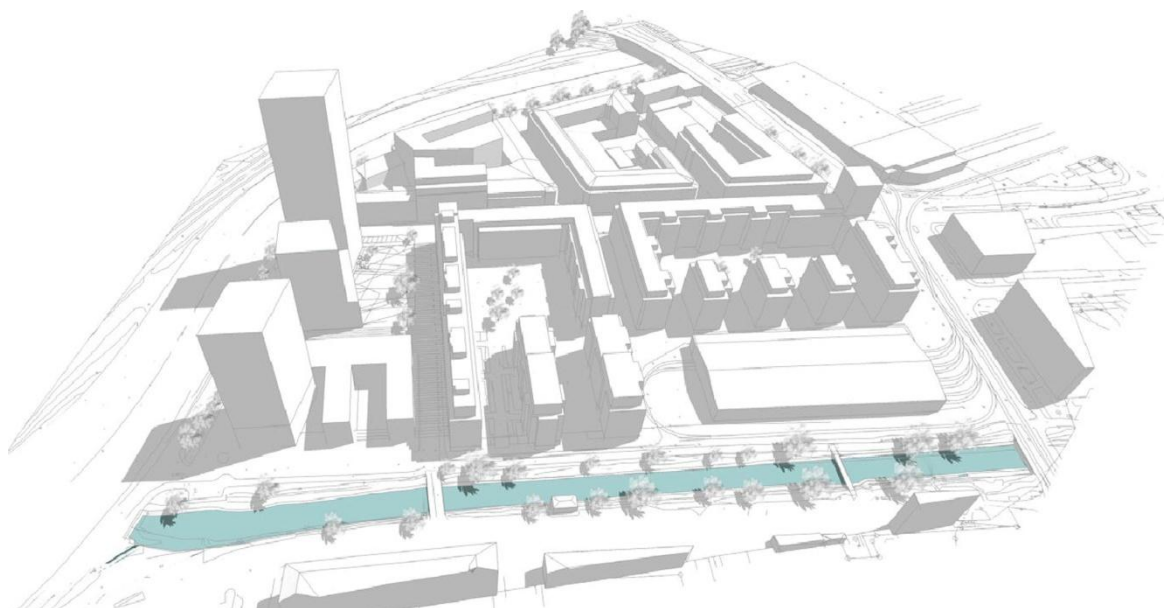
Sol

En solstudie har genomförts för området. Skuggningen från de planerade höghusen påverkar främst väg E6/E20 samt järnvägen i nordöst.

Kvarteret Venus söder om planområdet orsakar skuggning på den planerade torgytan under en relativt stor del av dygnet.



Skuggstudie, 21 mars kl. 13:00. Vy från väster.



Skuggstudie, 1 juli kl. 13:00. Vy från väster.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av kontors- och verksamhetsbyggnader. Användningen ändras från ”industri” i gällande plan till ”kontor- och centrumändamål”. Stora centralt belägna kontors- och verksamhetsytor tillskapas genom planförslaget.

Detaljplanen säkerställer allmänna grönytor samt en allmän gång- och cykelbana längs Gullbergsån.

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. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Tre högre byggnadskroppar föreslås uppföras inom planområdet. På fastigheten Gårda 1:15 i väster föreslås en byggnad uppförd i 16 våningar i den norra delen av fastigheten, delvis utförd som en påbyggnad på befintlig kontors- och verksamhetslokal.

På fastigheten Gårda 2:12 uppförs en kontorsbyggnad i 14, 5 respektive 25 våningar. Cirka hälften av fastighetens yta bebyggs. Direkt söder om kontorsbyggnaden anläggs en torgyta. Under byggnaden och torgytan anordnas ett underjordiskt parkeringsgarage.



Situationsplan som illustrerar föreslagen bebyggelse på Gårda 1:15 och 2:12. Observera att byggnaden på Gårda 1:15 i väster utan våningsangivelse är befintlig. Illustrationen ger visar endast en av många olika utbyggnadsmöjligheter inom ramen för detaljplanebestämmelserna.



Perspektivbild från sydost. Kontors- och verksamhetsbyggnaden på Gårda 2:12 i förgrunden med torgytan framför. I bakgrunden skymtas påbyggnaden i 16 våningar på fastigheten Gårda 1:15.

Gårda 1:15:

Användningen för fastigheten föreslås bli kontor- och centrumändamål. Handelsändamål får uppta högst 3 000 m² bruttoarea (BTA). Den huvudsakliga användningen inom området planeras att bli kontorslokaler. Användningen har kompletterats med en centrumanvändning för att möjliggöra etablering av exempelvis restauranger, mindre butiker, gym, kiosker med mera. Begränsningen av den maximalt tillåtna handelsytan har gjorts för att undvika etableringen av exempelvis en större matvarubutik som skulle kräva ett högt antal parkeringsplatser.

Den yta som inte föreslås för bebyggelse beläggs med bestämmelsen ”marken får byggas över med körbart bjälklag” för att möjliggöra underjordiska parkeringsgarage.

Höjden på byggnadsvolymer inom fastigheten regleras genom en maximalt tillåten nockhöjd i meter över nollplanet. Den maximala nockhöjden föreslås bli + 62,0 över grundkartans nollplan för den tillkommande påbyggnaden vilket tillåter en byggnad i upp till cirka 16 våningar. Antalet våningar som inryms inom ramen för bestämmelserna beror på vilken typ av byggnadsteknik som används.

Nockhöjden för den befintliga byggnaden anpassas för att enbart bekräfta den befintliga byggnaden.

Någon maximal byggrätt i form av en maximal byggnads- eller bruttoarea i m² säkerställs inte i planförslaget utan istället tillåter planen en avgränsad bebyggelseyta på marken samt en maximal nockhöjd.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan cirka 10 500 m² bruttoarea (BTA) tillkomma utöver de befintliga cirka 12 000 m² inom Gårda 1:15.

Gårda 2:12

Användningen för fastigheten föreslås bli kontor- och centrumändamål. Handelsändamål får uppta högst 3 000 m² bruttoarea (BTA). Högsta tillåtna bruttoarea (BTA) för kontorsändamål på entréplanet är 1 000 m². Begränsningen av kontorsanvändningen i entréplanet är införd med syfte att användningen i bottenplanet främst ska vara ”utåtriktad” och innehålla kommersiell verksamhet, exempelvis i form av restaurang, kiosk, gym med mera. Planen är dock utformad för att tillåta exempelvis en receptionsfunktion för kontorsändamål i entréplanet.

Höjden på byggnadsvolymerna inom fastigheten regleras genom en maximalt tillåten nockhöjd i meter över nollplanet. Den maximala nockhöjden föreslås till +55, + 22,6 respektive + 94,6 meter över grundkartan nollplan. Detta innebär att upp till 5, 14 respektive 25 våningar kan uppföras. Antalet våningar som inryms inom ramen för bestämmelserna beror på vilken typ av byggnadsteknik som används.

Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan lokaler som omfattar cirka 30 500 m² bruttoarea (BTA) uppföras.



Fotomontage på föreslagen bebyggelse. Vy från Skansen Lejonet i nordväst.

Den yta som inte föreslås för bebyggelse beläggs med bestämmelsen ”marken får byggas över med körbart bjälklag” för att möjliggöra underjordiska parkeringsgarage.

En bestämmelse angående den planerade torgytan läggs in på plankartan: ”torgyta avsedd för cykel- parkering, dagvattenhantering, trädplantering, uteservering med mera”. Torgytan är planerad att vara av ”offentlig karaktär” och bidra till att lyfta området och tillföra ett innehåll som saknas i stadsdelen i dagsläget.

Den höga bebyggelsen kommer att bli synlig från många håll i staden. Stadsbyggnadskontoret anser dock att norra Gårda är ett område som kan inrymma högre bebyggelse.



Fotomontage på föreslagen bebyggelse. Vy från rondellen i anslutning till Nils Ericsson-terminalen.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaden på fastigheten Gårda 2:12 att rivas.

Byggnaden på fastigheten Gårda 1:15 kommer till största delen att finnas kvar. Mindre förändringar av byggnaden i den norra delen av fastigheten kan bli aktuell som en naturlig följd av den planerade påbyggnaden.

Trafik och parkering

Gator, gång- och cykelvägar

Ett genomförande av planförslaget bedöms få en relativt begränsad påverkan på bilflödet i nära anslutning till planområdet. De tillkommande parkeringarna inom planområdet planeras bli cirka 100 till antalet vilket bedöms innebära en begränsad påverkan på trafiken på Anders Perssongatan och Vestagatan.

En ökning av trafiken till Norra Gårda kommer dock att ske då parkeringsplatser avsedda för verksamheter inom planområdet kommer att lokaliseras i befintliga parkeringshus i Gårda.

Befintlig vägstruktur kommer att användas för att angöra kontors- och verksamhetsfastigheterna. Ingen anläggning av ny infrastruktur är därför nödvändig för att kunna nå de fastigheter där bebyggelse planeras.

I dagsläget är Gullbergsbrogatan enkelriktad vilket omöjliggör att infart kan ske till fastigheterna via Anders Perssongatan - Gullbergsbrogatan vilket skulle vara fördelaktigt ur ett flertal aspekter. Dels undviks trafik på Vestagatan i anslutning till den planerade torgytan och dels kan infarten till fastigheterna placeras på "baksidan" av fastigheterna tillsammans med exempelvis sophantering, varuleveranser med mera. En standardhöjning på Gullbergsbrovägen är därför aktuell. Utrymme i detaljplanen har avsatts för en eventuell breddning av Gullbergsbrovägen. Gullbergsbrovägen, en del av Anders Perssongatan, Venusgatan och den del av Vestagatan som återfinns väster om Gårda 1:15 föreslås få användningen "LOKALGATA" inom allmän platsmark.

Inget behov av vändplatser finns då genomgående gator finns runt planområdet.

En upprustning/förlängning av den norra delen på gång- och cykelstråket längs med Gullbergsån är önskvärd. Planförslaget anpassas till den gällande planen för kvarteret Venus söder om det aktuella planområdet för att få en samstämmighet och möjliggöra en fortsättning på gång - och cykelvägens som löper öster om Gullbergsån.

I detaljplanen avsätts en sträcka längs ån som allmän platsmark i form av "GC-VÄG".

Bil- och cykelparkering

Trafikkontoret har genomfört en beräkning av antalet parkeringsplatser för bilar baserat på tillkommande kontors- och verksamhetslokaler. Enligt beräkningarna kommer det krävas cirka 172 tillkommande parkeringsplatser för Gårda 2:12 och cirka 58 tillkommande platser för Gårda 1:15.

Inom Gårda 1:15 finns idag ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage. Det finns inga planer på att utöka detta garage. I dagsläget finns inget underjordiskt parkeringsgarage inom Gårda 2:12. Planförslaget innebär att ett garage uppförs som kan inrymma cirka 90 parkeringsplatser för bilar. Antalet tillkommande parkeringsplatser som kan inrymmas inom planområdet är inte tillräckligt för att kunna möta det beräknade behovet av parkeringsplatser.

Istället planeras för att lösa parkeringsbehovet inom närbelägna fastigheter i exploaterens ägo. För att denna lösning ska accepteras ska exploatören tydligt redovisa hur de planerar att säkerställa antalet parkeringsplatser med hjälp av exempelvis avtal, befintliga servitut, del i gemensamhetsanläggning osv. innan detaljplanen antas.

Trafikkontoret har även beräknat behovet av parkeringsmöjligheter för cyklar. Behovet av cykelparkering inom Gårda 2:12 är 470 stycken respektive 158 stycken för Gårda 1:15. Behovet av cykelparkeringar kan lösas genom placering på torgytan samt inomhus inom den befintliga/tillkommande byggrätten.

Tillkomsten eller säkerställandet av tillkomst till cykel- och bilparkeringar bevakas i samband med bygglovgivning

Tillgänglighet och service

Den kommunala och kommersiella servicen i Norra Gårda är relativt begränsad. Området består till stor del av kontors- och verksamhetslokaler.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god.

Inom planområdet tillåts verksamheter i form av exempelvis gym, restaurang, kiosk, med mera som kan bidra till en mer levande gatumiljö än vad som finns på platsen i dagsläget.

På grund av begränsad marklutning en befintlig vägstruktur finns i anslutning till de planerade byggnaderna bedöms tillgängligheten vara mycket god.

Friytor

I planområdets västra del möjliggörs en fortsättning på det etablerade gång- och cykelstråket som i dagsläget löper längs med den södra sidan av Gullbergsån. Grönområdet till väster intill ån tillåts att utvecklas genom att mindre mötesplatser kan anordnas i vattenbrynet. Inom vattenområdet ges möjlighet att anordna bryggor, precis som

för den del av Gullbergsån som ligger direkt söder om Almqvists bro. Användningen sätts till ”W₁ – Öppet vattenområde där bryggor får anordnas.

Planförslaget innebär att marken intill ån säkerställs för allmänheten genom att området planläggs som allmän plats, parkmark samt vattenområde.

Naturmiljö

Området kring Gullbergsån säkerställs som allmän platsmark, park.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. På grund av att området till största del är planlagt genom stadsplaner och detaljplaner, så infördes aldrig strandskydd vid tidigare översyn av strandskyddet. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken så inträder dock strandskydd vid ändring och upphävande av detaljplan, generalplan, stadsplan och byggnadsplan.

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset.

Planförslaget innebär bland annat möjlighet till bebyggelse och strandskyddet måste därför upphävas i samband med att detaljplanen antas. Skälet till upphävande av strandskyddet är att området:

- Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

Upphävandet av strandskyddet markeras på plankartan med en generell administrativ bestämmelse som lyder ”strandskyddet är upphävt inom planområdet”.

Sociala aspekter

Inom planområdet kommer det byggas kontorslokaler. Bebyggelsen kommer att innebära att närområdet rustas upp och att miljön kommer att bli trevligare att röra sig i. Planen tillåter att funktioner såsom restauranger, kiosker, viss försäljning, gym med mera kan inrymmas i byggnaderna. Detta kan medverka till att det finns liv och rörelse under en större del av dygnet än vad som är fallet idag.

Planarbetet kommer inte innebära att några fysiska barriärer skapas eller överbryggs då planerad bebyggelse endast föreslås inom befintliga fastigheter. Det visuella intrycket av de mycket höga byggnaderna kommer dock innebära en stor påverkan på såväl närområdet som på stadsbilden som helhet.

Planförslaget innebär att en torgyta av allmän karaktär kan tillföras området - en funktion som saknas i dagsläget.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand på kvartersmark. Då en stor del av planområdet utgörs av hårdgjord och bebyggd yta kan hanteringen av dagvattnet bli problematisk.

Dag- och dräneringsvatten ska dock i första hand tas om hand lokalt genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

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.

En dagvattenutredning håller på att tas fram i samband med planarbetet. Utredningen och dess rekommendationer ska inarbetas i planhandlingarna inför granskningsskedet.

Vatten och avlopp

Anslutning av de planerade byggnaderna ska ske till det kommunala va-systemet.

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 Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

En upplysning införs på plankartan som informerar om att färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt om självfallsanslutning ska tillåtas.

Värme/kyla

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Möjlighet till fjärrkyla finns. Befintliga ledningar finns i anslutning till och inom planområdet.

El och tele

En nyligen uppförd transformatorstation finns norr om Gullbergsbrogatan. Stationen har kapacitet för att försörja den tillkommande bebyggelsen.

Beställning av eventuell 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.

Övriga ledningar

Det finns inga andra kända ledningar inom området som bedöms påverkas vid ett genomförande av planförslaget

Avfall

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

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram för att klargöra de geotekniska förhållanden som finns i planområdet. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till den framtagna utredningen ”Geotekniskt PM avseende detaljplan, Norconsult, 2015-10-08” som bifogas planhandlingarna.

Området utgörs i dagsläget av byggnader och hårdgjorda ytor. Markytan är plan med en svag lutning från öst till väst. Nivåerna varierar mellan ca +1,5 till +3,0. Botten topografin i Gullbergsån vid Almqvists bro har undersökts. Största vattendjupet uppmättes till 1,8 meter.

Generellt består jordlagerföljden inom planområdet av fyllning ned till ca 1,5-2,5 meters djup. Under fyllningen finns på Gårda 2:12 torrskorpelera. Under detta återfinns lera till mycket stora djup. För Gårda 1:15 har inte djupet till berg verifierats. Sonderingar har genomförts till ett djup av 50 meter utan att stopp har erhållits. Cirka 15 meter öster om fastigheten har berget påträffats cirka 77 meter under markytan. På Gårda 2:12 ligger leran på cirka 52-78 meters djup.

Baserat på utförda belastningsförsök (CRS-försök) bedöms leran vara normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad. Det innebär att ytterligare påförd last på jordlagret riskerar att resultera i sättningar. Marken i området har pågående krypsättningar.

Den övre grundvattenytan har observerats på ett djup av cirka 1,0-2,1 meter under markytan vilket motsvarar nivåerna cirka +0,2 till +1,7. Gullbergsåns vattennivåer bedöms vara styrande för grundvattennivån i området.

Stabilitetsförhållanden

Stabiliteten har kontrollerats mot Gullbergsån i två sektioner. Beräkningarna har utförts med odränerad/kombinerad analys med totalsäkerhetsfaktorer enligt IEG:s dokument 4:2010.

För detaljerad utredning erfordras en beräknad totalsäkerhetsfaktor i odränerad analys om minst $F_c \geq 1,7$ - $1,5$ samt i kombinerad analys $F_{komb} \geq 1,5$ - $1,4$.

Utförda beräkningar visar att befintlig stabilitet mot Gullbergsån är låg. Vid utbyggnad inom Gårda 1:15 erfordras förstärkningsåtgärder för att uppnå tillfredställande stabilitet. Beräkningar har utförts på KC-pelarinstitution samt avschaktning av östra slänten som förstärkningsåtgärder. Resultaten visar att det är genomförbart att uppnå tillfredställande stabilitet. Detaljplanens intentioner bedöms därför kunna fullföljas ur ett geotekniskt perspektiv.

Sektion	Befintliga förhållanden	Förstärkt sektion, KC-pelare	Bilaga	Erfordrad säkerhet
E-E	$F_c=1,16$ $F_{komb}=1,12$	$F_c = 1,67$ $F_{komb}=1,52$	2:1-2:4	$F_c \geq 1,5$ $F_{komb} \geq 1,4$
F-F	$F_c=1,21$ $F_{komb}=1,29$	$F_c = 1,72$ $F_{komb}=1,72^*$	2:5-2:8	

Vilken/vilka förstärkningsåtgärder som är bäst lämpade för området med hänsyn till utförande, kostnad etc. bestäms i ett senare projekteringsskede. Vid Gårda 2:12 måste stabiliteten för väg E6/E20 beaktas vid schakt för källare

Slänten mot Gullbergsån utgörs av erosionskänsligt material. Slänten saknar erosionskydd norr om Almqvists bro. För att förhindra risk för stabilitetsförsämring på grund av framtida erosion föreslås att ett erosionskydd blir utfört längs Gullbergsåns östra slänt norr om Almqvists bro.

Grundläggning

Grundläggning av den planerade kontorsbyggnaden inom Gårda 2:12 föreslås bli utförd med spetsbärande pålar till berg för att undvika risken för skadlig differens och totalsättningar. För att minska antalet pålar och därmed omgivningspåverkan kan grövre betongpålar vara att föredra.

Inom Gårda 1:15 kan grundläggning med kohesionspålar bli aktuellt.

Med hänsyn till att källarplan kommer byggas under grundvattennivån rekommenderas vattentäta konstruktioner. Dräneringsnivån bör inte sättas lägre än lerlagrets överkant alternativt lägre än nivå +0,2 m (MW i Gullbergsån).

Risken för påhängslaster skall beaktas för de yttre påraderna vid byggnation med källare.

Bergras

Risk för bergras eller blocknedfall föreligger ej. Berg i dagen förekommer inte i närområdet. Jorddjupen överstiger 50 meter.

Markmiljö

De befintliga förhållandena med avseende på markföroreningar har undersökts för industrifastigheterna inom planområdet. Detta redovisas i dokumenten ”PM Miljöteknik: Stickprovtagning av jord, Norconsult, 2011-02-17” och ”PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult, 2015-10-12”. För en mer initierad beskrivning av föroreningsförhållandena hänvisas till de framtagna utredningarna som bifogas planhandlingarna.

Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen (kontor- och centrumverksamhet) bedöms motsvara ”mindre känslig markanvändning” (MKM) då människor kommer att vistas i området främst under arbetstid och inga bostäder tillåts inom planområdet.

Gårda 2:12

Fältundersökningen indikerar förorening av petroleumkolväten i mark i två provpunkter.

Sammanfattningsvis påvisas föroreningshalter över MKM i tre provpunkter. Föroreningshalter över riktvärden för KM (känslig markanvändning) påvisas i en annan punkt. Påverkan av petroleumkolväten påvisas i en provpunkt, men halterna underskrider riktvärden för KM.

Analysresultat av PAH-16 i asfalt underskrider 70 ppm (mg/kg Ts) och bekräftar undersökningen med UV-lampa på ett samlingsprov av asfalt från ytan. Inga restriktioner gäller för återanvändning av ytlig asfalt i slit- eller bärlager.

Förorenad jord bör avgränsas i plan och i djupled genom kompletterande analyser samt förtätad jordprovtagning.

Schakt av jord med halter över KM är en anmälningspliktig verksamhet. Tillsynsmyndigheten ska meddelas i god tid innan schaktarbeten påbörjas.

Vid framtida schakt inför eventuell nybyggnation så uppkommer sannolikt brist på avsättningsytor och överskottsmassor kommer att behöva hanteras. Om jordmassor

transporteras bort från fastigheten ska en redovisning av mängder, halter och mottagningsplats lämnas till tillsynsmyndigheten.

Inför rivning av byggnader bör en miljöinventering av byggnadsmaterial och installationer utföras och en rivningsplan för byggnader ska upprättas.

Underjordiska anläggningar (t ex cisterner och oljeavskiljare) bör tas upp inför nybyggnation. Anläggningars status ska kontrolleras och eventuellt avfall ska omhändertas på ett miljömässigt korrekt sätt.

Gårda 1:15

Väster om befintlig byggnad har inga föroreningar påträffats och Norconsult anser att detta område kan betraktas som icke förorenat.

I en provpunkt norr om fastigheten påträffades förhöjda halter av PAH, zink och bly i fyllnadsmassor på nivån 0,2 – 1,0 meter under markytan. Norconsult bedömer därför att det finns risk att det förekommer förhöjda halter i fyllnadsmassor norr om befintlig byggnad även inom Gårda 1:15.

Uppmätta halter ligger över Naturvårdsverkets riktvärde för ”känslig markanvändning” (KM) men under riktvärdet för MKM. Detta innebär att det med hänsyn till planerad markanvändning och aktuella riktvärden inte föreligger något saneringsbehov men däremot restriktioner avseende hantering av massor innehållande halter över KM. Eftersom det finns risk att massor med förhöjda halter kommer att behöva hantearas vid schaktarbeten krävs en anmälan till Miljöförvaltningen i Göteborgs kommun.

Asfalt provtogs och skickades in för analys av innehållet av PAH16. Resultatet visar att asfalten ej är av typen tjärasfalt och kan återanvändas fritt som bär- och slitlager.

Skulle rivning av befintlig byggnad behöva utföras för att uppföra det nya kontorshuset rekommenderar Norconsult att marken under byggnaden ska undersökas.

På plankartan införs en bestämmelse angående villkor för lov som innebär att startbesked för ändrad markanvändning inte får ges förrän markens lämplighet för byggande (MKM) har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljöer.

Cirka 350 meter nordost om planerad bebyggelse återfinns Skansen Lejonet som är ett fornminne och ett utpekat byggnadsminne. Ett antal fotomontage har tagits fram för att visa på den planerade byggnationens relation till Skansen lejonet.



Fotomontage som illustrerar den planerade byggnationens förhållande till Skansen Lejonet. Vy tagen från Kruthusgatan



Fotomontage som illustrerar den planerade byggnationens förhållande till Skansen Lejonet. Vy tagen från den norra delen av Göta Älvbron.

Luft

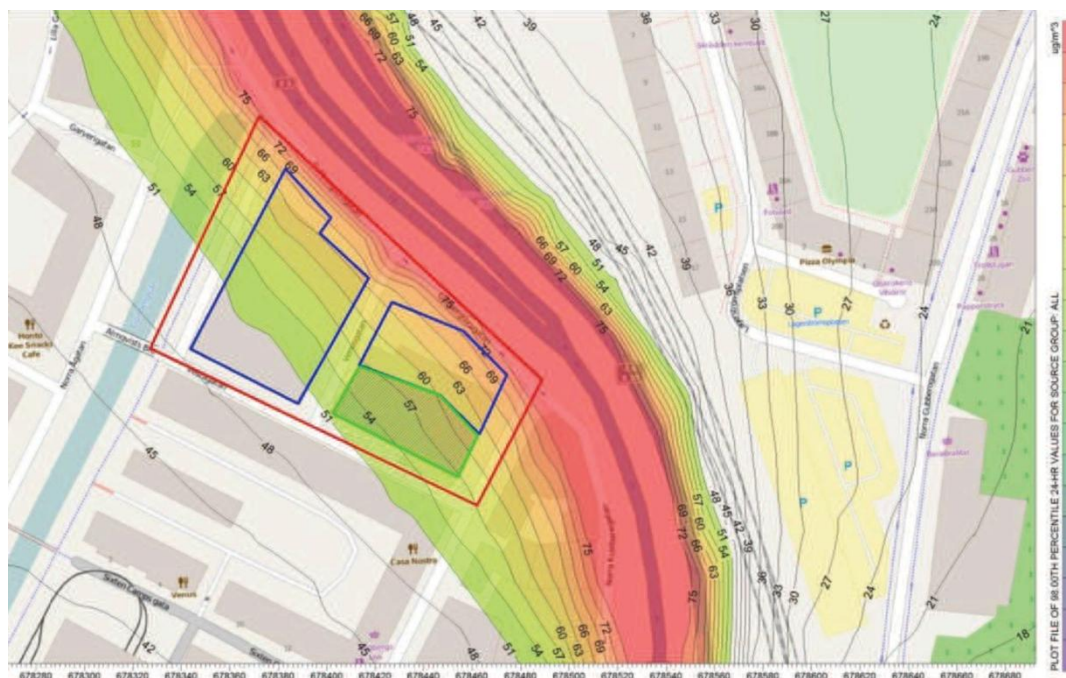
På grund av närheten till väg E6/E20 finns risk för att luftkvaliteten kan vara bristfällig. En utredning, *"Luftutredning, Spridningsberäkningar, detaljplan för Venusgatan, Sweco, 2015-06-06"*, har tagits fram för att beräkna och bedöma luftkvaliteten i dagsläget och i ett framtida scenario. Syftet med utredningen är att visa på fördelningen av luftföroreningarna och att jämföra uppmätta och beräknade halter mot föreskrivna miljökvalitetsnormer och det nationella miljökvalitetsmålet "Frisk luft".

För en mer utförlig beskrivning av luftföroreningssituationen hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

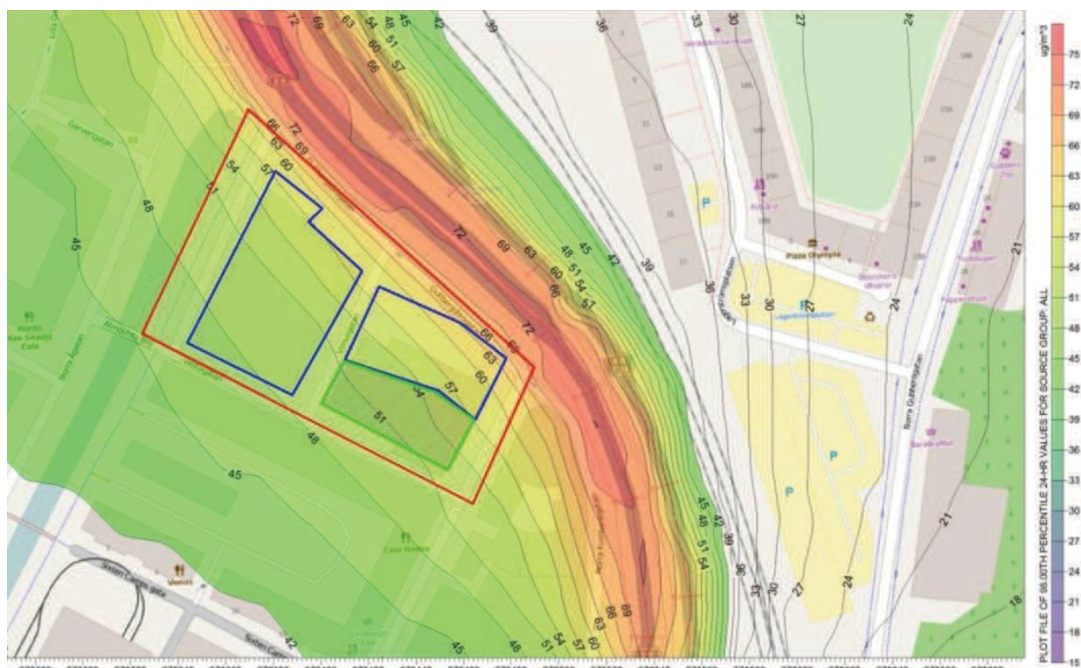
I Göteborg har vägtrafiken identifierats som den huvudsakliga källan till kvävedioxid och partiklar (PM₁₀), och högst haltnivåer uppmäts i samband med de stora trafiklederna. Partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid är de luftföroreningar som idag uppvisar höga halter i Göteborgsregionen och riskerar att överskrida de miljö kvalitetsnormer som finns definierade.

Resultatet från spridningsberäkningarna visade att kvävedioxid är den föroreningen, som löper störst risk att överskrida miljö kvalitetsnormerna inom det aktuella planområdet. Det är i synnerhet planområdets norra delar som riskerar att överskrida miljö kvalitetsnormerna i nuläget och för år 2020. Halterna av kvävedioxid beräknades dock minska fram till både 2020 och 2030 i jämförelse med nuvarande situation. Anledningen till minskningen är en kombination av att bakgrundhalterna förväntas minska med cirka 40 % och att teknikutvecklingen kommer leda till renare bilar med minskade direktutsläpp av kväveoxider.

Den föreslagna torgytan, i planområdets södra del klarar miljö kvalitetsnormerna för samtliga scenarion, förutom dygnsmedelvärdet i nuläggssituationen, där riskerar miljö kvalitetsnormen att överskridas enligt beräkningarna. Beräkningarna tar dock inte hänsyn till det planerade avåkningsskyddet och byggnaderna, som båda antas ha en viss minskande effekt på kvävedioxid- och partikelhalten. Genom att plantera träd i närhet och i anslutning av byggnaderna, antas en ytterligare minskning luftföroreningarna. Med detta i åtanke görs antagandet att miljö kvalitetsnormerna sannolikt kan komma att klaras på torgytan, för samtliga scenarion.



Illustrationen visar beräknade nivåer för kvävedioxid (dygnsmedelvärden) i dagläget. Halterna på upp till 75 µg/m³ inom planområdet överskrider miljö kvalitetsnormen på 60 µg/m³ i den norra delen av planområdet. Torgytan illustreras med grön linje.



Illustrationen visar beräknade nivåer för kvävedioxid (dygnsmedelvärden) år 2020. Halterna på upp till $69 \mu\text{g}/\text{m}^3$ inom planområdet överskrider miljö kvalitetsnormen på $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ i den norra delen av planområdet. Torgytan illustreras med grön linje. Miljö kvalitetsnormen överskrids inte inom torgytan.

Partikelhalternas års- och dygnsmedelvärde förändras inte nämnvärt mellan de olika scenariona. Miljö kvalitetsnormerna klaras dock för samtliga scenarion och antas inte vara begränsande i framtiden. Anledningen till att partikelhalterna mer eller mindre hålls konstanta, är att den antagna minskningen i andelen fordon med dubbdäck motverkas av den framtida trafikökningen.

För att minimera risken för att människor exponeras för höga föroreningshalter kan entréer placeras bort från den utsatta sidan av huset som vetter mot E6/E20. Det är att föredra om tilluften för ventilation inte tas från fasader som vetter mot E6/E20, utan från taknivå eller från andra sidan av byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att luftkvaliteten är acceptabel då miljö kvalitetsnormen överskrids endast inom en begränsad del av den planerade torgytan i dagsläget. Redan år 2020 klaras gränsvärdet för miljö kvalitetsnormen inom torgytan.

Kompensationsåtgärd

Inom området finns inga natur- eller rekreationsvärden som kan motivera att kompensationsåtgärder utförs.

Risk

Planområdet ligger i nära anslutning till väg E6/E20 som är rekommenderad väg för farligt gods.

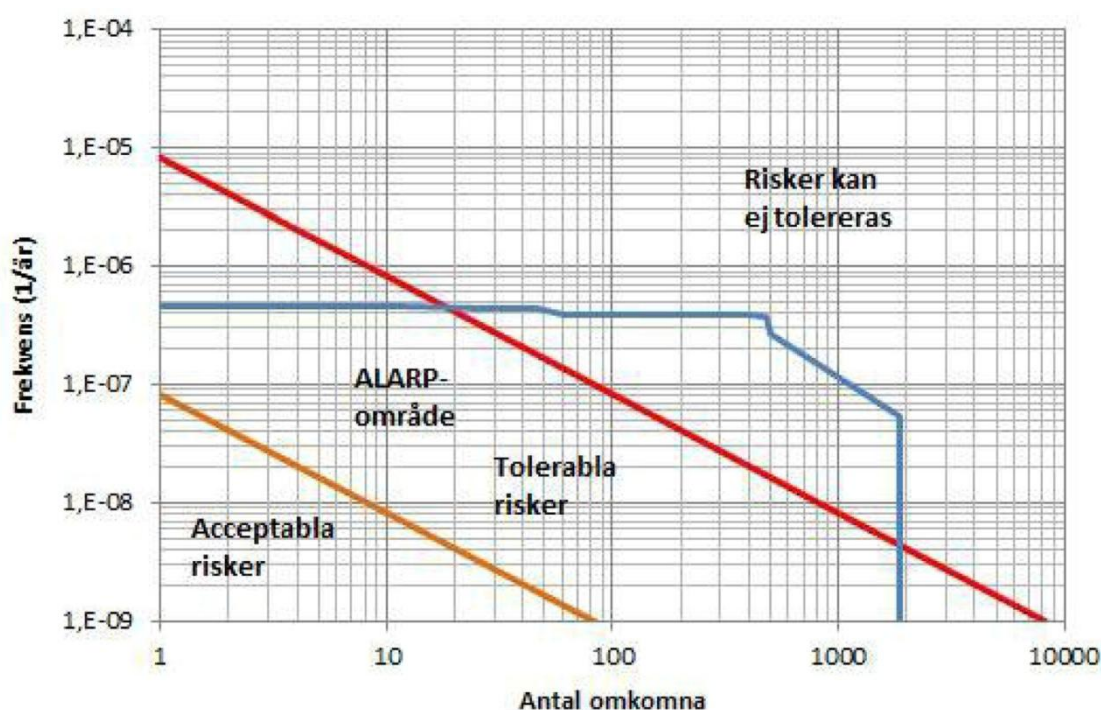
En riskanalys avseende transport av farligt gods, Norconsult 2015-09-24 har tagits fram för att studera riskerna med en utbyggnad inom planområdet. För en mer utförlig redovisning av beräkningar och ingångsvärden hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

För att kunna bedöma risknivåerna används de kriterier som tagits fram för Räddningsverkets räkning och som används generellt i landet i stället för de av Göteborg

stad framtagna kriterier som är något strängare. Anledningen är att utbyggnaden av Gårda redan i tidigare projekt har bedömts vara så pass prioriterad att det är befogat att använda nationella kriterier. I ”Detaljplan för verksamheter vid Anders Perssongatan” (Fllac 5063) lokaliserad i direkt anslutning till det aktuella planområdet accepterades exempelvis avsteg från de lokala riktlinjerna med tanke på att utvecklingen av Norra Gårda ansågs vara viktig. Därför gjordes bedömningen att även lokalt följa de nationellt tillämpade kriterierna och att betrakta risknivån som tolerabel, förutsett att alla rimliga riskreducerade åtgärder genomförs.

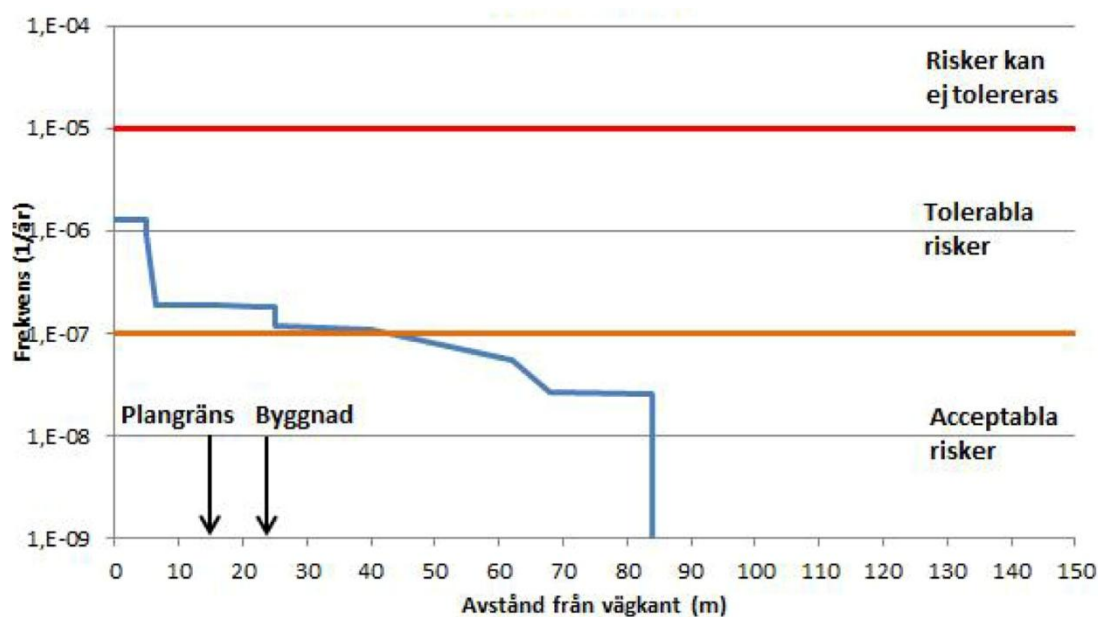
Därtill kommer att länsstyrelserna i storstadsregionerna i sin riskpolicy anger att tolerabla risknivåer skall uppnås vid detaljplanering längs transportleder för farligt gods. Göteborgs stads kriterier beskriver inte vilka risknivåer som bedöms vara tolerabla.

Genomförda beräkningar av riksnivån i utredningen visar att de nationella kriterierna för både samhälls- och individrisköverskrids om inga skyddsåtgärder vidtas.



Diagrammet visar att samhällsrisk ligger över nivån för tolerabla risker när endast befintliga skyddsåtgärder används.

Att beräkna individrisken är mest lämpligt för områden där det endast kommer att vistas ett fåtal människor. Inom planområdet kommer en stor del människor att vistas under arbetstid och därför har det bedömts som lämpligt att i det aktuella projektet förelås åtgärder som beräknas minska samhällsrisk.



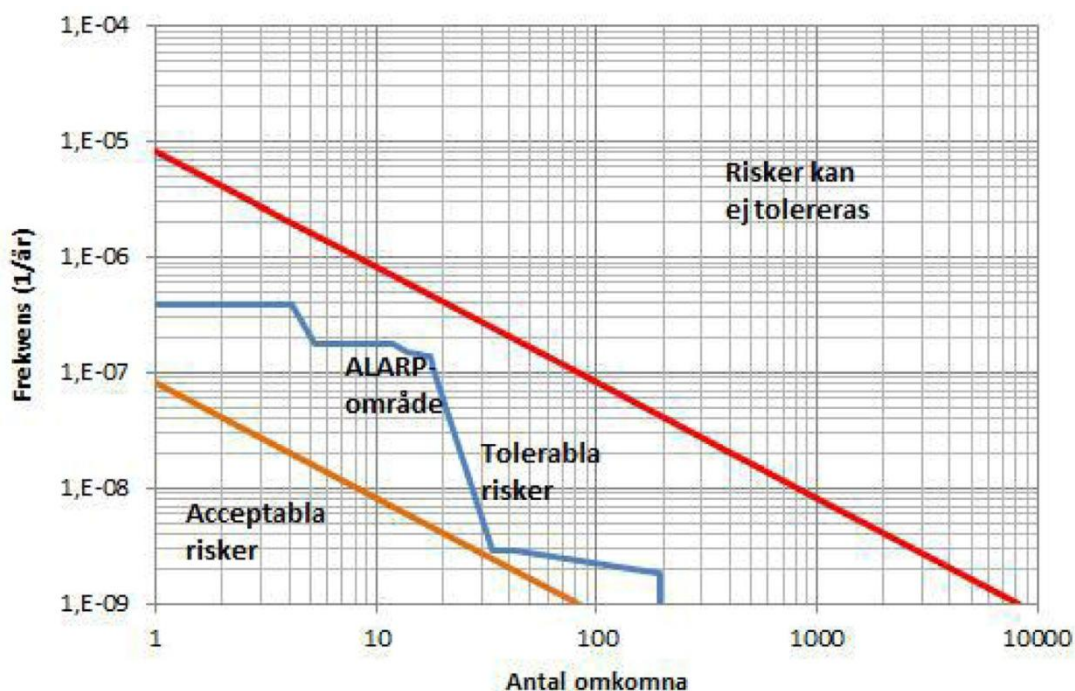
Diagrammet visar att individrisken ligger inom nivån för tolerabla risker från 0-cirka 40 meter från väg E6. På ett avstånd över 40 meter är risken acceptabel.

I utredningen föreslås en rad åtgärder som innebär att riskerna enligt beräkningarna hamnar inom acceptabla nivåer baserat på de nationella kriterierna.

Följande åtgärder krävs enligt för att uppnå en tolerabel risksituation enligt de nationella kriterierna:

- Fasad och fönster utförs i brandklass EI 30 på nedersta våningar på alla ytor som inte är bortvända från väg E6.
- Fasad och fönster utförs i brandklass EI 30 på alla ytor inom 40 meter från E6 på byggnadens höjd på alla ytor som inte är bortvända från väg E6.
- Byggnaderna ska utformas så att de tål det infallande trycket från en gasexplosion (5 kPa) vid marken.
- Luftintag ska placeras i skyddat läge
- Byggnaderna ska förses med sprinklers.
- Trapphusen ska utformas i brandklass EI 60 för att skapa en säker zon.
- Utrymning ska vara möjligt bort från väg E6.
- Larmsystem inom byggnaderna för tidig varvning och tydliga instruktioner vid utrymning.

Dessa åtgärder leder till en reduktion av riskerna inom området, så att risknivåerna bedöms vara tolerabla, dvs. inom ALARP-området, enligt de nationellt tillämpade kriterierna. Risknivåerna ligger dock fortfarande över den nivå som Göteborgs stad har angivit.



Diagrammet visar att samhällsrisker klarar nivån för tolerabla risker när föreslagna skyddsåtgärder har applicerats.

Ett antal planbestämmelser med tanke på säkerheten införs på plankartan:

- Fasad och fönster på upp till 4 meters höjd över markytan ska utföras i brandklass EI 30 på byggnadens västra, norra och östra fasad.
- Fasad och fönster ska utföras i brandklass EI 30 på alla ytor inom 40 meter från E6 på byggnadens höjd på alla ytor som inte är bortvända från väg E6.
- Byggnaderna ska utformas så att de tål ett infallande tryck på 5 kPa vid marken.
- Luftintag ska placeras i skyddat läge.
- Utrymning ska vara möjligt bort från väg E6.

Övriga krav med tanke på säkerhet, i form av utformning av trapphus och larmsystem, för att säkerställa en säker vistelsemiljö ska regleras genom avtal.

Översvämning

Området ligger lågt i förhållande till havsnivån. Höjden på marken vid de befintliga och planerade byggnaderna varierar mellan cirka + 1,8 meter över havet i den sydvästra delen upp till cirka + 2,9 m.ö.h. i den nordöstra delen.

I den gällande detaljplanen för kvarteret Venus är den föreskrivna höjden på Vestagatan direkt söder om planområdet satt till +2,0 m.ö.h. (omräknat till det aktuella höjdsystemet RH 2000).

Med tanke på att området ligger lågt och i anslutning till Gullbergsån införs en bestämmelse på plankartan som reglerar att lägsta tillåtna nivå för färdigt golv ska vara +2,8 över grundkartans nollplan. Under denna nivå ska byggnadskonstruktionen utföras vattentät och öppningar ska förses med översvämningsskydd.

Fastighetsindelning

Inom planområdet finns två tomtindelningar som ska upphävas.

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. Enligt avtal kan dock exploatören bli ansvarig för utbyggnad av del av allmän plats

Upprustning ska ske av gång- och cykelvägen utmed Gullbergsån samt av lokalgatorna. Vidare kan bryggor och mötesplatser anordnas vid vattenområdet inom allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom vattenområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av exploatörens fastighet Gårda 1:15, utgörande lokalgata, ska föras till kommunens fastighet Gårda 744:445. Detta regleras i det genomförandeavtal som ska tecknas mellan Platzer Fastigheter AB och kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Genom fastighetsreglering ska mark föras från den kommunägda fastigheten Gårda 744:553 till exploatörens fastighet Gårda 2:12. Vidare ska fastighetsreglering av allmän plats lokalgata ske från Gårda 1:15 till kommunens fastighet Gårda 744:445.

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 genomförandeavtalet.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering av allmän plats till sin fastighet.

Exploatören ansöker om fastighetsreglering av kvartersmark till sin fastighet

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gårda 744:553		25 kvm	Kontor/centrumändamål
Gårda 744:445		177 kvm	Lokalgata

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Göteborgs Energi har tillstånd för elledning som berör lokalgatan inom Gullbergsgatan och Anders Personsgatan. Dessutom finns en transformatorstation mellan Gullbergsgatan och E6 som kan komma att behöva flyttas om utrymmet behövs för lokalgatan.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Platzer Fastigheter 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.

Överenskommelse om fastighetsbildning ska upprättas mellan kommunen och Platzer Fastigheter AB.

Avtal mellan Platzer Fastigheter AB och kommunen kan komma att tecknas gällande drift och skötsel av skyddsskärm mot E6.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Det är inte möjligt att anordna alla parkeringsplatser inom planområdet. Innan detaljplanen antas ska därför exploatören själv upprätta avtal för att säkerställa erforderlig parkering.

Avtal angående parkering

Avtal om att exploatören ska tillgodose behovet av parkeringsplatser utanför planområdet ska uppvisas inför bygglovgivning.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2016

Granskning: 3:e kvartalet 2016

Antagande: 1 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2017

Färdigställande: 2 kvartalet 2018

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 fem 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 två industrifastigheterna att kunna genomföras. Verksamheten kommer att fortsätta som idag då kontors- och verksamhetsytor nyttjas inom de två industrifastigheterna.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En workshop med inriktning på sociala konsekvenser och barnperspektivet har hållits med boende och arbetande i närområdet under planprocessen. Under mötet medverkade fler arbetande än boende i området, vilket visar på att området i stort kan kategoriseras som en stadsdel där man i första hand arbetar och i andra hand bor i.

De målpunkter som finns inom området består främst av lunchrestauranger, mindre mötesplatser längs Gullbergsån samt Migrationsverket s kontor som besöks av många. Ett fåtal platser för aktivitet finns i stadsdelen, exempelvis en crossfit-lokal inom planområdet. De fåtal lugna, gröna platser i form av stråket längs ån, gamla begravningsplatsen samt vissa innergårdar utgör de attraktiva platserna i området. Otrygga och otrygga platser utgörs främst av mörka (dåligt belysta) gator, broar samt nedgångna platser och osäkra trafik korsningar. Området har, trots begränsad rörelse på kvällar och helger, inte några problem med vandalisering men vissa problem med nedskräpning finns.

De deltagande i workshopen var samstämmiga i sina åsikter både vad gällde nulägesinventeringen men också gällande vad som saknades i stadsdelen. De viktigaste synpunkterna sammanfattas nedan:

- Utveckla stråket längs med Gullbergsån. Upprusta gång- och cykelvägen som passerar planområdet och utveckla mötesplatser längs med ån, inom planområdet.

- Ett genomförande av planförslaget där kommersiella verksamheter kan etableras i bottenplan kan innebära att stadsdelen kan vara levande under större tid på dygnet. I dagsläget avfolkas området ofta strax efter kl 17:00.
- En naturlig mötesplats saknas i stadsdelen. Det råder även brist på grönområden. Det torg som ingår i planförslaget skulle kunna medverka till att skapa en naturlig mötesplats.
- Kopplingen till Olskroken är i princip obefintlig på grund av den barriär som väg E6/E20 utgör. Kopplingen mellan södra och norra Gårda är också bristfällig.
- Närheten till kollektivtrafiknoden Svingeln är mycket viktig för området. Kollektivtrafiken inom Norra Gårda skulle kunna utvecklas mer.
- Ökad trafik skulle inverka negativt på kvaliteten i området. Hur ska trafiken ledas? Viktigt att studera trafiklösningar och uppmuntra till gång- och cykeltrafik.

Sammanhållen stad

Norra Gårda avgränsas av en mycket kraftig barriär i form av E6/E20 i norr och öster. Barriären innebär att det saknas en naturlig koppling österut till exempelvis Olskroks-torget och bostadsbebyggelsen omkring torget. En mental barriär kan finnas då området är ett sådant uttalat ”arbetsplatsområde” där relativt få människor har någon anledning att röra sig efter arbetstid. Det aktuella projektet innebär ett ytterligare tillskott av arbetsplatser vilket inte bidrar till att blanda upp stadsdelen. Dock kan ett tillskott av kommersiella verksamheter i bottenplan förhoppningsvis medverka till att området blir mer levande under en större tid av dygnet. I dagsläget är området kring planområdet mycket anonymt. Bebyggelsen kan möjligtvis bli en egen destination/målpunkt för att locka utomstående till stadsdelen.

Den relativt nyligen anlagda gång- och cykelbanan är välanvänd av både människor som ska till och från norra Gårda eller cyklar förbi för att ta sig till och från Göteborgs centrala delar. En förlängning av det upprustade gång- och cykelstråket förbi planområdet skulle bidra till en ännu bättre miljö och fler skulle röra sig till och från området via cykel.

Samspel

I norra Gårda saknas attraktiva mötesplatser för allmänheten. Även grönområden saknas med undantag av Gamla begravningsplatsen.

En ny ”allmän” plats i form av ett mindre torg kan skapas inom planområdet. Detta torg skulle fylla en funktion – en naturlig mötesplats – som saknas i området idag.

Ytterligare mötesplatser/vistelseplatser skulle kunna skapas längs den del av Gullbergsån som ligger inom planområdet. Migrationsverkets besökande skulle kunna nyttja en plats vid ån då människor tidvis vistas lång tid i anslutning till lokalerna som finns i anslutning till ån. Det är viktigt att mötesplatser i anslutning till vattnet utformas med hög säkerhet.

Vardagsliv

Om det kommersiella utbudet ökar så att inte endast människor som arbetar, studerar och bor i området rör sig i stadsdelen kan området gynnas. En ökad täthet som genererar mer människor i rörelse kan innebära en ökad trygghet.

I och med ett genomförande av planförslaget kan ett stort antal arbetsplatser skapas centralt i staden med nära avstånd till kollektivtrafik, något som underlättar vardagslivet. 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. Idéer som anläggande av Styr & ställstationer skulle ytterligare kunna underlätta vardagen.

Belysning är mycket viktigt för att undvika områden i stadsdelen som kan upplevas som otrygga.

Identitet

Området håller i dagsläget en relativt låg profil och är relativt anonymt. Tillskottet av bostäder på senare tid har delvis förändrat stadsdelen norra Gårda. Dock är detta en stadsdel som man först och främst arbetar i. Utbudet av verksamheter är riktat mot arbetande. Exempelvis är restaurangerna huvudsakligen lunchrestauranger som i flera fall har stängt kvällstid. Inom planområdet finns en kontorsfastighet och en industrifastighet. Industriverksamheter har sakta med säkert fasats ut och Gårda 2:12 är en av de få industrifastigheter som finns kvar i området.

Planförslaget kommer att medverka till en upprustning och en tydligare inriktning mot kontorsstadsdel. Förhoppningsvis kan byggnaderna medverka till att skapa en identitet till området. Byggnaderna kommer genom sin höjd att vara synliga från långt håll.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är lokaliserat tätt intill väg E6/E20. Detta innebär flera konsekvenser, exempelvis buller, risker med tanke på farligt gods med mera.

Området 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.

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 områden med särskilda natur- eller kulturintressen finns inom planområdet. Påverkan på väg E6/E20 som är av riksintresse för kommunikation bedöms inte bli påtagligt negativ. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och

föreliggande behov. Planen skapar möjlighet till kontors- och verksamhetsytor i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Planens genomförande bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Påverkan som ett genomförande av planförslaget kan få är främst visuellt. De höga byggnader som tillåts i planförslaget kommer att få en stor visuell påverkan i och med sitt läge intill väg E6/E20.

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 en 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. De nationella riktlinjerna för risker med avseende på transport av farligt gods klaras under förutsättning att åtgärder vidtas. Åtgärderna ska så långt som möjligt säkerställas i samband med planarbetet.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer 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 2015-04-10. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms överlag ha en positiv inverkan på möjligheterna att nå miljömålen. Till grund för den bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att området ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen. De verksamheter i området bedöms ha att ha mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende än om de planerade verksamheterna placerats i ett mer externt läge. Det relativt sett mindre trafikarbetet leder till att de miljömål som är relaterade till utsläpp från trafik lättare kan uppfyllas. Samtidigt innebär planen trots allt en ökad täthet och därmed ett ökat trafikarbete i en miljö som redan är hårt mycket hårt belastad av buller och luftföroreningar från trafiken från väg E6/E20. Den ökning som bebyggelsen skapar får dock ses som marginell i sammanhanget. Sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga.

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 - Visserligen kommer projektet att innebära en marginell ökning av trafiken till och inom Norra Gårda men att förtäta i centrala lägen på ianspråktagen mark är effektivt. Möjligheten att

Frisk luft - Förtätningen kommer att innebära en marginell, men ökad belastning på luftmiljön. Miljömålen för frisk luft uppfylls inte inom planområdet.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans – Området är i dagsläget till stora delar hårdgjort, genom en mer effektiv dagvattenhantering kan dagvattnet tas om hand på ett bättre sätt.

Giftfri miljö – Befintliga markföroreningar kommer att saneras i samband med ett genomförande av planförslaget.

God bebyggd miljö – Att möjliggöra arbetsplatser i en central del av staden på ianspråktagen mark och i ett kollektivtrafikhärligt område medverkar till en god bebyggd miljö. Att tillföra kommersiella verksamheter och en torgyta påverkar stadsdelen positivt. Ett flertal regleringar med syfte att skapa ett säkert område men hänsyn till risker i anslutning till väg E6/E20 ska införas.

Naturmiljö

En minde del av planområdet innehåller naturmiljö i form en mindre grönya längs med Gullbergsån. Planförslaget säkerställer området som allmän plats - park. Ingen negativ påverkan på naturmiljön på grund av ett genomförande av planen bedöms uppstå.

Kulturmiljö

Området är inte utpekade i Göteborgs bevarandeprogram. Cirka 350 meter nordost om planerad bebyggelse återfinns Skansen Lejonet som är ett fornminne och ett utpekade byggnadsminne. Ett antal fotomontage har tagits fram för att visa på den planerade byggnationens relation till Skansen Lejonet.

Påverkan på luft

Den påverkan det aktuella projektet kommer att få på luftkvaliteten är begränsad. Dock är planområdet i stor grad påverkat av luftföroreningar till följd av sin lokalisering

intill väg E6/E20. En luftutredning har tagits fram i samband med planarbetet för att beräkna nuvarande och kommande nivåer på föroreningarna. Läs mer under rubriken ”Luft” på sidan 20.

Påverkan på vatten

Planen ger möjlighet till att anlägga bryggor i Gullbergsån.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploatören.

Park- och Naturnämnden får utgifter för att anlägga mötesplatser i vattenbrynet på västra sidan av Gullbergsån.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av lokalgata och gång- och cykelväg i form av skötsel och underhåll.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av parkområde.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för köp av mark, förrättningskostnader, upprustande av lokalgator, gång- och cykelväg, parkområdet öster om Gullbergsån, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele, VA mm.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Birgitta Lööf
Planchef

Maria Lissvall
Plankonsultsamordnare

Kalle Gustafsson
Planarkitekt, Rådhuset Arkitekter AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Viktor Dalbert
Exploateringsingenjör