

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2023-04-11

Diarienummer: SBF-2023-00155, 0714/13

Sabina Uzelac

Aktbeteckning: 2-5460

Telefon: 031-368 17 48

E-post: sabina.uzelac@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för Överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslutade den 28 november 2017 att låta granska Detaljplan för Överdäckning av Götaleden. Förslaget har sänts för granskning under tiden 13 december 2017 – 30 januari 2018. Planförslaget har ändrats efter granskningen. Byggnadsnämnden har därför beslutat att genomföra en andra granskning för att ge sakägare och andra berörda möjligheten att lämna synpunkter på föreslagna ändringar innan planförslaget går vidare för antagande.

Byggnadsnämnden beslöt den 11 december 2018 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning 2. Förslaget har sänts för granskning 2 under tiden 14 augusti 2019 - 4 september 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret Köpmansgatan 20.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

<http://goteborg.se/planochbyggprojekt>

Sammanfattning

Ett gemensamt granskningsutlåtande har gjorts för granskning 1 och 2 då de ses som samma granskning men utfört i flera steg.

Inkomna yttranden under första granskningsperioden (2017) berör i huvudsak föreslagen bostadsexploatering med hänsyn till luftmiljö och buller. Justering i plankarta har gjorts utifrån inkomna synpunkter angående tillfällig markanvändning, överkragning, skyfall och startbesked.

Kontoret har efter granskning 1 tagit fram ytterligare utredningar gällande luftmiljö, buller, dagvatten och översvämning mm. Med föreslagna ändringar efter granskning genomfördes en ny granskning i augusti/september 2019.

Inkomna yttranden under den andra granskningsperioden (2019) berör i huvudsak

risk för överskridande av halter gällande Miljökvalitetsnormen (MKN) för luft och att staden måste visa på ytterligare åtgärder som gör att gränsvärdena för luftkvalitet klaras. För att detaljplanen ska kunna gå till antagande behövs en sammanvägd bedömning av den totala problembilden sett ur ett hälsoperspektiv.

Kontoret har efter granskning 2 tagit fram ytterligare utredningar gällande luftmiljö, industribuller, luktutredning och sammanställt ett PM gällande hälsoeffekter som komplettering av Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB).

Kontoret har bedömt att riskfrågan gällande luftmiljö genom fördjupad bedömning är hanterad samt att framförda synpunkter i övrigt till stor del har kunnat beaktas genom mindre ändringar och förtydliganden i planhandlingarna.

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

Luftmiljö

Nedan följer slutsats och sammantagen bedömning gällande Länsstyrelsens, och andra yttrandens synpunkter, vilka återkommer i flertalet inkomna yttranden. I många fall hänvisas frågor till gällande luftmiljö och höga halter eller värden kopplat till MKN luft och buller.

Bedömning enligt Miljökvalitetsnormen (MKN) för luft.

Aktuellt planförslag har föregåtts av flera luftmiljöutredningar. Syftet med utredningarna har varit att undersöka den framtida luftkvaliteten inom och i närheten av aktuellt planområde och att studera vilka åtgärder som behöver göras för att nå en godtagbar luftkvalitet. Utredningarna omfattar spridningsberäkningar av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) för olika framtidsscenario, emissionsberäkningar samt analys av föreslagna åtgärder.

Slutsatsen är att på de platser där människor vistas innebar det tidigare planförslaget att MKN på Norra Sjöfarten riskerade att överskridas. Den föreslagna åtgärden i form av en extra överdäckning av leden mellan Bananbron och Stadstjänarebron innebär att MKN klaras på Stadstjänarebron strax väster om planområdet (DP Överdäckning av Götaleden).

För planområdet Norr om Nordstan ses en liten försämring i bedömt scenario 10 E, jämfört med nollalternativet, i och med att halten av NO₂ tangerar MKN i scenario 10 E men klaras i nollalternativet. Däremot klaras MKN för PM10 för planområdet Norr om Nordstan i både scenario 10E och i nollalternativet. Sammantaget innebär detta att MKN klaras i de delar av planområdet där människor kommer att vistas.

Bedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL).

MKN tillämpas på två olika sätt i detaljplaneringen enligt plan- och bygglagen (PBL). Dels genom bestämmelser om att MKN ska följas (2 kap. 10§ PBL), dels genom att de används för bedömningen av platsens lämplighet ur hälsosynpunkt (2 kap. 5§ PBL).

Sammantaget bedöms aktuellt planförslag uppfylla de krav som ställs i PBL i avseende att följa MKN. Den föreslagna markanvändningen bedöms vidare vara

acceptabel ur hälsosynpunkt då exponeringen för nivåer över MKN är låg för såväl boende som verksamma och besökare.

Sammanvägd hälsobedömning

En komplettering av MKB med PM Komplettering av

Miljökonsekvensbeskrivning avseende Hälsa utfördes och låg till grund för en sammanvägd bedömning av hälsoaspekterna för boende samt för tillfälligt passerande såsom gång- och cykeltrafikanter.

Bedömningarna baseras på de underlagsutredningar som tagits fram för projektet avseende buller, luftkvalitet, lukt och dagsljus och att planerade skadeförebyggande åtgärder vidtas.

Den sammanvägda bedömningen av risker för boende kopplade till människors hälsa är följande.

Planförslaget innebär möjliggörande av bostads- och verksamhetsbyggnation i ett centralt läge där problematik med buller, luftkvalitet, lukt och skuggning föreligger. Med föreslagna åtgärder klaras gränsvärden och lagstadgade krav för buller och luftkvalitet. För aspekterna solljusexponering och lukt saknas lagstadgade gränsvärden, men hälsoriskerna bedöms vara små. Sammantaget bedöms riskerna för människors hälsa vara acceptabla och de negativa konsekvenserna jämfört med nollalternativet vara små till måttliga. Hälsoaspekterna bedöms därmed inte utgöra något hinder för att anta detaljplanen.

Planens genomförande bidrar även med positiva konsekvenser då befintliga cyklister och boende eller verksamma i området får tillgång till ett förbättrat gång- och cykelnät, bättre luftkvalitet och minskade luktstörningar. Nya boende får nära till kommunikation, arbetsplatser och stadsliv.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

Inkomna synpunkter från granskning 1 och 2 har sammanfattats nedan. Synpunkterna från granskning 1 och 2 finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Yttrande granskning 2:

Fastighetskontoret ser positivt på detaljplanens innehåll. Genom detaljplanen fullföljs kommunfullmäktiges beslut 2014-12-11 om en påbyggnadsbar tunnel för den västra delen av nedsänkningen. Tunnelprojektet följer budget.

Strukturen och bebyggelsen följer intentionerna i stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet och detaljplanen är ett viktigt led i att länka samman staden med älven och Gullbergsstrandsområdet. Kämpegatans anpassning i höjd, med en partiellt sänkt tunnel, innebär ett funktionellt bra gång- och cykelstråk ner mot älven. Kvarter A ansluter direkt mot Stadstjänaregatan, Hisingsbrons förlängning.

Detaljplanen medger 1 våning ytterligare än vad den exploatering som tunnelns grundläggning möjliggör. Detaljplanens totalhöjder ger en flexibilitet som kan utnyttjas för varierad våningshöjd beroende på användning. I kvarter E har exploateringsgraden ökat från samrådets 10 våningar generellt inom kvarteret till granskningshandlingens varierande hushöjder med ca 15 våningar i kvarterets nordöstra hörn.

Detaljplanen säkerställer de investeringar som redan genomförs med tunnelgrundläggningen enligt tillägg till medfinansieringsavtal med Trafikverket. För tillfället råder en osäkerhet vad gäller projektets intäktssida då förhandling pågår med exploitörer. Helheten av ekonomin kommer att tas upp för godkännande i fastighetsnämnden, vilket förväntas ske i Q4 2019.

Förvaltningens bedömning

Det är av stor vikt att detaljplanen antas så som den ser ut i planförslaget för att säkerställa de investeringar som redan genomförs med tunnelgrundläggningen och för att tunneln dimensioneras för föreslagen bebyggelse.

I samband med tillstyrkandet av detaljplanen i byggnadsnämnden ska projektekonomi godkännas i fastighetsnämnden för vidare investeringsbeslut i kommunfullmäktige innan antagandet av detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkter Noteras

2. Trafiknämnden

Yttrande granskning 1:

I yttrandet anges att Trafikkontoret ingår i den grupp som tar fram detaljplanen och ställer sig bakom detaljplanen som principlösning.

Projekt Hisingsbron har anpassat projekterade höjder och markbeläggning efter planerad framtida utformning i området. Detaljplanen är inte höjdsatt. Det är därför av stor vikt att diskussion om höjdsättning fortgår så att rätt förutsättningar kommer med i projekt som genomförs inom området. Fördjupade utformningsstudier behöver också göras för kopplingar mellan Stadstjänaregatan och Bergslagsgatan samt Stadstjänaregatan och lokalgatan söder om de nya kvarteren.

Trafik och tillgänglighet

I anslutning till planområdet finns två pendelcykelstråk och förändringar i närliggande stadsmiljö kommer att skapa ytterligare viktiga länkar i cykelnätet genom planområdet.

Det är därför viktigt att gång- och cykeltrafiken bibehåller en hög prioritering i planarbetet och inkluderas i ett större sammanhang inom Centralenområdet.

Detaljplanen medger skola i samtliga kvarter. Trafikkontoret vill peka på svårigheten att inom detaljplanen erbjuda säkra skolvägar till barn som inte är trafikmogna samt att utrymmet för att hantera den trafik som uppstår vid skolområden är begränsa inom planområdet.

Trafikkontorets samlade bedömning med avseende på parkering och fordonsframkomlighet är att detaljplanen tillgodoser det väntade behovet. Planområdet ligger centralt med närhet till god kollektivtrafik. Det finns plats för ett extra körfält på Södra Sjöfarten som säkerställer att planen inte får negativ påverkan på riksintresset för trafiksituationen på E45. Att parkeringstalet inom planen hålls lågt innebär också en mindre alstring av trafik inom området.

Parkering

Parkering bör i så stor utsträckning som möjligt lokaliseras till kvarteret söder om Götaleden och i så liten utsträckning som möjligt i kvarteren ovanpå Götaleden. Detta för att få ett mer attraktivt gångfartsområde ovanpå Götaleden, få bättre trafikföring, men även för att minska bilens attraktivitet vid val av färdmedel.

Dagvatten

Kvarteren ska fördröja och rena dagvatten inom kvartersmark. Dagvatten från kvartersytor som inte kan omhändertas inom kvarteren får ledas till gemensam ledning i gatan för fördröjning och rening. Flödet från dessa kvartersytor ska dock tas med i beräkning för fördröjning och rening inom kvartersmark. Planen kommer att bidra till minskad belastning på Göta älv, eftersom dagvattnet från leden kommer att renas innan det släpps ut i älven.

Trafikbuller

Med avseende på trafikbuller bör kvarterens ändamål planeras så att avsteg från Göteborgs stads tillämpning av riktvärden för trafikbuller ej behöver göras. Beräkningarna visar att ljudnivåerna är mycket höga i och utanför planområdet.

För att uppnå delmålet krävs troligen kraftfulla åtgärder för att inte bidra till att försämra möjligheterna att uppnå målet.

Luftkvalitet

Enligt luftkvalitetsberäkningarna för nuläget överskrids samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid i nästan hela området. Situationen blir dock bättre i framtiden. Överskridandena av normerna beror främst på trafikmängden och hastigheten på Götaleden. Planförslaget har utformats så att bostäder och utbildningslokaler placerats i de delar av planen där luftkvalitetssituationen är bäst och normerna klaras.

Delmålet för frisk luft anger att ”Årsmedelvärdet för kvävedioxid ska underskrida 20 mikrogram per kubikmeter vid 95 procent av alla förskolor och skolor i Göteborg samt vid bostaden hos 95 procent av göteborgarna senast år 2020”.

Detaljplanen medger att man placerar bostäder och utbildningslokaler i ett område där kvävedioxidnivåerna är relativt höga, vilket kommer bidra till att öka andelen bostäder och förskolor och skolor som har över 20 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter. Delmålet påverkas därmed i negativ riktning.

På lång sikt kan detaljplanen bidra till att minska transportbehovet genom att staden förtätas i de allra mest centrala delarna av Göteborg i ett av Sveriges bästa kollektivtrafiklägen. En tillräckligt tät och nära stad skapar också stadsstrukturer som underlättar resor med hållbara transportformer som till exempel gång- och cykeltrafik. Den minskade andelen fordonsrörelser kan därmed påverka miljökvalitetsmålen kring frisk luft i positiv riktning på längre sikt.

Yttrande granskning 2:

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

Kollektivtrafik och parkering

Trafikkontoret anser att detaljplanens omedelbara närhet till centrala Göteborg och mycket goda tillgänglighet till kollektivtrafik med dess närhet till den blivande Västlänken innebär goda möjligheter för val av annat färdmedel än bil. Detaljplanen föreskriver låga parkeringstal, enligt parkeringsutredning för Centralenområdet. Det låga parkeringstalet förväntas även bidra till lågt tillkommande trafikbelastning inom detaljplanen. Trafikförslaget har goda förutsättningar att hantera de tillkommande trafikmängderna och risken för köbildning på Götaleden som riksintresse bedöms relativt låg.

Detaljplanen medger skola i samtliga kvarter, även om planer för detta i dagsläget inte finns. Skulle skola uppföras finns det sannolikt inte utrymme för den vanligt förekommande trafiksituation som uppkommer med avseende på hämtning och lämning. Detta gäller särskilt för de fyra överdäckningskvarteren.

Trafikbuller

Beräkningarna visar att ljudnivåerna är mycket höga i och utanför planområdet. Den främsta påverkan kommer från Götaleden, som innebär att det finns en kontinuerlig bullerpåverkan över dygnet. Inom planområdet är ljudnivåerna höga från flertalet olika källor, både spår- och vägtrafik. Med avseende på trafikbuller har kvarterens ändamål planerats så att avsteg från Göteborgs stads tillämpning av riktvärden för trafikbuller minimeras.

För att uppnå delmålet krävs genomgångslägenheter med tyst sida för att inte bidra till att försämra möjligheterna att uppnå målet. Detta bedöms genomförbart för större delen av planen, med undantag för de översta våningarna på nordvästra delen av kvarter D.

Ekonomi

Göteborgs Stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanens område. Göteborgs Stad kommer även att äga och ansvara för framtida drift och underhåll av tunnelkonstruktionen exklusive ytskikt och installationer. Projektering och utbyggnad av allmän plats täcks av exploateringsekonomin. Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och förvaltning av nya och omgjorda gator. Drift- och förvaltningskostnader för tillkommande allmän plats uppgår till cirka 250 000 kronor per år. I det beloppet ingår inte kostnader för drift och förvaltning av tunnelkonstruktionen, som kommer ägas av Staden. Kostnaden för denna är i dagsläget mycket osäker då förhandling pågår om detaljerade ägandeskapsgränser. Osäkerheten ligger också i att det är en ny typ av konstruktion som ska förvaltas.

Kommentar:

Luftmiljö

Flera tidigare luftutredningar har gjorts för detaljplanen, där den senaste gjordes 2019. Efter den andra granskningen som gjordes i augusti-september 2019 inkom Länsstyrelsen och miljöförvaltningen med synpunkter på att staden måste visa ytterligare åtgärder som gör att gränsvärdena för luftkvalitet klaras för att detaljplanen ska kunna gå till antagande.

I den nya utredningen Luftutredning för detaljplan för överdäckning av Götaleden samt detaljplan för Norr om Nordstan, oktober 2020 har flera olika scenarier utretts, som alla inkluderar en förlängning av överdäckningen till Bananbron. Utöver det har effekten av olika skärmar och väggar undersökts i syfte att förbättra luftkvaliteten vid både Överdäckningen och den närliggande detaljplanen Norr om Nordstan.

Se mer under Länsstyrelsens kommentarer nummer 13.

Trafikbuller

Vid bostadsplanering bör en ljuddämpad eller tyst sida ha hög prioritet för att skapa en bra bostadsmiljö. En välplanerad tyst sida kan till viss del kompensera för höga bullernivåer vid bostadens mest exponerade sida. I detaljplanen säkerställs att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida med högst 55 dBA vid fasad. Vid bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett av bostadsrummen ska vara vänt mot ljuddämpad sida, om ljudnivån vid bostadens fasad överstiger 65 dBA ekvivalent nivå. I bestämmelserna anges även att ljudnivån bör vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid minst en uteplats.

Frågor gällande ekonomi mellan trafikkontoret och fastighetskontoret finns beskrivna i genomförandebeskrivning.

I övrigt noteras synpunkterna.

3. Miljö- och klimatnämnden

I yttrandet anges att Miljö- och klimatnämnden avstyrker fortsatt planarbete då miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid enligt luftutredning överskrids. Det finns även andra allvarliga brister med detaljplanen avseende dess påverkan på miljö och människors hälsa.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid överskrids inom ett relativt stort område av detaljplanen. MKN är juridiskt bindande styrmedel med gränsvärden som ska följas. De åtgärder som redovisats har inte på ett tillräckligt sätt visat hur halterna av luftföroreningar kan minskas till nivåer under MKN. För att planen ska kunna antas måste åtgärder som kan resultera i att minska halterna av luftföroreningar till acceptabla nivåer redovisas.

MKN gäller överallt där människor vistas. Att ta bort bostadsändamål på byggnader men tillåta skol- och kontorsändamål är inte tillräckligt för att visa att människor inte kommer att vistas på platsen. Normen gäller dessutom även för skoländamål och utanför kontorsbyggnader samt på cykel- och gångvägar, vilket planeras finnas i området där bostäder inte tillåts.

Det är trafiken i Götatunneln och på Götaleden som orsakar de höga halterna. Åtgärder som att minska parkeringstal och öka attraktiviteten för gång- och cykeltrafik är vi generellt mycket positiva till, men det löser inte problemet med överskridanden av MKN för luft i detta fall.

Vidare anges att det är viktigt att ta hänsyn till att det finns osäkerheter i beräkningarna som gör att MKN riskerar att överskridas även där de beräknade kvävedioxidhalterna enligt utredningen ligger under gränsvärdena, men marginalen upp till gränsvärdena är liten.

Nämnden lyfter också vikten av att utreda frågor som buller och luft i ett större område än planområdet då dessa aspekter kan påverka närliggande områden också och förhindra framtida byggnation i angränsande områden.

Ljudmiljö

Vi anser inte att man har visat tillräckligt att platsen är lämplig för bostäder ur bullerhänseende. Vi tycker att en komplett buller-PM måste finnas för detaljplanen, med alla tänkta våningsplan redovisade och med förslag på planlösning till bostäderna.

Till detaljplanen har två bullerutredningar tagits fram (COWI och SWECO). Till delar av den andra utredningen (SWECO, ”del 2”), som syftar till att komplettera med information om bullersituationen i hörnen och utreda effekter av en bullerskärm, finns ingen förklarande text till resultaten. Detta gör utredningens resultat svåra att förstå. Av det vi kan utläsa angående bullersituationen i hörnen framgår att riktvärden överskrids för flera hörn. En problematisering kring detta måste beskrivas och för att ta reda på om det går att skapa bostäder med hörnlägenheter måste ett förslag på planlösning tas fram.

Den första utredningen (COWI) visar enbart de fem första våningsplanen, vilket gör att det inte går att avgöra om tyst sida kan skapas på de övre våningsplanen. Vidare visar de olika utredningarna olika resultat för samma beräkningspunkter,

vilket behöver förklaras. Enligt Sweco:s rapport överstiger riktvärdena bullerförordningen för ljuddämpad sida. Vi anser därför inte att man i detaljplanen kunnat visa att man uppfyller kraven om ljuddämpad sida.

Vattenmiljö

Miljöförvaltningen anser inte att detaljplanen visar tillräckligt väl hur reningskrav för det dagvatten som uppstår i detaljplanen klaras. Planhandlingarna visar därför inte hur miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten ska följas i och med detaljplanens genomförande.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen kommer fram till att ytterligare rening och uppföljning av olika förorenande ämnen behövs inom planområdet för att acceptabel rening av de aktuella kemiska ämnena ska uppnås. Redovisningen av dagvattenhanteringen inom detaljplanen måste kompletteras och tydliggöras i planbeskrivningen, både för allmän platsmark och kvartermark.

I beskrivningen av hur detaljplanen påverkar vattenmiljön måste man utgå från ett resonemang kring hur god status/potential ska uppnås för vattendraget i framtiden. Det övergripande målet är att vattenkvaliteten ska bli bra (god kemisk status och god ekologisk potential) och inte enbart att viss förbättring ska ske. Planen får inte äventyra möjligheten att uppnå god status/potential.

Markmiljö

Trafikverket har tidigare genomfört markmiljöundersökningar inom området för nedsänkning av E45 vilket omfattar delar av området för överdäckning, men inte kvarter E samt stora delar av de lokalgatorna som omfattas av den nya detaljplanen. Miljöförvaltningen anser att en kompletterande markmiljöundersökning bör utföras snarast för de kvarter och lokalgator som inte har undersökts tidigare. Undersökningsresultaten bör sedan sammanställas med tidigare undersökningsresultat inom planområdet för att erhålla en samlad bild av föroreningsituationen.

Miljöförvaltningen anser vidare att planbestämmelsen om att startbesked inte får ges innan markens lämplighet är säkerställd inte är lämplig då det hindrar det praktiska arbetet med byggnationen. I praktiken sker avhjälpande åtgärder med avseende på förorenad mark samtidigt som exempelvis byggschakt och inte innan.

Grönytor och solexponering

Grönytor och solexponering. En lägre exploateringsgrad med fler grönytor skulle ge bättre förutsättningar att skapa goda ljudmiljöer (på ljuddämpad sida), få till en tillräcklig dagvattenhantering och dessutom skapa bättre förhållanden för solljus.

yttrande granskning 2

Miljöförvaltningen skriver för att avgöra lämpligheten av den föreslagna markanvändningen behövs ytterligare utredningar med avseende på mark-, ljud- och luftmiljö samt dagvatten och lukt. Grundorsaken till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids, inom och i anslutning till kvarter A, behöver åtgärdas för att platsen ska vara lämplig för föreslagen användning.

Luftmiljö

Beräkningar visar att det förekommer överskridanden av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid inom planområdet vid kvarter A och B. År 2028 beräknas

miljökvalitetsnormen dock inte överskridas vid kvarter B. Beräkningarna visar att det är emissioner från trafiken i tunnlarna (Götatunneln och den nya Gullbergstunneln som bildas av överdäckningen) som är den främsta orsaken till att miljökvalitetsnormen beräknas överskridas inom planområdet. Miljökvalitetsnormen gäller överallt där människor vistas. Miljöförvaltningen anser att föreslagen planering inte är lämplig med hänsyn till de stora överskridanden av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid som beräknas förekomma i området. Att skoländamål tillåts i kvarter A enligt förslaget till detaljplan är särskilt olämpligt. I en jämförelse mellan detaljplaneförslaget och överdäckning utan bebyggelse (nollalternativet) visas att luftmiljön kommer att försämrans på vissa platser utanför detaljplanens område om detaljplanen genomförs. På vissa platser kommer försämringen innebära att miljökvalitetsnormen överskrids, inom och utanför planområdet. Det är byggnationen i kvarter A som orsakar att en miljökvalitetsnorm överskrids genom att luftutrymmet blir trängre. Vår bedömning är att planförslaget därmed bidrar till att en miljökvalitetsnorm inte följs.

Miljöförvaltningen skriver vidare att stadsbyggnadskontoret inte har visat att utbyggnad enligt detaljplanen är att föredra jämfört med nollalternativet, ur luftmiljöhänseende. Miljökvalitetsnormen överskrids i ett område även för nollalternativet men det finns dock en relativt stor yta där miljökvalitetsnormen klaras. Vi ser vissa brister i resonemanget i planbeskrivningen angående luftkvaliteten. Bland annat har naturvårdsverkets luftguide uppdaterats och undantagen för belastade mikromiljöer som funnits tidigare finns inte längre kvar i luftguiden. Vi anser att stadsbyggnadskontoret behöver utgå ifrån den nya versionen av luftguiden i sitt resonemang i planbeskrivningen.

Dagvatten:

För kvarter A och E återstår några frågetecken kring dagvattenhantering och vi kan inte se att reningsgraden av föreslagna lösningar har utretts. Vi anser att det ska framgå av planbeskrivningen vilka reningslösningar som föreslås och var de ska placeras, alternativt att det framgår hur denna fråga ska omhändertas i fortsatt skede av byggnationen.

Lukt:

Efter förra granskningen har vi identifierat att ytterligare störning, i form av lukt, förekommer från en av industrierna i utredningen; Swedish match som tillverkar snus. Miljöförvaltningen har tagit emot klagomål angående lukt från fabriken. Miljöförvaltningen anser att luktstörningen från Swedish match behöver beaktas och utredas i fortsatt planarbete.

Kommentar:

Luftmiljö

Flera tidigare luftutredningar har gjorts för detaljplanen, där den senaste gjordes 2019. Efter den granskning som gjordes i augusti-september 2019 inkom Länsstyrelsen och miljöförvaltningen med synpunkter på att staden måste visa ytterligare åtgärder som gör att gränsvärdena för luftkvalitet klaras för att detaljplanen ska kunna gå till antagande.

I den nya utredningen Luftutredning för detaljplan för överdäckning av Götaleden samt detaljplan för norr om Nordstan oktober 2020 har flera olika scenarier utretts, som alla inkluderar en förlängning av överdäckningen till Bananbron.

Utöver det har effekten av olika skärmar och väggar undersökts i syfte att förbättra luftkvaliteten vid både Överdäckningen och den närliggande detaljplanen Norr om Nordstan.

Se mer under Länsstyrelsens kommentarer nummer 13.

Lukt

En ny luktutredning (AFRY, december 2020) har genomförts och syftar till att redogöra för Swedish match bidrag till luktsituationen i området Gullbergsvass samt vid behov föreslå åtgärder för att reducera lukten till acceptabla nivåer i omgivningen.

I Sverige finns det idag inte några beslutade gränsvärden för vad som anses acceptabla luktnivåer. Därför kommer ett första steg i projektet vara att utifrån de danska och norska riktlinjerna för lukt samt med AFRY: s samlade erfarenhet att i samråd med beställaren komma fram till hur resultatet ska tolkas.

De genomförda mätningarna av lukt från Swedish Match verksamhet i Göteborg ger en luktemission om drygt 200 ML. e./h. Spridningsberäkningarna visar att lukt idag kan förekomma i omgivningen till anläggningen.

Ungefär 75 % av de totala lukt utsläppen från verksamheten härrör idag från kvarnen

Den del i tillverkningsprocessen som inbegriper kvarnen kommer att flyttas från anläggningen år 2023 och därmed kommer utsläppen enligt Swedish Match att försvinna.

Sammanfattningsvis visar utredningen att Swedish Match luktpåverkan i omgivningen kommer att förbättras när utsläppen från kvarnen försvinner från verksamheten år 2023. Haltnivåerna vid de närmast planerade byggnaderna kommer att vara i nivå med de danska och norska riktvärden för lukt.

Dagvatten

Redovisningen av dagvattenhanteringen och reningsgraden av föreslagna lösningar inom detaljplanen kompletteras och tydliggörs i planbeskrivningen, både för allmän platsmark och kvartermark.

I övrigt noteras synpunkterna.

4. Park- och naturförvaltningen

Enligt yttrandet ser Park och Natur positivt på att utveckla bostäder och verksamheter i ett idag trafikdominerat område. På grund av det centrumnära läget samt ekonomiska överväganden behöver byggnationen bli hög och tät. Närområdet saknar idag tillgång till grönområden och planen förbättrar inte tillgången på sådana ytor. Det blir därför viktigt att grönska och rekreation får plats i gaturummen eller på gårdar, och att rätt förutsättningar för detta skapas redan från början.

Skapa bra förutsättningar för att få in grönska i gaturummen

Det är positivt att försöka få in så mycket vegetation som möjligt i detta område då det är en stor brist idag. Andelen möjliga växtplatser för träd har minskat sedan

samrådet, och det är viktigt att de platser där det fortfarande finns möjligheter att plantera träd fredas för detta ändamål. Förvaltningen önskar att träd planteras i trädgropar i mark. Användningen av eventuella upphöjda växtbäddar på de platser där träd inte kan planteras utformas i samråd med förvaltningen.

Ta vara på höjdskillnaderna för att skapa lekfulla miljöer i området

Närmaste lekplats finns i Trädgårdsföreningen ungefär 800 meter bort fågelvägen och innebär en promenad med flertalet större barriärer som måste korsas. Då det inte finns tillräckligt med utrymme på allmän plats att skapa tillräckliga lekmiljöer måste vistelseplatser utformas på ett lekfullt sätt inom trafiksäkra zoner. Flera höjdskillnader från ramper och överdäckning behöver tas upp i marknivån och kan utnyttjas för att skapa lekfulla vistelsemiljöer i gaturummet.

Satsa på belysning och andra trygghetsstärkande åtgärder i gaturummen

I området kommer byggnader samt höjdskillnader på grund av ramper och underjordiska anläggningar att skapa speciella förutsättningar för gaturummen. Det finns en risk att flera platser upplevs som otrygga om de innehåller baksidor och trånga passager. God belysning samt undvikande av att skapa baksidor är viktigt för att området ska kunna upplevas som tryggt, både för boende och besökare.

Samla ledningar och underjordiska anläggningar för att öka möjligheten till planteringar och grönska

Flera aspekter begränsar möjligheterna till att få in grönska i gaturummen och på gårdarna. I sådana lägen är det viktigt att anstränga sig att samla ihop underjordiska anläggningar i så stor utsträckning det går för att ta vara på de möjligheter som finns för plantering.

Medskick för fortsatt planprocess

I yttrandet görs även medskick till den fortsatta planprocessen där det påpekas att denna plan enbart är en del i Centralenområdet som helhet. Kämpegatan är utpekad som ett stråk som kopplar samman grön- och vistelseområden till andra delar i Centralenområdet, vilket gör det viktigt att utforma den med ambitionen att det ska bli ett grönt stråk.

På grund av många vind- och skuggutsatta lägen i området bör de platser som har gott lokalklimat ges en ambitiös utformning för vistelse. Även icke-kommersiella platser behöver planeras in, som kan användas som mötesplatser samt erbjuda vissa rekreationsmöjligheter.

Övriga aspekter

Inom planen finns inga specifika målpunkter specifikt riktade till barn, dock innehåller bebyggelsen bostäder vilket ställer krav på trafiksäkra gator.

Kvartersbebyggelse i ett centrumnära läge riktar sig till grupper med högre socioekonomiska förutsättningar vad gäller bostäder och handel. Därför är det viktigt att ha medvetenhet och arbeta med olika åtgärder såsom upplåtelseformer mm för att bidra till en ökad jämställdhet i staden.

Handel och verksamheter i området kommer att kunna nås av många olika människor tack vare flera olika kommunikationsmedel med direkt anslutning till området.

Tack vare sitt centrala läge och draghjälp av flera pågående utvecklingsprojekt, kommer området att vara tillgängligt för människor både inom och utanför Göteborg. Västlänken och den nya Hisingsbron förbättrar kommunikationerna till och inom området vilket även bidrar till ett större upptagningsområde för verksamheterna.

yttrande granskning 2

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument.

Reglera i plan ett tillräckligt jorddjup i de delar av planen som ska innehålla träd. Planens förutsättningar med stora underjordiska anläggningar i form av Götaleden samt en stor mängd ledningar gör att det finns begränsade möjligheter att plantera träd inom planområdet. På de platser där träd går att placera, ska träd därför ges rätt förutsättningar enligt Stadens Trädpolicy för att faktiskt kunna genomföras. Detta innebär bland annat att ett minsta jorddjup bör regleras i detaljplan inom de delar av planen som betecknas plantering, men också att ledningslägen studeras och planeras för att inte hamna i konflikt med träd.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Samla vegetationsytor för att skapa en god skötseffektivitet

Begränsade möjligheter att plantera träd skapar behov av att tillföra annan typ av vegetation i gaturummen. Upphöjda planteringsbäddar och ytor längs murar/ramper kan användas för vegetation. Dock önskar förvaltningen att sådana vegetationsytor samlas i tillräckligt stora enheter för att dessa ska kunna skötas effektivt. Ledningar eller annan infrastruktur får ej placeras så att möjligheterna att tillskapa vegetationsytor påverkas negativt.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är mycket viktigt att få in grönska i området. På grund av stora ledningsdragningar är möjligheten till plantering begränsad inom planområdet. Alternativa lösningar för planteringar har arbetats fram tillsammans med Park- och naturförvaltningen och i arbete med TK utförda PM Gestaltnings principer.

Stråket utmed Kämpegatan är viktigt för kopplingen med cykelbana från Gullbergsvass till Gullbergsstrand och älven. Här möjliggörs ett tydligt offentligt stråk med vegetation och generösa gång- och cykelbanor.

PM Gestaltnings principer har Trafikkontoret genomfört utifrån tidigare underlagsmaterial. Gällande generella principer i materialval och vegetation ska i första hand träd föreslås. I andra hand, där platsbrist råder, föreslås upphöjda planteringsbäddar så stora som möjligt och med ett varierat växtinnehåll inklusive träd. Förslagen innehåller plantering av klätterväxter på flera platser som kompensationsåtgärd för brist på träd.

I övrigt noteras synpunkterna.

5. Lokalnämnden/Lokalförvaltningen

Anser att det är av stor vikt att behovet av samhällsservice tillgodoses för att en komplett stad ska kunna bli slutresultatet av stadens utbyggnad. Viktigt är att ljudkvalitet, luftkvalitet, närhet till natur och solljusbehov kan tillgodoses där dessa samhällsviktiga funktioner lokaliseras. Av förslaget till detaljplan föreligger svårigheter att bedöma om dessa faktorer kan tillgodoses.

För förskola och skola i lägre åldrar kan det bli extra svårt att skapa bra miljöer med dessa faktorer tillgodosedda. Därför är lokalförvaltningen ej positiv till denna detaljplans utformning.

Yttrande granskning 2

Enligt Boverkets Byggregler och de allmänna råden för tillämpning av lagen samt Läroplanerna för grundskolan och förskolan framgår att storleken av förskolegårdar och dess utformning är av stor vikt. Ett rimligt dimensionerande mått utifrån antalet barn kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov och konflikter uppstår lätt.

I Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd, Arbetsplatsens utformning AFS 2009:02 framgår att förskolegården räknas som både ett pausutrymme för barn och en arbetsplats för både barn och personal varvid krav på utformningen och vikten av att utevistelsen är i direkt anslutning till huvudbyggnaden.

Med ledning av detta samt Göteborgs Stads ramprogram för skola och förskola samt att gårdarna riskerar att bli både torftiga och utan solbelysning stor del av året, anser lokalförvaltningen att föreslagna ytor för gårdar ej är lämplig att användas.

I de detaljplaner där det inte går av något skäl att tillgodo se något av dessa samhällsviktiga funktioner bör planförfattaren säkerställa att dessa funktioner, relaterade till detaljplanens utbyggnad av bostäder, tillgodoses i någon eller några av de detaljplaner som parallellt är under bearbetning i de centrala delarna av staden.

Med andra ord, om det inte får plats inom det här aktuella området så måste det lokaliseras lämpliga platser för utbildningslokaler någonstans i de centrala delarna av staden för att täcka det skapade behovet.

Kommentar:

Skola tillåts generellt inom planen, men det är svårt att uppfylla förskolors och låg- och mellanstadiers krav på friytor. Därför planeras det inte för att dessa kommunala behov löses inom planområdet.

Kontoret har efter granskningen genomfört en förstudie gällande förskolor och skolor inom Centralenområdet som helhet. Här görs bedömningen att framtida förskole behov kan lösas inom Centralenområdet, medan del av skolbehovet kommer att behöva lösas utanför.

Förstudien har studerat möjligheterna att lösa Centraleområdets behov av förskolor och skolor i första hand inom sitt eget område. Man bedömer att det är möjligt, men lösningarna måste detaljstuderas i respektive planarbeten. Studien sätter ett förslag till inriktning för fortsatt arbete.

Inom ramen för denna detaljplan har en avvägning gjorts mellan intresset av att inte ha någon förskola och att möjliggöra en mindre förskola med 2 avdelningar med en gård som inte uppfyller ramprogrammet krav på friyta.

Stadsbyggnadskontoret gör i denna avvägning bedömningen att de mervärden som skapas av att ha en förskola i kvarter E överväger de negativa konsekvenser som uppkommer av en mindre förskolegård. En förskola i området möjliggör bostäder i området och en blandning av funktioner som annars inte varit möjlig.

Planbeskrivningen har uppdaterats angående detta. Det är inte möjligt att i detaljplanen säkra samhällsviktiga funktioner i andra detaljplaner. Däremot kommer fastighetskontoret genom exploateringsavtal säkra att detaljplanen bär kostnader även för övergripande infrastrukturåtgärder, parker och övriga allmänna funktioner i detaljplan för Överdäckning.

Även Stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet (STUP Centralen) arbetar vidare med de mer övergripande frågorna. Bullersituationen och luftkvaliteten har studerats vidare och bedömts tillfredställande. Gällande krav på solljus och dagsljus har detta studerats och bedömts inte stå i strid med detaljplanen, men är beroende av hur byggnationen utformas i detalj, vilket bevakas i bygglovsskedet. Närhet till naturmark är begränsad i planen, men hänvisas till de parker och grönstråk som finns och planeras i Centralenområdet samt Gullbergsvass.

Synpunkter noteras.

6. Grundskolenämnden/Grundskoleförvaltningen

ytrande granskning 2

Förvaltningens bedömning

Grundskolenämnden har inte tidigare yttrat sig över detaljplaneförslaget då det varit på remiss innan nämnden bildades. Stadsdelsnämnden Centrums synpunkter på remissen har till delar haft en positiv effekt på planförslagets utveckling efter samrådsskedet.

Planområdet utgör en del av den allra högst exploaterade delen av centrala staden med höga värden för buller och luftföroreningar, ytterst begränsade grönytor och en trafikmiljö i vilken barn inte gärna rör sig på egen hand. Trots detta är det positivt att skola kan vara möjlig inom området.

Det kollektivtrafiknära läget innebär att en skola inom området kan attrahera barn från olika delar av staden vilket är positivt.

Kommentar:

Synpunkter noteras.

7. Stadsdelsnämnden/Stadsdelsförvaltningen Centrum

Anser att förslaget till detaljplan för överdäckning av Götaleden kan tillstyrkas.

Utomhusmiljö

Att planen inte innehåller några friytor är en stor brist. En bostadsgård är en förutsättning för bostäder men kan inte uppfylla alla behov hos de boende och verksamma i området, istället får de boende förlita sig på närområdet. Dessa behov måste beaktas i kommande planarbeten i området.

I samrådet framhöll stadsdelsförvaltningen vikten av en god boendemiljö. Det finns ingen bestämmelse i plankartan som garanterar att delar av kvartersytan lämnas obebyggd i kvarter som tillåter bostadsändamål. Dock hindrar andra aspekter såsom luftkvalitet, bullervärden och dagsljuskrav att hela kvarteren bebyggs. I en tätt bebyggd stad bör den bostadsnära miljön erbjuda möjligheter till semiprivata vistelsemiljöer. Kan detta fastställas i plankartan genom exempelvis en bestämmelse om minimiutrymme för bostadsgård ger det en större försäkran om god boendemiljö.

Bestämmelsen bör också inkludera att marken inte får bebyggas med komplementsbebyggelse.

I den social- och barnkonsekvensanalys som gjorts inom ramen för planarbetet finns många goda inspel och idéer. Det är viktigt att resultatet av det arbetet även beaktas i projektering och genomförande av planen för att säkra en god boendemiljö.

Det är positivt att bestämmelsen "plats för lek ska finnas i kvarter där bostäder och/eller skola uppförs" finns i plankartan. Stadsdelsförvaltningen förslår dock att bestämmelsen ändras till "plats för utomhuslek ska finnas i kvarter där bostäder och/eller skola uppförs" för att säkerhetsställa att det finns utrymme för lek i utomhusmiljön.

Kommunal service

Yttrandet anger även att det är bra att planen tillåter skolverksamhet. Möjlig yta för skol-/förskolegård är en begränsande faktor för hur många skol-/förskoleplatser som kan tillskapas inom planområdet. Det är positivt att Göteborgs stads ramprogram följs. Dock måste den kommunala service som de boende är beroende av, men som inte kan tillkomma inom planområdet, upprättas på annan plats i närområdet. Det är viktigt att staden tar ett helhetsgrepp när det gäller brist på kommunal service och även räknar in framtida brister i de arbeten som pågår kring frågan.

Med tanke på den brist på kommunal service som finns i stadens täta delar bör planen ses över gällande möjligheter till olika former av kommunal service. Exempelvis finns stora behov i staden vad det gäller äldreboende och bostäder med särskild service.

yttrande gransknings 2

Förvaltningen vill framhålla att luftsituationen inom och runt planområdet fortsatt är bekymmersam. Även om situationen förbättras inom planområdet är detaljplanegränsen inte en gräns för människors rörelsemönster. Staden bör arbeta för att förbättra luftmiljön i Centralenområdet för att inte utsätta människor för hälsorisker.

Förvaltningen anser att de förändringar som gjorts i detaljplanen sedan tidigare granskning inte ger förvaltningen anledning att komma med ytterligare synpunkter.

De synpunkter stadsdelsnämnden lämnade i tidigare granskning gäller fortfarande.

Kommentar:

Se kommentarer Länsstyrelsens yttrande gällande luftmiljö nummer 13.

Stadsbyggnadskontoret anser att goda förutsättningar finns för att till skapa en bra boendemiljö och bra stadsmiljöer med denna planerade helhet. I och med detaljplanens exploateringsavtal kommer Fastighetskontoret att säkra att detaljplanen bär kostnader även för övergripande infrastrukturåtgärder, parker och övriga allmänna funktioner i detaljplan för överdäckning av Götaleden. Synpunkterna vidarebefordras till fastighetskontoret och exploatören för beaktande i genomförandet.

Synpunkter noteras.

8. Kretslopp och vatten

Anser att följande behöver justeras i planhandlingarna:

I planbeskrivningen under rubriken Avfall önskar vi att sista meningen tas bort, alternativt att ordet kommunala stryks. Detta då återvinningsstationerna inte är kommunala, det är Förpacknings- och tidningsinsamlingen som ansvarar för återvinningsstationerna.

I planbeskrivningen under rubriken Avfall önskar vi att det kommenteras att angöringen i området är ytterst begränsad, vilket kommer påverka placeringen av avfallsutrymmen. Ex ”Angöring av fordon till kvarteren är begränsad vilket påverkar var avfallsutrymmen kan placeras. Avfallsutrymmen ska placeras så att det max är 25 meter mellan avfallsutrymmets mitt och bakändan på sopbil. I kvarter med flera fastighetsägare är det troligt att samordning kring avfallsytter kommer behöva ske genom tex gemensamhetsanläggningar och/eller servitut.” Kretslopp och vatten vill även att Stadsbyggnadskontoret specifikt motiverar följande:

På sida 46 står det angett att höjden i södra hörnet på kvarter E regleras i plankartan till +2,0 över stadens nollplan. Stadsbyggnadskontoret hänvisar till Skyfallsutredningen. Höjdsättning för färdigt golv har med höga vattennivåer att göra. Kretslopp och vatten vill se en tydligare förklaring på varför det ska ske avsteg då inget av de godkända avstegen enligt TÖP: en finns.

Skyfallsutredningen visar inte på hur höga vattennivåer påverkar området.

Avfall

Kretslopp och Vatten skickar också med information som huvudsakligen ska beaktas i senare skeden av byggprocessen. Följande synpunkter kan dock vara aktuella i planskedet.

Angöringen för fordon är ytterst begränsad i detaljplanen och hänsyn måste tas till det vid placering av avfallsutrymmen. Med största sannolikhet kommer gemensamhetsanläggningar och servitut behöva ordnas för att alla aktörer ska kunna lösa sin avfallshantering.

Angöringen i området är som sagt begränsad och vi ser en särskild risk med framkomlighet och säkerhet runt kvarter B och C. Det finns en risk att det inte kommer vara lämpligt att köra med en sopbil runt kvarter C på gångfartsområdet.

Detaljutförningen av gångfartsytorna och var entréer placeras kommer ha påverkan på lämpligheten av att ha tungtrafik där. Det är att föredra om utrymmet där fordon ska köra går att bredda så att det inte blir lika tajt.

Vatten och avlopp

Vad gäller vatten och avlopp önskar Kretslopp och vatten att följande ändringar görs utöver det som tidigare påpekats i samrådsyttrande:

Gällande planhandlingen sida 19 så är text inte längre korrekt. Sedan ledningsomläggningar har skett i området så avvattnas området enbart via dagvattenledningar och Göta Älv.

På sida 31 är det angett: ”Markhöjder är inte bestämda genom planbestämmelser i planhandlingen. Här anser Kretslopp och Vatten att det är viktigt att påpeka att detaljprojekteringen verkligen tillser att ta hänsyn så det skapas en bra höjdsättning och inga instängda områden skapas med avseende på dagvatten och skyfall.

På sida 47 så står det i planhandlingen att ”för att möjliggöra anslutning till kvarter A krävs förlängning av befintlig dagvatten- och vattenledning...” Detta är inte korrekt. Förbindelsepunkt för Kvarter A är möjligt på den södra sidan.

På sida 47 står ”För att anslutning med självfall bör förbindelsepunkten vara 0,3 meter över marknivå med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.” Följande gäller istället: För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Kretslopp och Vatten vill även framföra följande upplysningar i sitt yttrande:

Gällande utkravningar från de olika kvarteren och Kv Bronsen i detaljplanen: för att säkerställa åtkomst där det finns ledningar ska det finnas en fri höjd på minst 4 meter.

Regionens Hus utfart från parkeringsgarage förutsätts hanteras på kvartersmark.

Gällande u-område för Kämpegatan så vill Kretslopp och Vatten bara åter påpeka att precis som det står i planhandlingen måste de konstruktioner som ska sättas upp i korsmark vara enkla konstruktioner som är lätta att flytta vid behov och mycket kort varsel.

Plankartan

På plankartan saknas bestämmelsen: ”För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

Kretslopp och vatten ifrågasätter också bestämmelsen m4. Vilka undantag och motivering gör att denna bestämmelse införs i denna detaljplan?

Allmänna VA-ledningar

Kretslopp och vatten hänvisar till samrådsyttrande gällande ledningsutbyggnad.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten och vattenledningen uppfyller detaljplanens krav.

Kretslopp och Vatten önskar att Räddningstjänsten tydliggör sitt krav för dessa fastigheter vad gäller trycksatta stigledningar.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredning är gjord för detaljplanen och den visar på vilka behov och krav som behövs för fördröjning och rening. I detaljprojekteringen så ska hantering av dagvatten både gällande fördröjning och rening tillses för allmän platsmark.

Skyfallshantering

Skyfall är med i dagvattenutredningen. Det är viktigt att planhandlingen tar hänsyn och hanterar de risker som är upptagna i utredningen.

Höga vattennivåer i hav och vattendrag

För att hantera stigande havsnivåer gäller riktlinjer i TÖP Översvämningsrisker och planeringsnivåer angivna i Vattenplanen från 2003 enligt KF-beslut. Följande lägsta planeringsnivåer gäller i älv nära områden för färdigt golv och öppningar i byggnader:

Område B, Centrum, lägsta nivå FG +2,8

Trädplantering

Avstånd gällande träd och ledningar kvarstår i gällande samrådssvaret.

Ekonomi

Yttrandet påpekar att kostnadstäckningen för VA-kollektivet vid utbyggnad av detaljplanen är mycket låg, men anger också att detaljplanen är del av en stor stodomvandling i Göteborgs stad.

yttrande granskning 2

Övergripande synpunkter

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna: Kretslopp och vatten vill se ett tillägg till m4 i Plankartan med texten ”byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion till höjd +2,8 m.” Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet. Hänsyn måste fortsatt tas till de synpunkter som vi framförde i den första granskningen.

Avfall

Det här är en otroligt begränsande plan sett till avfallshanteringen och det kommer bli en stor utmaning för byggaktörerna i området att ordna avfallshanteringen på ett sätt so kommer ge godkända bygglov. Det är av största vikt att samordning sker mellan kvartermark och allmän plats så att en fungerande avfallshantering inte omöjliggörs. Den här frågan går inte att ignorera.

De kommentarer som framfördes i den första granskningen kvarstår.

Markhöjder är inte bestämda genom planbestämmelser i planhandlingen. Här anser Kretslopp och vatten att det är viktigt att påpeka att detaljprojekteringen verkligen tillser att ta hänsyn så det skapas en bra höjdsättning och inga instängda områden skapas med avseende på dagvatten och skyfall.

Skyfallshantering

Det är viktigt att problematiken i rapport Översvämningsrisker i Centralenområdet och Gullbergsvass tas på allvar. Rapporten tar endast upp svårigheterna i området och lösningar på dessa måste arbetas i den färdiga detaljplanen.

Kommentar:

GFS en har tagits fram med underlag från flera utredningar, däribland dagvatten och skyfall. På grund av planens komplexitet har höjdsättning på flera ställen studerats mer i detalj än vad man normalt gör i en förprojektering, främst för att man gjort en tilläggsbeställning att projektera och bygga ut delar av KoVs ledningar. Synpunkterna tas med till detaljprojekteringen av resterande gatu- och ledningsstråk.

Kontinuerlig dialog förs med Kretslopp och vatten för att säkra skyfallshantering i projekteringskedet.

Planbeskrivning kompletteras med att tydliggöra text om ansvarsfördelning och avfall planering inom planområde.

Plankartan kompletteras med ny bestämmelse b₃ byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion till höjd +2,8 meter över angivet nollplan.

9. Göteborg Energi AB

Anser att det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning för kanalisation sker med stor försiktighet.

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten.

Göteborg Energi Nät AB

I plankartan finns bara ett E-område reserverat och det räcker för att ansluta en tredjedel av exploateringen. För att exploateringen ska vara möjlig behöver minst två E-områden till reserveras i plankartan, exempelvis i kvarter D och i kvarter E. Eftersom Göteborg Energi Nät AB inte kan utesluta att el blir huvudsaklig värmekälla, måste nätet anpassas för en högre elkonsumention och det behöves i detta fall en ny transformatorstation i området.

Ledningsstråken för el skall placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer på elnätet.

Transformatorstationerna skall utgöras av fristående byggnader. Detta med hänsyn till magnetfältsproblematik, på grund av brandsäkerhet och personsäkerhet samt för vår tillgänglighet och möjlighet att snabbt kunna återställa elförsörjningen vid störning. Om särskilda krav kommer att ställas på fristående transformatorstationens utformning ska detta anges i planhandlingen och beskrivas i närmare detalj i gestaltningsprogram för detaljplanen eller liknande. Göteborg Energi Nät AB vill delta i arbetet med eventuellt gestaltningsprogram eller liknande för transformatorstationerna.

Vidare anges att markområde för transformatorstation ska vara permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran, vara fritt från vatten- och avloppsledningar samt placeras på minst +12,8 m marknivå enligt Göteborgs höjdsystem. För vissa viktiga lägen kan krävas +13,8 m.

Vi vill delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede.

För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

Respektive byggherre förutsätts, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, initiera och bekosta eventuella erforderliga flyttar av befintliga nätstationer och elledningar med tillbehör. Vidare förutsätts att, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, ledningsrätt erhålls för bolagets nätstationer och ledningar med tillbehör inom planområdet.

För både de befintliga och de tillkommande transformatorstationerna behöver E-områden reserveras inom planområdet.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Fjärrvärmens har inget att erinra på detaljplanen.

Göteborg Energi Fjärrkyla

Fjärrkyla har inget att erinra.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Upplyser om att man har driftsatta gasledningarna i planområdet. Vänligen beakta driftsatta gasledningarna i fortsatt planarbete samt den möjlighet en gasanslutning ger till kommande stadsmiljöutveckling.

yttrande granskning 2

Detaljplanen kommer innebära att ett nytt ledningsnät och nya transformatorstationer måste byggas till. I plankartan finns bara ett E-område reserverat i västra delen av området E intill Regionens hus. En av de två transformatorstationerna som är byggda inom det E-området är tänkt för denna exploatering och den räcker för att ansluta en tredjedel av exploateringen.

För att exploateringen ska vara möjlig behöver minst två E-område till reserveras i plankartan exempelvis i kvarter D och i kvarter E så som diskussionerna mellan staden och exploatörerna samt GENAB har förts.

Två nya E-områden behöver införas i plankartan, beteckning E1 Transformatorstation.

Kommentar:

Planbestämmelsen E- (teknisk anläggning) finns på plankarta inom alla kvarter. All kvartersmark inom planen kan således inrymma transformatorstationer och andra tekniska anläggningar.

På plankarta inom allmänplatsmark finns redan två tekniska anläggningar E1(transformatorstation) och E2 pumpstation. Tredje E beteckning införs på plankarta i syfte att reglera ett nytt teknikhus inom allmänplatsmark i sydöst delen av planområde.

Synpunkt noteras och tas med till detaljprojekteringen och kontrolleras med ledningsägarna.

10. Göteborgs Stads Parkering AB

Anser att det är positivt att bostäder och verksamhetslokaler tillskapas i ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge i staden. Parkeringsbolaget anser att förslaget till detaljplan kan tillstyrkas, med beaktande av de synpunkter som redovisas nedan.

Parkeringssituationen i Centralenområdet är mycket komplex, vilket försvårar möjligheten att få en heltäckande bild av hur de olika projekten påverkar varandra ur ett mobilitets- och parkeringsperspektiv. Det innebär att behovet av parkeringar behöver tillgodoses i varje enskilt projekt som skall uppföras i området.

Den tänkta utbyggnadsordningen inom planområdet kommer innebära att majoriteten av bilparkeringen byggs i ett senare skede. Detta innebär att tillfälliga parkeringsplatser behöver säkerställas för boende och verksamma till dess alla kvarter är klara.

Föreliggande förslag till detaljplan innebär ett lågt p-tal utan kompensation i form av mobilitetsåtgärder. P-bolaget anser att behovet av sådana åtgärder bör provas ytterligare. P-bolagets uppfattning är att ett lågt p-tal förutsätter ett högt samutnyttjande av de parkeringsplatser som finns. I det här fallet ska parkering anordnas av de markanvisade parterna. Möjligheter till samutnyttjande behöver därför säkerställas med de markanvisade parterna och det även över tid.

Parkeringsbolaget framhåller även generella ståndpunkter för parkering av olika typer av fordon. Dessa innebär att:

- parkering ska samnyttjas i möjligaste mån.
- tillgängligheten till, från och inom ett område bör beaktas vid beräkning av platsbehovet.
- parkering bör placeras för att främja hållbart resande med olika färdmedel.
- system för beläggningsmätningar bör byggas in från början där så är lämpligt.
- parkeringar ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra.

ytrande granskning 2

Göteborgs Stads Parkering har inga ytterligare synpunkter på förslaget än de synpunkter som lämnades vid granskning 1.

Kommentar:

Synpunkter Noteras

11. Göteborgs Hamn AB

Anser att det är bra att det i planhandlingarna framgår hur riksintresset Göteborgs hamn påverkas av planen. Hamnbolaget instämmer i att sänkning och överdäckning av Götaleden inte innebär att riksintresset befaras påverkas negativt, men det kräver att berörda myndigheter och byggherrar genomför de åtgärder som krävs för att få en bra framkomlighet på leden och därmed till hamnarna.

Hamnbolaget ser gärna att Stadsbyggnadskontoret utvecklar sitt resonemang i såväl planbeskrivning som miljökonsekvensbeskrivning kring varför

förvaltningen anser att riksintresset inte befaras påverkas negativt. Hamnbolaget vill även betona att det är viktigt med bra framkomlighet till och från ovanstående hamnar så väl under byggskede som driftskede.

yttrande granskning 2

Göteborgs Hamn AB (Hamnbolaget) anser att det är bra att Stadsbyggnadskontoret har utvecklat sitt resonemang i planbeskrivningen varför förvaltningen anser att riksintresset Göteborgs hamn inte befaras påverkas negativt. I övrigt hänvisar Hamnbolaget till gransknings yttrandet daterat 2018-01-30

Kommentar:

Synpunkter Noteras.

12. Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling anser i sitt yttrande att förslaget är mer genomarbetat än i samrådet och är därför positiva till granskningsförslaget, men skulle ändå vilja skicka med några synpunkter.

Fler studier kring de konsekvenser utbyggnadsordningen får för behovet av tillfälliga ersättningsplatser för boende och verksamheter innan parkeringen i kvarter E är utbyggd är önskvärda. Det är också viktigt att planera när i tid gatuutbyggnaden av Kämpegatan kan ske för rätt förutsättningar för rivningar och omflyttningar.

Bestämmelsen om "Mark- och trädplantering ska finnas" har ersatts med en planteringsbestämmelse som krävs på specifika platser inom planområdet. Detta borgar för att säkerställa avsedd kvalitet på gator och mark. Yttrandet ser det också som positivt att detaljplanen ställer krav på att lektytor ska finnas inom kvarter där bostäder och/eller skola uppförs.

Med nya kopplingar in till centrum och ner till vattnet kan planförslaget bidra till att skapa fler mötesplatser av olika karaktär i staden.

Parkering

Det framgår inte om detaljplanen fortfarande öppnar för att medge parkeringsvolymmer söder om leden som är mer omfattande än vad som erfordras i aktuell detaljplan. Det är också oklart om för- och nackdelar med att tillgodose parkeringsbehovet för kvarteren ovanpå leden (Kv. A-D) inom kvarter (Kv. E) har studerats vidare.

Utbyggnadsordningen som planeras innebär att majoriteten av parkeringen byggs i senare skede vilket leder till att tillfällig parkering behöver säkerställas för boende och verksamheter tills kvarter E är klart. Har detta utretts vidare?

Gestaltningprinciper

Planhandlingarna visar illustrationer på volym- och strukturstudier där bebyggelsen ser väl avvägd ut. Planhandlingarna ger uttryck för att ge möjligheter för levande fasader och en trivsamt stadsmiljö i ögonhöjd. Planbestämmelsen som reglerar placering av entréer har utgått vilket är bra.

Eftersom det i planen inte finns några friytor är det även viktigt att utforma den allmänna platsen och lokalgator som attraktiva stråk, vilket behandlas i planhandlingen.

Tidplan

Älvstranden Utveckling har fått indikationer på att tidplanen för etapp "Kämpegatan" förlängts något, vilket kan påverka de åtaganden som detaljplanen medför för Älvstranden Utveckling, att bereda plats för en förlängning av Kämpegatan söderut. Genomförandetiden har förlängts från 5 till 8 år utom en mindre yta norr om Norr Sjöfarten i hörnet med Torsgatan.

Markägarfrågor och avtal

Ny byggrätt skapas inom Älvstranden Utvecklings fastighet Gullbergsvass 703: 17. Fastigheten berörs också även ny dragnings permanent gata som innebär rivning av den före detta terminalbyggnadens västra del. Överenskommelser och avtal som reglerar åtaganden som följer med byggrätten, tillfälligt och permanent intrång, inlösen av allmän plats och tidpunkter för övertagande m.m. bör tecknas innan detaljplanens antagande.

Genomförandestudien har identifierat tre platser där det krävs särskilda avtal för markåtkomst. En av dem är terminalbyggnaden där delar måste rivas för att kunna färdigställa lokalgatorna kring kvarter E enligt trafikförslaget. När markåtkomsten för området med kombiterminalen blir klar påverkas utbyggnadsordningen.

yttrande granskning 2

Älvstranden Utveckling AB skriver i sin sammanfattning att sedan samrådet har förslaget bearbetas för att i största möjligaste mån få lösningar där stadsmiljön blir attraktivt, samtidigt som tillgänglighet, framkomlighet och funktion fungerar för alla trafikslag.

Älvstranden Utveckling är därför positiva till det vidareutvecklade gransknings-förslaget, men skulle ändå vilja skicka med några synpunkter.

Bland annat vill vi fortfarande se fler studier kring de konsekvenser utbyggnads-ordningen får för behovet av tillfälliga ersättningsplatser för boende och verksamheter innan parkeringen i kvarter E är utbyggd. Det är också viktigt att planera när i tid gatuutbyggnaden av Kämpegatan kan ske för rätt förutsättningar för rivningar och omflyttningar.

Vi ser att tänkt utformning av Kämpegatan, delen söder om Södra Sjöfarten, eventuellt kan begränsa möjligheterna för tillgänglighet till terminalbyggnaden och eventuell kommande exploatering öster om gatan.

Det är viktigt att planera när i tid gatuutbyggnaden av Kämpegatan kan ske, eftersom befintlig fastighet påverkas och pågående verksamheter i och utanför terminalbyggnaden måste få rätt förutsättningar inför rivning av västra delen och omflyttningar som måste ske innan dess. Genomförandestudien hänvisar till bilagan "Tidplan överdäckning", men denna kan vi inte hitta i handlingarna.

Vi noterar att Kämpegatan planeras att anläggas med gång- och cykelbanor på båda sidor samt trädtrader på delen söder om Södra Sjöfarten. Det kan eventuellt begränsa möjligheterna för tillgänglighet till terminalbyggnaden och eventuell

kommande exploatering öster om gatan. Detta kan medföra värdeminskningar. Planskada kan komma att hävdas och anspråk kan komma att göras.

Utbyggnadsordningen som planeras innebär att majoriteten av parkeringen byggs i senare skede vilket leder till att tillfällig parkering behöver säkerställas för boende och verksamheter tills kvarter E är klart. Har detta utretts vidare? Det står bara att de kvarter som iordningsställs före kvarter E får säkerställa tillfälliga parkeringsplatser för boende och verksamma till dess att kvarter E är klart. Det finns ingen beskrivning kring hur detta kan göras.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och tas med till detaljprojekteringen av resterande gatu- och ledningsstråk.

Ett nytt teknikhus är byggt inom planområdet där slänterna hamnar inom delar av Älvstadens fastigheter i sydvästra delen av planområdet och detta regleras i nytt avtal. Plankartan kompletteras med teknikhus inom allmänplatsmark E- teknisk anläggning/ teknikhus.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och att den därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta baserat på att man befarar att:

- Riksintresse kommunikation väg E45 kan riskera att skadas påtagligt
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs med avseende på luft och vatten
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion med avseende på buller, översvämning och markföroreningar *Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL*

Vidare konstaterar Länsstyrelsen att flera frågor behöver hanteras vidare.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

Detaljplanens luftutredning (COWI, 2016–06) visar att överdäckningen leder till förbättrad luftkvalitet i vissa delar av området och försämrad luftkvalitet i andra delar. Halter i luft som är högre än MKN för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) beräknas kvarstå inom planområdet 2026 och 2035. I planens luftutredning och MKB dras därför slutsatsen att det krävs en eller flera ganska omfattande åtgärder för att förbättra luftkvaliteten i området.

Länsstyrelsen anser att den kompletterande luftutredning (SWECO, 2017-01-16) som legat till grund för de åtgärder som man valt och valt bort att vidta inte är godtagbar då det råder tveksamheter kring modellens hantering av byggnaderna och omgivande bebyggelse samt beräkningar vid tunnelmyningar och ramper. På grund av dessa brister är Länsstyrelsen ytterst tveksam till de slutsatser i den kompletterande luftutredningen som undersöker effekten av ett avluftningstorn vid nuvarande mynning av Götatunneln (SWECO, 2017-01-16).

I arbetet med åtgärdsprogrammet för kvävedioxid visar programmets underlagsberäkningar att även om mycket stora trafikminskningar eller utsläppsminskningar från trafiken genomförs kommer inte MKN att klaras på kritiska platser längs utsatta trafikleder och tunnelmynningar i Göteborgs stad. Aktuellt planområde för överdäckning av Götaleden är en sådan kritisk plats.

Länsstyrelsen bedömer, med nuvarande underlag och reglering i planen, att verksamheter som inkluderar barn såsom bostäder, förskolor och skolor är särskilt olämpligt inom planområdet. Även vård och bibliotek är mindre lämpligt. Bedömningen görs eftersom miljö kvalitetsnormerna måste vara uppfyllda i ett större område kring planerade bostäder och uppfyllandet inte kan begränsas till innergårdar och fasader. Miljö kvalitetsnormernas årsmedelvärden ska tillämpas i utomhusluft för vilken enskilda människor exponeras för under längre perioder. Värdena för dygn och timmar tillämpas där människor vistas under kortare perioder. Länsstyrelsen anser att luftutredningens åtgärdsvalsstudie behöver göras om.

Resultaten från luftutredningen visar att luftkvaliteten är bättre mellan hus A och B, mellan hus B och C samt sydväst om hus E. Kontor, hotell och viss centrumverksamhet, som inte i första hand inkluderar barn, skulle kunna förläggas i dessa kvarter förutsatt att entréer, balkonger, öppningsbara fönsterventilation o.d. inte förläggs i de riktningar där MKN beräknas överskridas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Den aktuella vattenförekomsten är Göta Älv - Säveåns inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron (SE640423-126995). Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap miljö balken överträds.

Eftersom Göta älv är vandringsled för lax som vandrar upp i Natura 2000-området Säveån får planförslaget inte heller medföra att MKN för fisk- och musselvatten överskrids.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av kopplingen mellan MKN och påverkan på vatten i Göta älv samt hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten.

Riksintresse kommunikation väg E45

Det finns risk för köbildning ner på Götaladen om avfartsrampen Södra Sjöfarten inte har tillräckligt många körfält. En studie har genomförts som rekommenderar att ytterligare ett körfält ska finnas vid avfartsrampen vid Södra Sjöfarten samt att trafiksignalerna vid avfarten måste styras och prioritera avfartstrafiken från Götaleden. Det behöver beskrivas i planbeskrivning och i illustrationer att ni avser att lösa frågan i enlighet med den genomförda studien och Trafikverkets yttrande daterat 2018-01-29.

Buller

Genomförda bullerutredningar visar att bullernivåerna är mycket höga i området.

Bullerutredningen (Trafikbuller_del 2, Sweco) behöver uppdateras så att beräkningpunkter och genomförda beräkningar stämmer överens. Motiv för varför trafikbullerutredningen är genomförd för år 2026 behöver läggas till samt motiv till varför tågtrafiken från Göteborgs central inte är inkluderad.

Bullerberäkningar behöver också redovisas för ytterfasader för våningsplanen för kvarter E och fasader på innergårdarna för kvarter D och E, där bostäder planeras. För kvarter E behöver den nedtrappning av huset som planeras för, i riktning mot Bergslagsbanans stationshus beaktas vid bullerberäkningen, för att se att samtliga lägenheter mot innergården kan uppfylla ljudämpad sida.

Av bullerutredningen framgår att bullernivåer vid byggnadernas hörn i ett antal fall överskrider 65 dBA. Det behöver framgå av t ex planbeskrivningen hur trafikbullerförordningens krav ska uppnås för dessa lägenheter, t ex genom att redovisa planlösningar.

Markföroreningar

I samrådsyttrande påpekade Länsstyrelsen att det kan finnas risk för föroreningar från den f.d. kemptvätten. I planbeskrivningen framgår att en del osäkerheter kring frågan kvarstår. Föroreningssituationen med avseende på klorerade lösningsmedel behöver klargöras innan detaljplanen antas. Eventuella risker för spridning vid schaktarbetena behöver klargöras och nödvändiga åtgärder för sanering eller rening av förorenat vatten och länshållningsvatten behöver föreslås.

Översvämning

I dagvattenutredningen beskrivs att det finns diskussioner om att höja en yta mellan överdäckningen och Gullbergshallarna (söder om kvarter D). Om den ytan höjs mot befintlig marknivå bildas en instängd yta mot Gullbergshallarna. Det är viktigt att inte hela den ytan höjs, utan att befintlig marknivå delvis bibehålls för att leda bort skyfall. Länsstyrelsen kan inte se att detta har uppmärksamats i planbeskrivningen och hanterats/bedömts, vilket behöver göras.

På lokala gator som ligger nära överdäckningen kommer skyfallssituationen förbättras då gatorna höjs. Konsekvensen blir istället att översvämningen blir mer påtaglig längs Gullbergsstrandgata dit skyfallet rinner från överdäckningens nordvästra del. Gullbergsstrandgatan ligger utanför planområdet. Sydost kommer skyfallet att rinna till parken vid Bergslagsgatan och Kruthusgatan. Länsstyrelsen kan inte se att överdäckningens negativa påverkan på omgivningen har uppmärksamats i planbeskrivningen och hanterats. Något ställningstagande tas inte i planen, vilket behövs.

Vattnet från de slutna kvarteren ska enligt planbeskrivningen fördröjas innan det leds ut till det kommunala dagvattensystemet. Länsstyrelsen noterar att plankartan möjliggör dagvattenmagasin genom bestämmelsen E. I dagvattenutredningen föreslås gröna och blåa tak. Vi anser att genomförbarheten av dagvattenlösningen, både på kvartersmark och allmän plats, måste redovisas tydligare.

Vid skyfall måste dagvattnet fördröjas på ytan på innergårdarna. Hur fungerar det med den skolverksamhet som tillåts i planen? Klarar överdäckningen de laster som vattenansamlingen medför? Måste lösningen kombineras med blåa tak? Finns det yta för magasinerna eller inkräktar lösningarna på tunneln?

Tunnelklassning

En ansökan om kategorisering av tunneln får göras hos Länsstyrelsen när den färdigställts men innan den tas i bruk. Tunnelrestriktioner och alternativa vägval ska då också visas genom vägmärken enligt bestämmelserna i ADR.

Utrymning

Länsstyrelsen ansåg i samrådsskedet att det saknades en bestämmelse för var utrymning från tunneln ska vara möjlig. Avståndet behövde regleras och ska stämma överens med vad som anges i ”Riskanalys Tunnelsäkerhet E45 delen Lilla Bommen – Marieholm, avsnitt 6.2 Utrymningssäkerhet”. Länsstyrelsen noterar att detaljplanen möjliggör på plankartan för serviceuppgångar på flertalet ställen som är tänkta att också fungera som utrymningsvägar. Frågan har även behandlats i andra handlingar som inte tillhör detaljplanen. Länsstyrelsen anser därmed att frågan är tillräckligt hanterad.

Förlängning av Götatunneln

I framtiden kan en sammanhängande tunnel skapas från Järntorget till Falutorget genom att resterande öppna delar överdäckas. Detta lyfts också i PM Riskhantering. Länsstyrelsen anser att det är en viktig faktor att beakta. Målsättningen i projektet har varit att inte omöjliggöra en sammanbyggd och förlängd tunnel. Länsstyrelsen anser därmed frågan beaktad.

yttrande granskning 2

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen konstaterar att fördjupade underlag som tagits fram inför förnyad granskning visar att det finns risk för överskridande av halter långt över MKN luft fram till år 2035 vilket inte är acceptabelt. Beräknade halter är dessutom avsevärt högre än EU:s gränsvärde för NO₂ (timme) och högre än gränsvärdet för PM₁₀ (dygn) och därmed riskeras böter från EU.

Länsstyrelsen anser att det generellt är positivt med överdäckning av trafikleder i centrala lägen och därmed kunna skapa möjlighet för stadsutveckling och ett minskat resande. Dock ligger aktuell överdäckning i ett mycket kritiskt läge ur ett hälsoperspektiv för luft och även buller.

Förslaget till detaljplan behöver kompletteras med en sammanvägd bedömning av den totala problembilden ur ett hälsoperspektiv.

Åtgärder som säkerställer MKN luft, trafikbullerförordningens riktvärden samt en godtagbar miljö ur ett hälsoperspektiv behöver inarbetas i förslaget till detaljplan innan antagande. Dessutom behöver erforderliga avtal säkerställas innan antagande.

Beskrivning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten behöver utvecklas och dagvattenutredningen behöver kompletteras.

Ytor för fördröjningsmagasin behöver förtydligas

Det framgår av Utredning av buller från verksamheter Norconsult 2017-12-20 att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller överskrids för byggnad i nordost, men att det kan åtgärdas genom att förbättra fasaden. Länsstyrelsen anser att det behöver regleras med planbestämmelse att bebyggelsen ska utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden uppfylls där bostäder, vård- eller undervisningslokaler planeras, se FoHMFS 2014:13.

MKN vatten och MKN fisk och musselvatten

Länsstyrelsens synpunkter från den första granskningen kvarstår.

Miljö kvalitetsnormer för vatten samt för fisk- och musselvatten är otillräckligt beskrivet i förslaget till detaljplan. I dagvattenutredningen saknas bedömningar av planområdets påverkan på berörda vattenförekomster. Dagvattenutredningen behöver uppdateras eller kompletteras med avseende på berörda vattenförekomster samt planens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten och miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Då Göta älv mynnar i vattenförekomsten Rivö fjord, som har måttlig ekologisk status, och rinnsträckan dit är kort bör även påverkan på denna vattenförekomst beaktas och beskrivas. Bedömningarna behöver motiveras.

Länsstyrelsens granskningsyttrande 1 och 2 (2019-09-12) har bilagts.

Kommentar:

Luft

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft.

En komplettering av MKB med PM Komplettering av Miljö konsekvensbeskrivning avseende Hälsa har utförts och legat till grund för en sammanvägd bedömning av hälsoaspekterna för boende samt för tillfälligt passerande såsom gång- och cykeltrafikanter. Bedömningarna baseras på de underlagsutredningar som tagits fram för projektet avseende buller, luftkvalitet, lukt och dagsljus och att planerade skadeförebyggande åtgärder vidtas.

Den sammanvägda bedömningen av risker för boende kopplade till människors hälsa är följande:

Planförslaget innebär möjliggörande av bostads- och verksamhetsbyggnation i ett centralt läge där problematik med buller, luftkvalitet, lukt och skuggning föreligger. Med föreslagna åtgärder klaras gränsvärden och lagstadgade krav för buller och luftkvalitet. För aspekterna solljusexponering och lukt saknas lagstadgade gränsvärden, men hälsoriskerna bedöms vara små. Med de föreslagna åtgärderna bedöms riskerna för människors hälsa vara acceptabla och de negativa konsekvenserna jämfört med nollalternativet vara små till måttliga. Hälsoaspekterna bedöms därmed inte utgöra något hinder för att anta detaljplanen.

Sammantaget bedöms aktuellt planförslag även uppfylla de krav som ställs i PBL i avseende att följa MKN. Den föreslagna markanvändningen bedöms vidare vara acceptabel ur hälsosynpunkt då exponeringen för nivåer över MKN är låg för såväl boende som verksamma och besökare.

Planens genomförande bidrar även med positiva konsekvenser då befintliga cyklister och boende eller verksamma i området får tillgång till ett förbättrat gång- och cykelnät, bättre luftkvalitet och minskade luktstörningar. Nya boende får nära till kommunikation, arbetsplatser och stadsliv.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten och MKN fisk och musselvatten.

Dagvattenutredningen är kompletterad med PM Påverkan på MKN vatten och MKN fisk och musselvatten 2021-02-24, Kretslopp och vatten.

Fördröjningsmagasin och reningsanläggningar för kvartersmark är byggda och information om detta finns i bygghandlingarna. För kvartersmarken visar modellen att krom, koppar, zink, totalfosfor och PBC överstiger riktvärden. Av dessa ämnen är det enbart totalfosfor som är en kvalitetsfaktor som påverkar statusen, och då enbart för Rivö fjord under sommaren. Det är viktigt att minimera mängden fosfor som tillförs recipienterna från planområdet via dagvattnet. Föreslagen rening anses vara tillräckligt god.

Exploator/fastighetsägare ansvarar för fördröjning- och reningsanläggningar på kvartersmark. Exploator/fastighetsägare ansvarar även för anpassning av topografin runt byggnader för att säkerställa framkomlighet och för att avvattna planområdet.

Utifrån modellerade dagvattenhalter från allmän plats, framgår att enbart två ämnen, kadmium och PCB överstiger riktvärden. Ingen av dessa ämnen är problematiska enligt statusklassningarna i Göta Älv eller Rivö Fjord.

Gällande allmänplatsmark och rening utifrån att dagvattnet från området går orenat ut till recipient idag (från E45) och att dagvattnet från det nya planområdet kommer att renas i framtiden bedöms att mindre mängd föroreningar än idag kommer att tillföras recipienten efter exploatering och att det inte finns risk för negativ påverkan på MKN.

Bullerutredning

En akustikutredning har utförts för externt industribuller, lågfrekvent buller samt detta i relation till beräknat trafikbuller för närliggande vägtrafik.

Den mest industribullerutsatta delen av planområdet är delar av kvarter D, det östra kvarteret, där det planeras för verksamheter, vårdlokaler och skola. Där överstiger ljudnivåerna riktvärdena för dag, kväll och natt. För delar av kvarter D där det planeras för bostäder överskrids riktvärdena kväll och natt. I planen styrs vilka verksamheter som kan använda de olika delarna av byggnaden i kvarter D som är bullerutsatta samt under vilka tider, vilket gör att riktlinjerna kan följas inom planområdet.

I den del av kvarter D där annan verksamhet än kontor är tillåten, kompletteras plankartan med att verksamhet, undantaget kontorsverksamhet, inte får bedrivas efter kl 18.00.

I studien gällande påverkan av det lågfrekventa bullret bedöms att det inte finns någon risk för lågfrekvent buller inomhus i kvarter D.

Det bedöms även att bulleråtgärder inte behöver vidtas ifall resultaten från verksamheten bedöms utifrån Boverkets allmänna råd Zon B, dvs. ekvivalenta ljudnivåer: 60 dBA dagtid, 55 dBA kvällstid och 50 dBA. Utan några åtgärder klarar aktuell detaljplan riktvärden för Zon A dagtid.

På grund att inom östra delar av kvarteret D överskridits riktvärdena för buller kväll och natt plankarta kompletteras.

Plankartan kompletteras enligt nedan:

Planbestämmelsen S för skoländamål har tagits bort i plankartan inom östra delen av kvarteret D. Inom östra delen kvarteret D införs ny planbestämmelse, D2 vård bara endast dagtid (ej sjukhus).

Planbeskrivning kompletteras enligt nedan:

Planbeskrivningen justeras utifrån nya resultat från utredningar gällande luftmiljö, industribuller, lukt och kompletterade mark- och miljöundersökning, MMU.

Planbeskrivningen justeras med ny sammanfattning i PM för MKB gällande sammanvägd bedömning av hälsoläget.

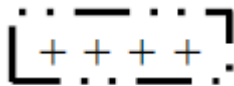
Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning gällande dagvatten och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, samt nytt PM gällande påverkan på MKN vatten och MKN fisk och musselvatten 2021-02-24.

14. Lantmäteriet

Anser att bestämmelserna v₄, v₅ och v₆ borde kunna samordnas. Som det ser ut nu finns tre olika bestämmelser om utkragning av byggnader över allmän plats.

- v₅ är tydlig och innebär att 3D-fastighetsbildning är tillåten.
- v₆ innebär att utkragning får ske med max en meter över huvudgata och lokalgata. Ingen egenskapsgräns eller användningsgräns finns som tydliggör att 3D-fastighetsbildning är tillåten för utkragningen. Det bör förtydligas att 3D-fastighetsbildning är tillåten.
- v₄ säger att utkragning över gata får uppföras, dock ej i entréplan. I de östra hörnen av kvarteret söder om Götaleden är bestämmelsen tydlig. Där är utkragningens storlek begränsad av användningsgränsen. Bestämmelsen i kvarteret är dock otydlig då det inte finns någon begränsning i hur mycket byggnaden (kvartersmarken) får kraga ut. Det framgår inte av detaljplanen att 3D-fastighetsbildning är tillåten av utkragningen.

Den tolkning som lantmäterimyndigheten gör av de olika bestämmelserna (v₄, v₅, och v₆) är att det är tillåtet att bilda 3D-utrymmen för fastigheterna vars byggnader kragar ut, i samtliga fall. Detta bör dock förtydligas i beskrivningen eller genom att bestämmelserna förtydligas. Det tydligaste vore om modellen som används för v₅ och v₄ i hörnen på södra kvarteret, tillämpades även för resten av område med v₄ och område med v₆ (användningsgränser med bestämmelser om att kvartersmark får överbygga allmänplatsmark).



Bestämmelsen är otydlig genom skrivningen ”utkragning av byggnad 1 meter och 5 meter ovan markplan tillåts”. Det är osäkert vad som menas med markplan i detta fall.

Enligt detaljplanen är tanken att tunneln ska vara traditionell fastighet (2D) och byggnaderna 3D-fastigheter. Vid sidan av tunneln finns stöpelare som ska ingå i tunnelfastigheten. Den föreslagna fastighetsgränsen går ovan taket i tunneln och i samma nivå vidare till stöpelarna. Mellan tunnelväggen och stöpelarna kommer ett utrymme att finnas som tillhör tunnelfastigheten (allmänplats i DP). I detta utrymme kan hissgröpar från byggnaderna ovanför och eventuella andra tekniska anläggningar som hör till 3D-fastigheterna behöva placeras. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen om detta är tillåtet och hur den rättsliga tillgången till området i så fall ska lösas.

Under rubriken Bebyggelse och byggnadsverk i beskrivningen (sid 32 sista stycket) står att "Ett framtida skydd för tunnelkonstruktionen skrivs även in i lantmäteriförrättningen för att säkerställa att ingen åverkan som skadar tunnelkonstruktionen kan komma till stånd vid byggnation, eventuella framtida ombyggnader eller andra ändringar". Lantmäterimyndigheten har svårt att se hur detta ska kunna regleras i lantmäteriförrättningen. För att kunna bedöma detta behöver texten förtydligas. Skyddet ser ut att handla om att en fastighetsägare inte får skada något på grannfastigheten vilket kan vara svårt att reglera med servitut.

ytrande granskning 2

Plankarta med bestämmelser

Bestämmelsen t₂ har ingen begränsning i utbredning utan gäller inom hela egenskapsområdet. Servitutet bör kanske begränsas i bredd.

Bestämmelsen E finns i alla kvarter och gäller inom hela kvarteren. Bestämmelsen kan innebära en rätt till inlösen och därför bör någon form av begränsning av storleken ske.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Fråga gällande att införa begränsning av storleken inom teknisk anläggning (E bestämmelsen) inom alla kvarteret har diskuterats med Fastighetskontoret och Göteborgs energi.

Plankarta kompletteras med ny bestämmelse e1 på samtliga kvarters innegårdar för att reglera utnyttjandegrad och nockhöjd för komplementbyggnader.

Övriga synpunkter noteras.

15. Trafikverket

Anser att avfartsrampen vid Södra Sjöfarten och risken för köbildning ner på Götaleden är bekymrande. I "PM Konsekvensbeskrivning för projektets påverkan på riksintresset E45" har staden låtit utföra studier över påverkan på trafiken på väg E45. Studien rekommenderar att ytterligare ett körfält ska finnas vid avfartsrampen vid Södra Sjöfarten samt att trafiksignalerna vid avfarten måste styras noga med prioritering av avfartstrafiken från Götaleden. För att inte riskera köbildning ner på Götaleden menar Trafikverket att ett fjärde körfält ska föreskrivas som nödvändigt i planbeskrivningen samt att den ska finnas med i planillustrationen.

När det gäller översvämningsrisken som påtalades i samrådet så är ett höjdmått för marknivån 2,8 meter över nollplanet infört i detaljplanekartan för Norra Sjöfarten där både påfartsramp och avfartsrampen från Götaleden är förlagd. Det skyddar Götaleden mot översvämningsrisk. När det gäller Södra Sjöfarten vill Trafikverket föra in ett observandum beträffande ytterligare en översvämningsrisk för Götaleden. Det föreligger även en risk att stigande vatten kommer från söder. På motsvarande sätt riskerar vatten från områden söder om Götaleden vid översvämningsstillbud att strömma ner till den försänkta Götaleden via ramperna i söder. Översvämningsrisken från söder bör mot bakgrund av ovanstående tydligt redovisas i planbeskrivningen.

Vidare anges i yttrandet att Trafikverket har några kvarstående synpunkter från samrådet beträffande själva textinnehållet i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen, sid 32, första stycket: Texten ”Beskrivning av tunnelns bärförmåga tas fram av Trafikverket...” bör ändras. Det bör istället stå något i stil med ”Tunneln byggs av Trafikverket för att kunna bära de laster som Staden har angett. Trafikverket kommer att förse Staden med relationshandlingar där tunnelns konstruktion redovisas.”
- Planbeskrivningen, sid 46, första stycket: Det står ”Avtappning av dagvatten på innergården görs normalt till tunneltakets dag- och dränvattensystem.”, vilket skulle kunna feltolkas som att avvattningen kopplas ihop med tunnelns avvattningsssystem. Det bör förtydligas att avtappning av dagvatten på innergården ska göras till det system som finns ovan tunneln.
- Planbeskrivningen, sid 50, punkt två: Här är texten lite otydlig huruvida det är tunnelväggarna eller husets fasad som ska utföras med brandskydd. Vilken fasad är det som avses? Är det tunnelns insida, eller något skikt mellan tunneln och huset?
- Planbeskrivningen, sid 61, första stycket: Texten är felaktig. Avtalet mellan Staden och Trafikverket reglerar inte att Trafikverket bygger Kilsgatans förlängning söderut över tunneln.
- Det borde finnas med en text i planbeskrivningen om att gatorna i ytvägnätet utgör omledningsväg när Gullbergstunneln och/eller Götatunnelns stängs vid underhåll och olyckor, vilket innebär att framkomligheten på dessa gator måste värnas.
- Illustrationsritning 3: Bör användning E finnas även under golvnivå mellan stömlinje 1 och 2, respektive mellan stömlinje 4 och 5. Det kommer att placeras dagvattenfördröjningsmagasin mellan dessa stömlinjer, i den ytan som nu är vit, under golvnivån.

Kommentar:

Synpunkter från granskning 1 noteras och planbeskrivning kompletteras enligt Trafikverkets förslag. Trafikverket har inte yttrat sig i granskning 2.

16. Statens Geotekniska Institut, SIG

Anser att synpunkter som framförts av SGI tidigare har beaktats eller noterats, med undantag för att det finns oklarheter kring överlappning av detaljplanerna för Omarbetning av Götaledens planområde och Detaljplan för överdäckning av Götaleden och om de ska gälla samtidigt. SGI ser att frågan kommenterats i Samrådsredogörelsen, men att otydligheten fortfarande kvarstår i Planbeskrivningen.

Yttrande Granskning 2

SGLs synpunkter SGI har i tidigare samrådsskede och granskningsskede lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. I det tidigare yttrandet (daterat 2018-01-16, d.nr. enl ovan.) kommenterade SGI ang. att Överdäckningens planområde

överlappar Omarbetning av Götaledens planområde. SGI ansåg det oklart om de båda detaljplanerna ska gälla samtidigt och hur belastningsrestriktioner från den överlappande planen ska hanteras. I Samrådsredogörelsen ([4] sid 31) kommenterades att den aktuella detaljplanen för Götaleden skulle ersätta de delar av Detaljplan för omarbetning av Götaleden som överlappar, samt att detta skulle förtydligas i planbeskrivningen.

SGI noterar att Planbeskrivningen förtydligats med hur belastning ovanpå tunneln skall hanteras. SGI finner att våra synpunkter från tidigare yttranden har beaktats och vi har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

17. Polisen, Lokalpolisområde Göteborg City

Har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Polisen, Lokalpolisområde Göteborg City har inte har yttrat sig i granskning 2

Kommentar:

Noteras.

18. Räddningstjänsten

Yttrande Granskning 2 2019-09-03

Bakgrund

Räddningstjänsten Storgöteborg, RSG, har tagit del av rubricerat ärende. RSG har tidigare yttrat sig i samrådsskedet.

Överväganden/Insatstid

Planområdet ligger inom det område som normalt nås av räddningstjänsten inom 10 minuter enligt RSG:s Handlingsprogram 2016 - 2019. Planområdets placering medför därför inte några begränsningar för planerad bebyggelse med hänsyn till räddningstjänstens insatstid.

Riskhänsyn

I COWI:s Kvalitativ riskutredning överdäckning av Götaleden från 2017 anges två rekommenderade riskreducerande åtgärder för den planerade bebyggelsen som implementerats som planbestämmelser (b2 och m3). En ytterligare riskreducerande åtgärd avseende explosionsskydd anges i riskutredningen, baserat på om tunneln kan komma att trafikeras av gasbussar eller ej. I tidigare granskningshandlingar fanns även denna åtgärd med som en planbestämmelse men har i reviderade handlingar tagits bort.

Det framgår inte av planbeskrivningen hur denna fråga hanterats. Bestämmelsen har i planbeskrivningen bytts ut mot en formulering om att ramptunnlarna ska dimensioneras för explosionslast enligt TRVK Tunnel. Den borttagna åtgärden syftade dock på byggnaden vilken ramptunneln löper genom.

RSG anser att explosionsskyddet för byggnad i överdäckningen bör förtydligas, täcks den rekommenderade riskreducerande åtgärden från riskutredningen in helt

av att ramptunnel D utformas enligt TRVK Tunnel? Om något krav ställs på byggnadens konstruktion utöver tunnelns så bör det regleras i form av en planbestämmelse.

Tillgänglighet för räddningsfordon

Planområdet ansluts till vägar med bärighetsklass BK1 och BK2. För att tillgodose tillgänglighet för tunga räddningsfordon till bebyggelsen på överdäckningen behöver lokalgator ovanpå tunneltaket utföras med bärighet motsvarande minst BK2.

Enligt uppgifterna i säkerhetskoncept för tunneln kommer samtliga av- och påfartsramper vara tillgängliga för räddningsfordon med avseende på höjder och lutningar.

Brandvattenförsörjning

I anslutning till planområdet finns brandposter på det kommunala ledningsnätet. Vid exploatering av planområdet bör brandpostnätet bevaras och vid behov kompletteras så att det går att säkerställa brandvattenförsörjning med tillräcklig kapacitet och inom godtagbart avstånd enligt VAV P83 för den tillkommande bebyggelsen.

Brandvattenförsörjning i tunneln avses lösas med installation av brandposter, vilket redovisas i säkerhetskonceptet.

Bedömning

Räddningstjänsten Storgöteborg anser att explosionsskyddet för byggnaden vilken ramptunnel löper genom bör förtydligas med hänsyn till den borttagna planbestämmelsen enligt punkten ovan.

RSG önskar även att brandvattenförsörjning enligt punkten ovan belyses i planbeskrivningen för att tydliggöra behovet.

Kommentar:

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning i tunneln avses lösas med installation av brandposter som placerat på södra sidan av fastigheten respektive norra sidan av fastigheten på däck.

Det finns inga ansökningar om sprinkler till de nya fastigheterna och den bedömningen kan inte göras i detta läge.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om behovet och placering av brandvattenförsörjning inom planområdet.

Synpunkter noteras.

Risk i form av urspårning av tåg och brand i tunnel hanteras i Järnvägsplan. Till Riskerna för sabotage/antagonism är i viss mån hänsyn tagen under upprättande av planförslaget. Djupare analyser görs i senare skede. Riskutredningen biläggs till planhandlingarna. En fördjupning av Stadsbyggnadskontorets resonemang kring i riskutredningen och föreslagna åtgärder görs i planhandlingarna.

Dimensionering av byggnader ovanpå tunneln är avstämt med Trafikverket; Utöver Boverkets konstruktionsregler -EKS samt gällande Eurokoder dimensioneras även Västlänken enligt TRVK Tunnel samt TRVK Bro som innehåller Trafikverkets tekniska krav vid dimensionering och utformning av broar och tunnlar. Samtliga av dessa dokument beaktas och tas hänsyn till.

Kraven på bärförmåga, stadga och beständighet som finns beskrivna i 8 kap. 4 §, punkt 1 i plan- och bygglagen (2010:900). Vilket innebär att ett byggnadsverk ska vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att den påverkan som byggnadsverket sannolikt utsätts för när det byggs eller används inte leder till:

- 1. att byggnadsverket helt eller delvis rasar,*
- 2. oacceptabla större deformationer,*
- 3. skada på andra delar av byggnadsverket, dess installationer eller fasta utrustning till*
följd av större deformationer i den bärande konstruktionen, eller
- 4. skada som inte står i proportion till den händelse som orsakat skadan.*

Sakägare

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

19. Fastighetsägare, Gullbergsvass 6:24 (kv Bronsen), KB Turkosen

Yttrandet anger följande synpunkter:

Markföreningar sid 19 - Holmens Tvätt har flyttat från fastigheten under våren 2017. I anslutning till avvecklingen har provtagning skett i lokalerna samt mark och avlopp utanför byggnaden. Saneringsåtgärder har vidtagits och Miljöförvaltningen har i beslut daterad 2017-05-24 meddelat att restföreningar finns kvar på fastigheten men bedöms inte utgöra någon hälso- eller miljörisk.

Gator ovan mark, sid 35 - 36 - Det anges att detaljplanen tar i anspråk hela gatusektionen av Kämpegatan för allmän platsmark. Vi får påtala att byggnaderna i kv Bronsen är försedda med lastkajer och ramper som sträcker sig ut från gatufasaden upp till 4,5 m men mestadels ca 2 m. Bygglov för trappor och handikapp ramper vid Kämpegatan 4-8 kragar ut de angivna 4,5 m som framgår av bifogade bygglovsritning. Tidigare, vid samrådet har vi angett erforderlig bredd från fasad till 3 m, men det räcker inte med hänsyn till erforderliga ramper. Dessutom är en del ledningar och brunnar som försörjer kv Bronsen belägna på denna mark.

Götaleden, ramper och trafikplats, sid 38 – Vi har i skrivelse till Stadsbyggnadskontoret, daterad 2014-10-03, och Trafikverket, daterad 2014-10-02, redovisat att Kämpegatan inte förmår hantera trafikvolymen som uppstår i och med planförslaget och ytterligare angränsande ny bebyggelse. Ytterligare in- och utfart till området måste anordnas för att avlasta Kämpegatan och Vikingsgatan. Nuvarande in- och utfart (provisorisk?) till Hamntorget fungerar förträffligt och

skulle avlasta ovan angivna planerade, speciellt de fordon som skall västerut och ned i Götatunneln.

Avtal mellan kommun och fastighetsägare, sid 60 – Kontakt gällande genomförandeavtal är etablerad med Fastighetskontoret. Utöver markinlösen och reglering av lastkajer, trappor och ramper önskar vi även detaljreglera utformning av angöring till invändig lastkaj och parkering vid Kämpegatan 16, byggnaden närmast överdäckningen.

Granskning 2/ Yttrande 2019-09-04

Breddning av gatumarken på Kämpegatan och Torsgatan.

I förslaget till detaljplan tas parkeringsplatser på kvartersmark utefter Kämpegatan bort och en del av marken föreslås övergå till gatumark. Detsamma gäller södra delen av Torsgatan. Totala bortfallet av parkeringsplatser uppgår till ca 80 st.

Detta innebär ett stort avbräck för parkeringssituationen för kvarteret och det kan befaras att detta bortfall kan hindra en utveckling av kvarteret vid omvandling från industri- och lagerändamål till handel och kontor, vid bygglovsprövning.

Vi önskar således att ifrågavarande kvartersmark bibehålles, varigenom parkeringsplatserna fortsättningsvis kan nyttjas för kvarterets behov.

Kommentar:

Avtalet är påskrivet emellan Fastighetsägare, Gullbergsvass 6:24 (kv. Bronsen), KB Turkosen och fastighetskontor.

20. Rättighetshavare, <Nordstaden 15:12>, Swedegas AB

Har inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslaget. Inga yttrande i granskning 2.

Kommentar:

Noteras.

Övriga

21. Markanvisade exploatörer (Wallenstam, Skanska, Vasakronan, Ernst Rosén)

Yttrandet anger att exploatörerna innehaver en gemensam markanvisning (Markanvisningsavtal dnr 4656/14) för bebyggelse på överdäckningen. Exploatörerna är positiva till detaljplaneförslaget och tycker att förslaget är bra. Vidare anser exploatörerna att detaljplanen är komplicerad då den skall möjliggöra bebyggelse med höga kvalitetsambitioner ihop med ekonomisk genomförbarhet ovanpå en trafiklösning och med alla de begränsningar och förutsättningar som det ger. Exploatörerna ser att resultaten från de parallella processerna med beskrivning av tunnelns bärförmåga och de ekonomiska utvärderingarna måste inväntas och inarbetas i antagandehandlingarna.

Många frågor kvarstår fortfarande avseende beskrivning av tunnelns prestanda och lastnedtagning i tunnelkonstruktionen. Exploatörerna anser att det är mycket angeläget att inte godkänna detaljplanen innan dessa frågor är utredda. Frågorna måste utredas, då de påtagligt påverkar:

möjligheterna att tillskapa bostäder med olika upplåtelseformer i samma kvarter.

värdet på byggrätterna.

möjligheten att bygga i den omfattning som föreslås, vilket är viktigt utifrån ekonomi, men också utifrån att uppnå en täthet i området som bidrar till områdets förmåga att nå upp till de ambitioner som finns rörande stadskvaliteter.

Mot bakgrund av att exploatörerna genom deltagande i projektet byggt upp mycket kunskap förutsätter exploatörerna att de ges möjlighet att lämna kompletterande synpunkter innan detaljplanen tas upp för godkännande.

Plankarta

Sammanfattat anger yttrandet följande synpunkter på förslaget till plankarta:

Bestämmelserna b1 och m2 föreslås utgå ur område betecknat med kryss prickad mark inom kvarter D. Kraven i bestämmelserna är inte rimliga för t ex skärmtak eller enkel demonterbar konstruktion för uterum.

Egenskapsgräns mellan tillåtna totalhöjder i kvarter A föreslås flyttas två meter öster ut. Motsvarande i kvarter C väster ut. Motivet är att ge förutsättningar för en mera varierad fasad.

Med nuvarande utformning ger detaljplanen inte erforderligt planstöd till Lantmäteriet för 3D-fastighetsbildning för utkragande delar inom de områden som regleras med bestämmelserna v4 och v6.

Reglering av utkragning sker i flera olika bestämmelser. Lydelserna bör förtydligas så att alla berörda bestämmelser har samma typ av formulering.

Vad som avses med begreppet markplan i bestämmelserna under rubriken Begränsningar av markens bebyggande behöver utvecklas och förtydligas i planbeskrivningen. Beskrivningen behöver även utvecklas beträffande hur begreppet fri höjd ska tolkas när mark/gata lutar.

I planbestämmelserna skiljs begreppen infart och utfart åt. Som bestämmelserna f2 och f3 är utformade ingår angöringen till parkeringar i begreppet bilparkering. Strikt tolkat blir konsekvensen att endast infart medges, medan utfart inte är tillåtet. Bestämmelse om in- och utfartsförbud under rubriken Markens anordnande föreslås definieras i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Detaljplanen syftar till att kvarterens bottenvåning ska ha en våningshöjd på minst 5 meter. I kvarterens inre delar medges att ett entresolplan uppförs samt att detta i vissa lägen får gå ut i fasad. Begreppen entréplan och våningshöjd i planbestämmelserna behöver förklaras och förtydligas ytterligare i planbeskrivningen. Eventuellt förtydligande även av planbestämmelsens formulering bör övervägas.

I flera kvarter är avsikten att ett entresolplan ska kunna uppföras inom "entréplanet". I de lägen där parkering får anordnas i fasad är det lämpligt att även entresolplanet får gå ut i fasad mot gata. Vi föreslår att planbeskrivningen förtydligas avseende detta. På motsvarande sätt behöver begreppet våningshöjd i planbestämmelserna definieras tydligare kopplat till entresolplanen.

Hänvisning till väderstreck i bestämmelser och i planbeskrivning bör redovisas på ett genomgående konsekvent sätt.

Orden tunnel och huvudgata bör anges med versaler i alla bestämmelser där orden förekommer.

Bestämmelse om serviceuppgång föreslås förtydligas: ”Trapphus för serviceuppgång och utrymningsväg från servicetunnel...”.

Bestämmelsen f1 föreslås kompletteras: Mot innergård ska fasad och undersida av balkonger vara i ljus kulör eller utföras med reflekterande material.

Bestämmelsen f5 föreslås preciseras: Fasad mot väster ska i entréplanet för centrumfunktion till minst 50 % av fasadens längd vara uppglasad.

Bestämmelsen b1 föreslår förtydligas avseende att laster ska föras ned i tunnelväggar och/eller grundbalkar parallella med tunnelns längdriktning.

Bestämmelsen b2 utgör i formell mening utformning av allmän plats i och med att ramperna utgör en del av tunneln. Detaljplanen blir tydligare om bestämmelsen flyttas till denna rubrik.

Bestämmelsen m2 föreslås förtydligas: För entréer längs kvarterets långsida ska alternativ utrymningsväg bort från öppen del av ramp finnas.

Sektioner, Illustrationsritning 3–4

Yttrandet anger också följande synpunkter på beskrivande sektioner:

Sektioner föreslås kompletteras med tydligare redovisning av linje för markplanet.

Mark på ömse sidor om tunneln, under kvartersmark, kan komma att behöva tas i anspråk för t ex hissgröpar och dagvattenhantering. Sektionerna föreslås kompletteras med upplysning om detta, alternativt att planbeskrivningen förtydligas ytterligare.

m1 gäller inte inom samma område som ramp. Beteckningen flyttas till egenskapsområdet till vänster om ramp.

Bestämmelse v6 medger utkragning med 1 m mot Norra Sjöfarten i kvarter D. Detta redovisas inte i sektionen D. Denna föreslås kompletteras.

Bestämmelse v6 medger utkragning med 1 m mot huvudgatan i kvarter C, vilket inte framgår av sektion E. I kvarter D redovisar sektionen bygggrätt inom hela det kryssprickade området. Korrekt redovisning bör illustrera en utkragning på 1 meter från fasad (egenskapsgräns) 5 meter ovan mark, samt till exempel ett uterum i markplan.

Sektion C är överlag svår att tolka i och med att den gör en förskjutning mellan kvarter C och E. Vi föreslår att sektionen delas upp i två separata sektioner, en för kvarter C och en för kvarter E. På södra sidan av kvarter C redovisas gatans nivå ca fyra meter över entrévåningens bjälklag. Korrekt redovisning av gatans nivå erfordras.

Sektion E redovisar två serviceuppgångar i kvarter C respektive D. Sektionen föreslås förtydligas med text som anger att detta.

Planbeskrivning

Yttrandet anger att eftersom planen är mycket komplex ska planbeskrivningen i större utsträckning referera till bestämmelser på plankartan. Vidare anges även följande synpunkter som berör planbeskrivningen:

Sidan 29 – Kvarter E. Avsnittet föreslås förtydligas beträffande att parkering medges även under mark.

Sidan 32 - Under rubriken Laster, grundläggning och geotekniska åtgärder samt Fastighetsbildning (sidan 59) beskrivs konstruktion, lastnedtagning och hur tunnelns bärförmåga. Föreslagna skrivningar överensstämmer inte med Exploatörernas bild av hur tunnelns prestanda (bärförmåga) kan och bör beskrivas. Beskrivningen ligger inte heller i linje med det gemensamma arbete som pågår mellan Fastighetskontoret och Exploatörerna. Sammantaget anser Exploatörerna att det är ytterst angeläget att alla frågor avseende laster, grundläggning, geotekniska åtgärder och fastighetsbildning klarläggs innan detaljplanen tas upp för godkännande. De frågor som idag kräver ytterligare förtydliganden är:

Den utbredda lasten som i planbeskrivningen nämns för tunneltaket gäller även mellan lastlinjerna utanför tunneltaket.

Enligt planbeskrivningen tas en beskrivning av tunnelns bärförmåga fram av Trafikverket. Det pågår idag en diskussion mellan Fastighetskontoret och Trafikverket om hur denna beskrivning skall upprättas. Parallellt förs en motsvarande diskussion mellan Fastighetskontoret och Exploatörerna. För att säkerställa önskvärd exploatering är det väsentligt att Exploatörernas kunskap och synpunkter beaktas i detta arbete.

Vad avses med ”Trafikverkets projekteringshandlingar”? Enligt medfinansieringsavtalet ansvarar kommunen för underlaget till lastplan. Fastighetskontoret uppdrog till Exploatörerna att ta fram detta underlag. Exploatörerna levererade därför en lastplan i april 2016, utifrån vilken tunneln har dimensionerats. ”Trafikverkets projekteringshandlingar” är ett mycket omfattande och ej helt definierat material. Det skall istället hänvisas till beskrivningen av tunnelns bärförmåga.

Det står i planbeskrivningen att det finns totalt fem lastlinjer. Det är en lite missvisande förenkling. Eftersom kvarteren är förskjutna i förhållande till varandra är även linjerna sidförskjutna. I kvarter D (och A) finns även en sjätte linje, samtidigt som linjerna har annan numrering än för övriga kvarter.

I planbeskrivningen anges att färdiga indata från tunnelkonstruktion helt styr hur aktuell detaljplan utformas. Detta stämmer ej. Frågan är inte färdigt utredd och färdiga indata till detaljplanen saknas.

Varför behöver grundläggningsmetod för kvarter E anges?

Det beskrivs att ett framtida skydd för tunnelkonstruktionen skall skrivas in i lantmäteriförrättningen. Det är bra. Dock måste Lantmäteriet bekräfta att skyddet kan och skall skrivas in i förrättningen. Skyddet måste också vara ömsesidigt och även gälla bebyggelsen ovanpå.

Sidan 35-36 - Figur 23 och 24 föreslås förtydligas med bild som visar var sektionerna är tagna.

Sidan 49 - Farligt gods. Det måste säkerställas att det också längs E45 under överdäckningen blir förbud mot farligt gods.

Sidan 49 - Ras. Påverkan på tunneln pga ras är inte nämnt i planbeskrivningen. Detaljplanens tillåtna byggvolym utgör en större kraft vid ras än den raslast som tunneln är dimensionerad för. Detta är ett aktivt val av Trafikverket. Borde denna förutsättning för tunneln nämnas i detaljplanen?

Sidan 50 – Explosionslast. Det är otydligt beskrivet vad som är krav på ramp som är en del av tunnelkonstruktionen och vad som är krav på husbyggnationen. Exploatörernas synpunkt här gäller även planbestämmelsen om explosionslast.

Sidan 68 – Trafikbuller. Texten i planbeskrivningen föreslås förtydligas så att den tydligare återspeglar kraven i planbestämmelserna.

Genomförandestudien

Exploatörerna vill framföra att flera av utredningarna som ingår i Genomförandestudien

är utförda i tidigt skede och därmed på underlag som inte längre är aktuellt. I yttrandet anges att man är medveten om att Genomförandestudien endast har status som förprojektering och kommer att utvecklas, men vill ändå framföra följande synpunkter angående anslutningspunkter. Alla anslutningspunkter för olika ledningsslag från förstudien finns inte längre kvar eller har minskad kapacitet i Genomförandestudien som tillhör granskningshandlingarna för detaljplanen. Exploatörerna vill framföra att det är mycket angeläget att dessa tekniska val görs med kunskap om det som framförts i förstudien och medvetenhet om värdet av bottenvåningarnas attraktivitet för hela områdets kvalitet. Exploatörerna kan inte garantera att volymerna som skissats fram är möjliga att genomföra med önskade upplåtelseformer om t ex anslutningar från norr inte tillåts. Värdet på byggrätterna påverkas också av möjligheten till anslutningspunkter i gynnsamma lägen.

Dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen och samrådshandlingen hänvisar till slutna gårdar där det inte finns möjlighet till ytlig bräddning vid skyfall. De illustrationer som ligger till grund för lastberäkningarna och tunnelns konstruktion är inte husen sammanbyggda. Exploatörerna menar därför att bräddning till omgivningen skall vara möjlig.

Dagvattenutredningen nämner endast dagvattenanslutningspunkter mot söder, vilket antingen begränsar möjligheten att fastighetsbilda för både hyresrätt och

bostadsrätt i samma kvarter eller ger dagvattenledningar genom entréplanet där teknikinnehållet hellre skall minimeras för att istället maximera ytor för verksamheter som skänker aktivitet och liv till lokalgatorna.

Stadskvaliteter

Exploatörerna har tagit fram dokumentet Handbok som utifrån de sex stadskvaliteterna i Vision Älvstaden visar hur husbyggnaderna och framförallt mellanrummen mellan husen inom planområdet skall utformas för att nå de uppsatta målen avseende stadskvaliteter.

Vikten av entréplatser har beskrivits i Handboken. I detaljplanen råder principen att det är allmän plats fram till fasad och det finns ingen kvartersmark framför byggnaderna. Detta innebär en komplexitet då det medför att alla dörrar i entréplan öppnas ut över allmän plats och cykelplatser för kort angöring till t ex servicebutik sker på allmän plats. Staden och Exploatörerna måste samverka i utformning av de viktiga mellanrummen mellan husen. Ekonomi för drift och skötsel får inte enskilt styra utformningen av entrérummen. Möjlighet att skapa goda kommersiella möjligheter för näringsidkare och en trygg och vacker stadsmiljö skall säkerställas. Exploatörerna ser gärna att en vidareutveckling av den ägar- och förvaltarmodell som redan tillämpas i Lilla Bommen-området prövas.

Exploatörerna beklagar det faktum att inte alla platser med möjlighet till grönska säkerställs i detaljplanen. Det är väsentligt att inte ge avkall på ambitionen om grönska bara för att det är tekniskt svårt. Det är just i trafikintensiva områden med utmaningar att skapa gröna ytor som det är som allra viktigast att faktiskt säkra platserna.

Genomförandekonomi

Yttrandet anger även att planområdets förutsättningar med avseende på störningar från trafik skapar stora utmaningar vad gäller utformning av hörlägenheter för bostäder. Dessa utmaningar måste beaktas i kommande Genomförandeavtal så att de ekonomiska förutsättningarna att genomföra det innehåll och de stadsbyggnadskvaliteter som detaljplanen syftar till går att uppnå.

Detaljplanen för Göteleden är unik. Mer komplex än de flesta projekt.

Den nyskapar byggbar mark och möjliggör byggnation på tunneln, vilket innebär ett intimt samband mellan detaljplanen och projektekonomi. Många tekniska frågor har en direkt koppling till värdet på byggrätterna. Exploatörernas ambition är att säkerställa ett högt värde.

Exploatörerna tillsammans med Trafikkontoret och Fastighetskontoret angivit lastförutsättningar, anslutningspunkter och andra villkor för byggnation och stadsutveckling. Ändras dessa randvillkor påverkar det genomförbarheten, projektekonomi och tiden för färdigställande.

yttrande granskning 2

Exploatörerna fick en markanvisning relativt tidigt i projektet i syfte av att vara med och bidra med erfarenheter till att bebyggelsen på överdäckningen blir teknisk, ekonomiskt och kvalitetsmässigt möjligt att genomföra på ett bra sätt. Det är utifrån dessa perspektiv som Exploatörerna yttrar sig. Exploatörernas yttrande vid Granskningen 2018 gäller fortsatt i de delar det inte tillgodosetts. Detta granskningsyttrande skall ses som en komplettering av det föregående.

Många frågor kvarstår fortfarande avseende beskrivning av tunnelns prestanda och ramarna för husbyggnadernas lastnedtagning i tunnelkonstruktionen. Därmed är de avsnitt i detaljplanebeskrivningen som behandlar samverkan mellan husbyggnationen och tunnelkonstruktionen svåra att värdera. Exploatörerna anser att det angeläget att inte godkänna detaljplanen innan dessa frågor är utredda. Exploatörerna har en gemensam projektorganisation med många medarbetare från de egna organisationerna och ett flertal konsulter med specialistkompetens inom konstruktion, geoteknik, lantmäteri, installationer mm. Arbetsgrupperna har byggt upp en omfattande kunskap om projektet och det är viktigt att detta tas till vara för att säkra detaljplanens genomförande med goda stadskvaliteter som det övergripande målet.

Mot bakgrund av ovanstående förutsätter Exploatörerna att de ges möjlighet att lämna kompletterande synpunkter innan detaljplanen tas upp för godkännande. Denna komplettering kan göras när tunnelns prestanda och ramarna för husbyggnadernas lastnedtagning i tunnelkonstruktionen har fastslagits och plankartan och beskrivningen ev är justerade utifrån detta.

Plankartorna och Planbeskrivningen

Exploatörernas synpunkter från januari 2018 kvarstår i de delar de inte tillgodosetts. Exploatörerna har även vid denna granskning tagit extern hjälp att granska planhandlingarna då det är lättare att bli ”hemmablind”. Vi har då noterat att några bestämmelser är formulerade på sådant sätt att det inte med tydlighet framgår hur de ska tolkas. Risk finns därför att dessa vid bygglov tolkas något annorlunda än de intentioner som gemensamt diskuterats fram mellan stadsbyggnadskontoret och exploatörerna och som legat till grund för planförslagets utformning.

Vi föreslår därför att en översyn görs av formuleringarna i syfte att öka detaljplanens tydlighet och för att säkerställa att syftet med detaljplanen går att genomföra i alla

delar.

Plankartorna:

- Se över färgerna i planbestämmelserna för CDE1KPS osv
- ramp – Bör beteckningen även finnas inom östra delen av kvarter A?
- f2 f3 b1 – Hänvisning till väderstreck bör användas på ett konsekvent sätt. För kvarter A innebär detta att kvarterets fasader gränsar antingen mot väster och norr

alternativt mot sydväst och nordväst. Gäller både plankarta och planbeskrivningen.

- Bestämmelserna avseende utkragning är justerad mellan Granskning 1 och 2 men behöver ses över ytterligare. För att underlätta läsningen och tolkningen av plankartan bör alla bestämmelser formuleras på likartat sätt. Textförklaringen för v5 tycks sakna ord för att bli begriplig.

- m4 – för kvarter E är bestämmelsen golvhöjd olika i olika delar av kvarteret. Kan

bestämmelsen förtydligas? Plankartan säger 'södra delen', planbeskrivningen 'södra hörnet'.

- Sektion E-E, kvartersdelen i kv D med +14m är illustrerad för hög.

3(4)

Planbeskrivningen:

- Sid 74, Tillfällig anläggning inom kvartersmark – förtydliga begreppet 'byggstart'.

- Sid 75, Servitut och arrenden – sista stycket behöver förtydligas med vilka fastighetsgränser som avses.

- Sid 82, det andra röda stycket – förtydliga meningsbyggnad och parentesplacering.

Genomförandestudien

Exploatörernas synpunkter från 2018 kvarstår. Det är mycket angeläget att Trafikkontorets projektering av de allmänna anläggningarna sker i samverkan med Exploatörerna. Den skissade volymen, genomförbarheten och värdet på byggrätterna är starkt kopplade till det tekniska förutsättningarna som t ex lägen för anslutningspunkter av olika ledningsslag och kapaciteten i dessa.

Exploatörerna har en generell kompetens som fastighetsutvecklare och efter fyra års intensivt arbete med projektet även en omfattande specifik kunskap om vad som erfordras just här.

Dagvattenutredningarna

Exploatörernas synpunkt från Granskningen 2018 om att dagvattenanslutning bör vara möjlig både mot söder och norr kvarstår. Den kompletterande dagvattenutredningen som gjorts mellan Granskning1 och 2 antyder att det ska var möjligt. Även detta är viktigt att bevaka vid projektering av allmänna anläggningar.

Stadskvaliteter

Exploatörerna har markanvisats och utsetts att delta i planprocessen utifrån sin förmåga att i samverkan genomföra komplexa stadsutvecklingsprojekt med god

kvalitet. Under arbetet med detaljplanen har mycket tid och kraft ägnats åt att skapa de bästa förutsättningarna för en trygg och livfull stadsmiljö.

Exploatörerna har tagit fram dokumentet Handbok som utifrån de sex stadskvaliteterna i Vision Älvstaden visar hur husbyggnaderna och framförallt mellanrummen mellan husen inom planområdet skall utformas för att nå de uppsatta målen avseende stadskvaliteter. Uppgiften på sidan 42 i planbeskrivningen att Handboken visar gestaltungsprinciper, främst för bebyggelsen, är felaktig.

Handboken behandlar i huvudsak mellanrummen då det är där man upplever staden, och dess kvaliteter. Mellanrum som har väggar och golv med olika huvudmän som måste samverka för att uppnå de målen.

I planen för Götaledens överdäckning är i princip alla mellanrum mellan byggnaderna allmän plats. Det är olyckligt att Exploatörernas kompetens inte tagits till vara mer i framtagandet av det fördjupade gestaltungsprogram som nämns i planbeskrivningen. Exploatörerna vill framföra en tydlig önskan om större samverkan framöver mellan Staden och oss markanvisade exploatörer i gestaltungs- och utformningsfrågor även avseende mellanrummen mellan byggnaderna.

Granskning 2/ kompletterande yttrande 2019-09-13

Plankartorna Kvarter E avses inrymma flera olika användningar samt parkering. Att placera flera olika användningar ovanpå varandra är en konstruktiv utmaning då olika användningar har olika ideala mått. Exploatörerna stöttar planförfattaren i ambitionen med levande bottenplan och förstår bakgrunden till planbestämmelsen f3 som begränsar var parkering i entréplan tillåts.

I det skissarbete som Exploatörerna nu genomför prövas olika utformningar där bestämmelsen f3 visat sig begränsa möjligheterna till ett effektivt hus utan att medföra de kvaliteter som eftersträvas med bestämmelsen. Vi föreslår att bestämmelsen ersätts eller kompletteras så att den snarare beskriver tillåten fasad än begränsar utnyttjandet bakom fasaden.

Tekniska förutsättningar för detaljplanens genomförande

Med anledning av de oklarheter som fortfarande råder avseende Trafikverkets besked om tunnelns prestanda och ramarna för husbyggnadernas lastnedtagning i tunnelkonstruktionen vill Exploatörerna återigen framföra vår oro för att den förväntade volymen byggrätter som tillåts enligt detaljplanen inte är möjlig att genomföra.

Genomförbarheten, projektekonomi och tiden för färdigställande är helt avhängigt Trafikverkets besked om de tekniska förutsättningarna varför dessa bör inväntas före detaljplanens antagande.

Kommentar:

Tekniska förutsättningar för detaljplanens genomförande

På plankartan och i planbeskrivningen förtydligas vad som gäller vid byggnation på tunneltaket.

Ett nytt geotekniskt PM har upprättats av Trafikverket som beskriver de geotekniska förutsättningarna inför kommande arbete med respektive kvarter ovan tunneln.

Detta PM inklusive övriga klarlägganden om konstruktionen anses utgöra ett tillräckligt underlag för detaljplanens antagande.

Innan genomförandeavtal tecknas och fastighetsbildningen genomförs ska de återstående tekniska förutsättningarna för respektive kvarter vara utredda och klarlagda.

Stadskvaliteter

Trafikkontoret har arbetat fram gestaltungsprinciper för allmän plats som bygger på tidigare godkänt gestaltungsprogram och där har exploatörerna deltagit i arbete.

Planförslaget är, i samarbete med bland andra byggherrarna, stadsutvecklingsprogram för centralområdet, stadens förvaltningar och Trafikverket, utvecklat med utgångspunkt i stadskvaliteterna och med de fasta förutsättningar som råder inom planområdet.

I kvarter E, söder om Götaleden, finns möjlighet att bygga parkering under mark samt i högst två plan ovan mark utöver entréplan där upp till 50% av ytan får bebyggas med parkering. Bilparkering tillåts inte generellt fasad på entréplan inom hela planområdet, förutom fasaderna mot nordväst i kvarter A, D och E. Detta för att ge goda förutsättningar för levande fasader mot gata och minska risken för att gatorna ska upplevas ödsliga och otrygga, framför allt under kvällstid. I de fall där parkering tillåts gå utmed fasad är det viktigt att fasaden utformas så att den ger liv åt gaturummet och inte blir en sluten vägg.

Planbestämmelsen f₃ inom kvarteret E ska utgå.

Plankarta kompletteras med ny bestämmelse f₅, bostäder tillåts ej i entréplan, gäller ej bostadskomplement. I entréplan tillåts bilparkering gå ut mot gata i nordväst. För övriga fasader ska bilparkering vara indragen minst en meter. Gäller kvarteret E.

Stadsbyggnadskontor noterar övriga synpunkter gällande dagvattenutredning, stadskvaliteter och gestaltungsstudie.

Stadsbyggnadskontor noterar även synpunkterna gällande plankarta och planbeskrivning i ambitionen att göra handlingar mer tydliga

22. Synpunkter 1

Bygg högt och tätt. Några av husen bör vara 150m höga. Gärna högre det skulle passa in där. Med tanke på vad Järnhusen planerar vid Centralen så vore det passande att bygga högt även här. Vi måste sluta att vara underdog till Stockholm.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Staden och dess byggnadshöjder är ett resultat av flera olika avvägningar, där den övergripande bedömningen är att föreslagna byggnadshöjder ligger inom en rimlig avvägning av vad som är lämpligt på platsen.

23. Synpunkter 2

Göteborg måste våga mera än tidigare. Göteborg växer och blir större. Och den kommer alltid att växa. Därför är det viktigt att bygga rätt redan nu. En hög och tät stad är bra ur miljösynpunkt. Bygg några hus som vågar sticka ordentligt. Hus som är minst 150 meter höga. Det passar in här nära läppstiftet och centralen.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Staden och dess byggnadshöjder är ett resultat av flera olika avvägningar, där den övergripande bedömningen är att föreslagna byggnadshöjder ligger inom en rimlig avvägning av vad som är lämpligt på platsen.

24. Synpunkter 3

När Götaleden skall täckas över och bebyggas är det viktigt att tänka på framtiden. Låt inte Jantelags arkitekturen få bestämma. Bygg något hus som är minst 150 meter högt. Det skulle bli en maffig entré till centrum. Det passar att bygga högt även här. Man måste våga bygga högt även här. Järnhusen vid centralen blir bara 100 meter som högst. Tänk Frankfurt när ni planerar. En storstad som Göteborg behöver växa på höjden och inte på bredden.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Staden och dess byggnadshöjder är ett resultat av flera olika avvägningar, där den övergripande bedömningen är att föreslagna byggnadshöjder ligger inom en rimlig avvägning av vad som är lämpligt på platsen.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Revideringarna avser ändringar gjorda efter granskning 2 och redovisas nedan. Ändringar gjorda efter granskning 1 som föranledde en ny granskning av detaljplanen redovisas i bilaga 2.

Utöver redaktionella ändringar har plankartan ändrats gällande:

- Planbestämmelsen S för skoländamål har tagits bort i östra delen av kvarteret D och införs ny planbestämmelsen D2 vård bara dagtid (ej sjukhus) inom östra del av kvarteret D.

- inom kvarteret A sydöst hörna och i kvarteret B i sydvästhörna ändras kvartersmark till allmänplatsmark.
- ny beteckning E (teknisk anläggning) har införts för teknikhus. Plangränser och användningsgränser har justerats med 0,2 meter för att anpassas enligt befintligt teknikhus med beteckning E.
- Plankarta kompletteras med ny bestämmelse e₁ på samtliga kvartersinnegårdar för att reglera utnyttjandegrad och nockhöjd för komplementbyggnader.
- Plankarta kompletteras med ny bestämmelse e₂ för att reglera utnyttjandegrad inom hela kvarteret för tekniska anläggning (Användningen E). Största tillåtna area i m² gäller inom hela användningsområdet.
- Plankartan kompletteras med ny bestämmelse e₃ för att reglera utnyttjandegrad inom hela kvarteret E. Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom e₃-markerade områden är 35 000 kvm .
- Plankarta kompletteras med ny bestämmelse b₃, byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion till höjd +2,8 m. (meter över angivet nollplan)
- Genomförandetiden för kvarteret A med beteckning a₂, är 5 år och börjar från 2025-01-01.
- Genomförandetiden för kvarteret B har givits samma som övriga kvarter.
- Plankarta kompletteras med ny bestämmelse b₄, innegård ska utföras med planterbart bjälklag varav minst 20% ska planteras.
- Plankarta kompletteras med ny bestämmelse f₅, bostäder tillåts ej i entréplan, gäller ej bostadskomplement. I entréplan tillåts bilparkering gå ut mot gata i nordväst. För övriga fasader ska bilparkering vara indragen minst en meter. Gäller kvarteret E.

Utöver redaktionella ändringar har planbeskrivningen förtydligats gällande

- Ovan beskrivna ändringar i plankartan.
- Uppdaterad beskrivning av luftmiljö inom och utanför planområdet.
- Beskrivning av luktutredning och industribullerutredning avseende Swedish Match verksamhet.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning gällande dagvatten och påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och behovet av brandvattenförsörjning och eventuell riskanalys.
- Planbeskrivning har kompletterats under rubriken konsekvenserna och övervägande som anses dagsljus, solljus och trafikbuller.

En PM miljökonsekvensbeskrivning med tillhörande underlagsrapporter för industribuller, luftmiljö, och lukt har tagits fram för projektet. Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och kompletterats med utgångspunkt i utredningarna.

Maria Lejon

Per Osvalds

Sabina Uzelac

Planchef

Projektledare

Planarkitekt

- Bilaga 1 - Lista över samrådsrets
- Bilaga 2 – Ändringar efter granskning 1
- Bilaga 3 - Länsstyrelsens yttranden (granskning 1 och 2)



Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets
tillgänglighetsavd
Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Hamn AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Swedegas
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Älvstranden Utveckling AB

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Försvarmakten Högkvarteret, HKV
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet,
samt

Jernhusen AB, Region Väst

Bilaga 2 – Ändringar efter granskning 1

Efter granskningen 1 har följande ändringar gjorts i detaljplanen.

- Minskning av planområdet vid Torsgatan.
- Detaljplanens genomförandetid förskjuts fram i tiden, för vissa delar.
- Planbeskrivningen justeras utifrån nya resultat av utredningar gällande luftmiljö och buller.
- Justeringar i plankarta utifrån inkomna synpunkter i granskningen bl.a. angående tillfällig markanvändning, överkragning, skyfall, startbesked.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Torun Signer
Planhandläggare
010-2245494
torun.signer@lansstyrelsen.se

Yttrande
2019-09-12

Diarienummer
402-31406-2019

Sida
1(6)

Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer: 0714/13

Granskningsyttrande 2 över detaljplan för överdäckning av Götaleden, inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade augusti 2019 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen konstaterar att fördjupade underlag som tagits fram inför förnyad granskning visar att det finns risk för överskridande av halter långt över MKN luft fram till år 2035 vilket inte är acceptabelt. Beräknade halter är dessutom avsevärt högre än EU:s gränsvärde för NO₂ (timme) och högre än gränsvärdet för PM₁₀ (dygn) och därmed riskeras böter från EU. Länsstyrelsen anser att det generellt är positivt med överdäckning av trafikleder i centrala lägen och därmed kunna skapa möjlighet för stadsutveckling och ett minskat resande. Dock ligger aktuell överdäckning i ett mycket kritiskt läge ur ett hälsoperspektiv för luft och även buller. Förslaget till detaljplan behöver kompletteras med en sammanvägd bedömning av den totala problembilden ur ett hälsoperspektiv.

Åtgärder som säkerställer MKN luft, trafikbullerförordningens riktvärden samt en godtagbar miljö ur ett hälsoperspektiv behöver inarbetas i förslaget till detaljplan innan antagande. Dessutom behöver erforderliga avtal säkerställas innan antagande.

Beskrivning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten behöver utvecklas och dagvattenutredningen behöver kompletteras.

Ytor för fördröjningsmagasin behöver förtydligas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10§ PBL

MKN luft

Länsstyrelsen anser att det generellt är positivt med överdäckning av trafikleder i centrala lägen och därmed kunna skapa möjlighet för stadsutveckling och ett minskat resande. Dock ligger aktuell överdäckning i ett mycket kritiskt läge ur ett hälsoperspektiv.

Platsen för det aktuella planområdet är hårt trafikbelastat och i nuläget överskrids miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (NO₂) i stora delar längs E45, Centralenområdet och ner längs Nils Ericsonsgatan. MKN för partiklar (PM₁₀) överskrids vid Götatunnelns mynning. Överdäckningen och den planerade bebyggelse flyttar om luftföroreningarna i området så att halterna blir avsevärt högre på vissa platser och lägre på andra. Halterna av NO₂ i området beräknas minska framöver p.g.a. prognosticerade lägre utsläpp från vägtrafiken i Sverige. Men eftersom trafikmängderna i området bedöms komma att öka beräknas halterna av PM₁₀ snarare öka till år 2026/2035. MKN beräknas fortfarande överskridas vid kvarter A (med ventilation) år 2035.

Ett av planens syften är att fler människor ska kunna röra sig i området. Detta skapar en större trygghet, vilket i grunden är positivt. Ett av huvudstråken där en stor mängd människor förväntas röra sig till fots och med cykel är sträckan från Nya Hisingsbron, förbi kvarter A och ner mot centralen. Förbi kvarter A beräknas timmedelhalterna kunna uppgå till 600 µg/m³ vid ogynnsamma spridningsförutsättningar och mycket trafik. Såväl MKN på 90 µg/m³ och EU:s gränsvärde¹ på 200 µg/m³ beräknas överskridas kring kvarter A efter år 2028².

¹ Sverige har implementerat EU:s gränsvärden i Luftkvalitetsdirektivet (2008/50/EG) genom Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477) som innefattar nivåerna för både miljökvalitetsnormerna och EU:s gränsvärden. Överskridande av EU:s gränsvärden kan medföra att Sverige behöver betala böter, se text under övrig lagstiftning.

² Spridningsberäkningar för år 2035 utan ventilation saknas i luftutredningen.

Situationen för kvarter A beräknas inte vara godtagbar för vare sig NO₂ eller PM₁₀ inte ens år 2035 med ventilation på Götatunneln. Länsstyrelsen avstyrker därför detaljplanens utformning för kvarter A. Länsstyrelsen anser inte heller att området väster om kvarter A är lämpligt för människor att vistas i ens under kortare perioden p.g.a. de mycket höga luftföroreningshalterna. För kvarter B beräknas överskridande av MKN för NO₂ kvarstå år 2026, men situationen är godtagbar år 2028. Det behöver undersökas vidare hur haltbilden utvecklas med tiden för gående och cyklister förbi planområdet och för kvarter B om kvarter A tas bort. Även halterna för den yta som kvarstår om kvarter A tas bort behöver undersökas.

Länsstyrelsen konstaterar att de åtgärder som föreslås i aktuellt förslag till detaljplan är otillräckliga. Sammantaget kan Länsstyrelsen inte se hur planområdet kan vara lämpligt för bostäder, skolor, vård och GC-bana utifrån dessa förutsättningar. Åtgärder som säkerställer MNK luft och en godtagbar miljö ur ett hälsoperspektiv samt de avtal som krävs behöver säkerställas i förslaget till detaljplan innan antagande.

I planbeskrivningen hänvisas till Göteborgs stads miljöprogram och till Göteborgsregionens åtgärdsprogram för kvävedioxid, vilka bedöms påverka luftförutsättningarna positivt över tid. I arbetet med åtgärdsprogrammet för kvävedioxid visar programmets underlagsberäkningar att även om mycket stora trafikminskningar eller utsläppsminskningar från trafiken genomförs kommer inte MKN att klaras på kritiska platser längs utsatta trafikleder och tunnelmynningar i Göteborgs stad. Aktuellt planområde för överdäckning av Götaleden är en sådan kritisk plats där åtgärder inom programmen inte kommer att ha tillräcklig effekt för att klara MKN ens på längre sikt.

För spridningsberäkningarna av luftkvalitet har samma trafiksiffror använts år 2026 och 2035. Enligt den fördjupade luftutredningen anger dock Trafikverket ett årligt uppräkningsstal för trafikmängderna mellan 2014-2040³. Den antagna trafikförändringen mellan nuläget och framtidsläget i utredningen är lägre än Trafikverkets prognos för t.e.x Mårten Krakowgatan och i Götatunneln (E45). Antalet tunga lastbilar på dessa sträckor bedöms t.o.m. minska mellan nuläget och 2026 i luftutredningen. Detta skulle kunna innebära att luftföroreningsnivåerna är högre år 2026 och 2035 än vad som beräknats för detaljplanen.

Människors hälsa

Buller

Genomförda bullerutredningar visar att bullernivåerna från trafikbuller är mycket höga i området, med bullernivåer på bullerutsatt fasad, upp till 70 dBA ekvivalent nivå samt upp till 85 dBA maximal ljudnivå. Det finns

³ Källa: Fördjupad luftmiljöutredning för Centralenområdet, överdäckningen av Götaleden samt norr om Nordstan. COWI juni 2019. Trafikverkets uppräkningsstal anger att personbilstrafiken kommer att öka med 29 % från 2014 till 2040 och den tunga trafiken med 64 % under samma period. Detta innebär en årlig ökning på ca 1 % per år för personbilar och nästan 2 % för tung trafik.

också risk att dessa bullernivåer blir ännu högre om trafiken i området ökar efter 2026 i enlighet med Trafikverkets prognos⁴. Dessutom förekommer höga bullernivåer från verksamheter som inte är sammanvägt med trafikbullret samt lågfrekvent buller inom området.

Bullerberäkningarna visar att vid ett antal hörn av byggnaderna i kvarter B, C, D, samt på lägre våningar i kvarter E där bostäder tillåts, är bullernivån på minst en sida överstigande 65 dBA, medan den andra sidan av hörnet överskrider 55 dBA. Länsstyrelsen behöver fortfarande se hur man kan åstadkomma en ljuddämpad sida i dessa lägen.

Det framgår av *Utredning av buller från verksamheter Norconsult 2017-12-20* att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller överskrider för byggnad i nordost, men att det kan åtgärdas genom att förbättra fasaden. Länsstyrelsen anser att det behöver regleras med planbestämmelse att bebyggelsen ska utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden uppfylls där bostäder, vård- eller undervisningslokaler planeras, se FoHMFS 2014:13.

Sammanvägd bedömning hälsa

Frågan om luftföroreningar inom planområdet är inte bara en fråga om miljö kvalitetsnormer för luft utan också som framgår ovan i högsta grad en fråga om människors hälsa. Flera risker kan tillsammans bidra till en olämplig miljö. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs kumulativa effekter av luft, buller, sol och vind. Dock görs ingen bedömning av vilka konsekvenser det kan få för människors hälsa. Frågor behöver besvaras om vad det innebär det att bo i ett område där MKN luft riskerar att överskridas samtidigt som området är mycket bullerutsatt och vad det innebär det för små barn att bo i ett område där MKN luft riskerar att överskridas och där utevistelsen till stor del är på en innegård/förskolegård med mycket liten solexponering. Länsstyrelsen anser att det i förslaget till detaljplan saknas en sammanvägd bedömning av den totala problembilden ur ett hälsoperspektiv.

MKN vatten och MKN fisk och musselvatten

Länsstyrelsens synpunkter från den första granskningen kvarstår. Miljö kvalitetsnormer för vatten samt för fisk- och musselvatten är otillräckligt beskrivet i förslaget till detaljplan. I dagvattenutredningen saknas bedömningar av planområdets påverkan på berörda vattenförekomster. Dagvattenutredningen behöver uppdateras eller kompletteras med avseende på berörda vattenförekomster samt planens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten och miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Då Göta älv mynnar i vattenförekomsten Rivö fjord, som har måttlig ekologisk status, och rinnsträckan dit är kort bör även påverkan på denna vattenförekomst beaktas och beskrivas. Bedömningarna behöver motiveras.

⁴ I PM Konsekvensbeskrivning på trafiksystemet tar Trafikverket höjd för en mindre årlig trafikökning (ca 0,6 % per år) i trafiksystemet fram till år 2040.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvatten och skyfall

För de slutna kvarteren anges i förslaget till detaljplan att vattnet ska fördröjas under/inom respektive kvarter innan det leds ut till det kommunala dagvattensystemet. Länsstyrelsen ställer frågan om tillräckliga ytor finns och om det är säkerställt att det inte kommer i konflikt med tunneln/överdäckningen.

Det är positivt att dagvattenutredningen innehåller en planritning med dagvattenåtgärder markerade. Enligt dagvattenutredningen anges att halterna av kvicksilver, kadmium, koppar, zink, SS, TOC, totalfosfor och totalkväve riskerar att överskrida miljöförvaltningens riktvärden, även efter rening. Övriga föroreningar som riskerar att överstiga riktvärdena inom både kvartersmark och allmän platsmark är PCB och TBT. Dock innebär modellen som använts en stor osäkerhet kring de sistnämnda ämnena. Konsekvenserna av de överskridna riktvärdena eller utredningens förslag på kompletterande rening har inte bedömts eller kommenterats i planbeskrivningen. Konsekvenserna behöver framgå av förslaget till detaljplan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Böter

Beräknade halter är avsevärt högre än EU:s gränsvärde år 2028 i planområdets nordvästra delar. Överskridanden kvarstår år 2035 även om omfattning är osäker då beräkningar endast gjorts med ventilation år 2035. Europeiska kommissionen har uppmärksammat att gränsvärdet för NO₂ har överskridits i Göteborg och det finns ett pågående ärende för frågan. För länder som inte klarar EU:s gränsvärden kan böter komma att delas ut. Gränsvärdena för partiklar skulle ha klarats år 2005 och för NO₂ år 2010. Utifrån bötesnivåerna för år 2005 kan aktuella belopp vara mycket höga och består av engångsböter plus löpande böter. Bötesnivåerna uppdateras vart 3:dje år. Engångsböter är minst 26 miljoner SEK och tillkommande löpande böter är mellan 30 000 – 1,9 miljoner SEK per dygn med överskridande. Storleken på bötesbeloppet är beroende på allvarligheten och varaktigheten av bötesbeloppet.

Markavvattning

I västra delen av Mårten Krakowgatan anges på plankartan *Störningsskydd m₁*. Högvattenskydd ska anläggas upp till höjden +2.8 m över nollplanet för

att skydda ramper och tunnel mot översvämning vid höga vattennivåer i Göta älv.

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för t ex bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde kan innebära markavvattning. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens/tillstånd från Länsstyrelsen.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare Christina Gustafsson efter föredragning av planeringsarkitekt Torun Signer. I den slutliga handläggningen har även representanter från Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Christina Gustafsson

Torun Signer

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.



Byggnadsnämnden i Göteborg

Yttrande granskning

Stadsbyggnadskontorets dnr 0714/13

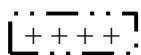
Remiss: Detaljplan för Överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Lantmäterimyndigheten har 2017-12-13 fått ovanstående förslag för granskning och har följande synpunkter.

Plankartan med bestämmelser samt beskrivning

Bestämmelserna v₄, v₅ och v₆ borde kunna samordnas. Som det ser ut nu finns tre olika bestämmelser om utkragning av byggnader över allmän plats. V₅ är tydlig och innebär att 3D-fastighetsbildning är tillåten (3D-utrymme för utkragning). V₆ innebär att utkragning får ske med max en meter över huvudgata och lokalgata. Ingen egenskapsgräns eller användningsgräns finns som tydliggör att 3D-fastighetsbildning är tillåten för utkragningen. Det bör förtydligas att 3D-fastighetsbildning är tillåten. V₄ säger att utkragning över gata får uppföras dock ej i entréplan. I de östra hörnen av kvarteret söder om Götaleden är bestämmelsen tydlig. Där är utkragningens storlek begränsad av användningsgränsen. Bestämmelsen i kvarteret är dock otydlig då det inte finns någon begränsning i hur mycket byggnaden (kvartersmarken) får kraga ut. Det framgår inte av detaljplanen att 3D-fastighetsbildning är tillåten av utkragningen.

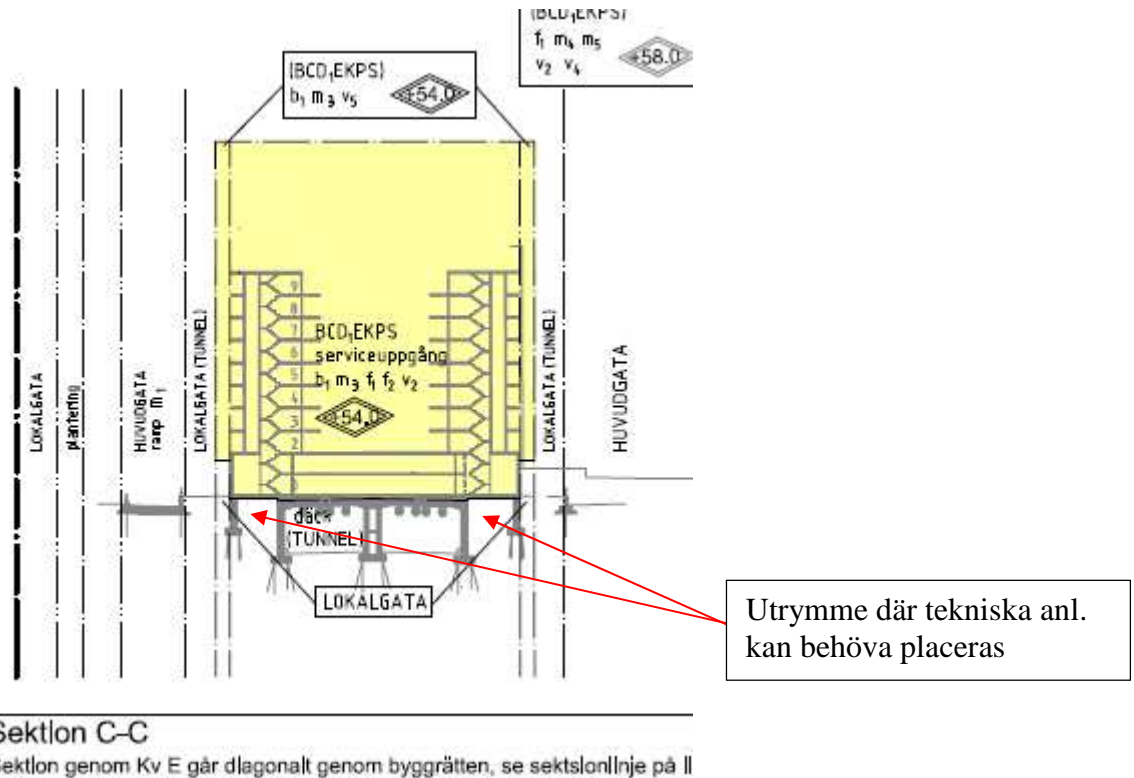
Den tolkning som lantmäterimyndigheten gör av de olika bestämmelserna (v₄, v₅, och v₆) att det är tillåtet att bilda 3D-utrymmen för fastigheterna vars byggnader kragar ut, i samtliga fall. Detta bör dock förtydligas i beskrivningen eller genom att bestämmelserna förtydligas. Det tydligaste vore om modellen som används för v₅ och v₄ i hörnen på södra kvarteret, tillämpades även för resten av område med v₄ och område med v₆ (användningsgränser med bestämmelser om att kvartersmark får överbygga allmänplatsmark).



Bestämmelsen är otydlig genom skrivningen ”utkragning av byggnad 1 meter och 5 meter ovan markplan tillåts”. Osäkert vad som menas med markplan i detta fall.

Enligt detaljplanen är tanken att tunneln ska vara traditionell fastighet (2D) och byggnaderna 3D-fastigheter. Vid sidan av tunneln finns stödpelare som ska ingå i tunnelfastigheten. Den föreslagna fastighetsgränsen går ovan taket i tunneln och i samma nivå vidare till stödpelarna. Mellan tunnelväggen och stödpelarna kommer ett utrymme att finnas som tillhör tunnelfastigheten (allmänplats i DP). I detta utrymme

kan hissgropar från byggnaderna ovanför behöva gå ner och ev behöver andra tekniska anläggningar som hör till 3D-fastigheterna placeras där. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen om detta är tillåtet och hur den rättsliga tillgången till området i så fall ska lösas. Se nedanstående skiss



Under rubriken Bebyggelse och byggnadsverk i beskrivningen (sid 32 sista stycket) står att "Ett framtida skydd för tunnelkonstruktionen skrivs även in i lantmäteriförrättningen för att säkerställa att ingen åverkan som skadar tunnelkonstruktionen kan komma till stånd vid byggnation, eventuella framtida ombyggnader eller andra ändringar". Lantmäterimyndigheten har svårt att se hur detta ska kunna regleras i lantmäteriförrättningen. För att kunna bedöma detta behöver texten förtydligas. Skyddet ser ut att handla om att en fastighetsägare inte får skada något på grannfastigheten vilket kan vara svårt att reglera med servitut.

Jan Tärnemark