



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2017-01-17

Diarienummer: 0659/11

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

E-post: per.osvalds@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 26 april 2016 att genomföra samråd för rubricerat ärende. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 11 maj 2016 – 21 juni 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 11 maj 2016 – 21 juni 2016. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller trafikfrågor samt risker för hälsa och säkerhet som följer av stora trafikmängder, så som buller, luftkvalitetsfrågor och delvis risker med farligt gods. Även tillgänglighet till och från området har lyfts som en fråga och då framförallt för räddningstjänsten som har sin huvudbrandstation i direkt anslutning till planområdet. Förslaget att tillåta bostäder inom området har förutom ur buller- och luftkvalitetssynvinkel ifrågasatts ur ett socialt hållbarhetsperspektiv, då särskilt barnkonsekvenser.

Kontoret har bedömt att påverkan på det statliga trafiksystemet blir begränsad. Samt att det fördelar som en funktionsblandad stadsdel innebär utifrån trygghets och stadsutvecklingsperspektiv överväger nackdelarna. Området är bullerstört, beroende på hur byggnader utformas kan tyst sida åstadkommas utan åtgärder inom delar av planområdet. Där detta inte är möjligt krävs att bostadshus utformas med indragen och buller-skyddad gård. Buller vid bostadsfasad och uteplatser regleras med planbestämmelser som överensstämmer med bullerförordningen. En luftkvalitetsutredning har gjorts som visar att MKN för luft klaras i de delar av planområdet som föreslås för bostadsändamål, liksom för vistelseytor utomhus.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden 2016-06-30

Fastighetskontoret tillstyrker förslaget till detaljplan för kontor vid Ullevigatan.

Det är positivt att nya arbetsplatser skapas i ett centralt läge samt att det möjliggörs bostäder. Dock anser kontoret att bostäder ska möjliggöras från våning 30 och uppåt samt att bostadsändamål ges en maximal BTA sett till att en försäljning redan är tecknad med utgångspunkt att byggnaden främst ska innehålla kontor.

Kontoret anser även att en lägsta våningshöjd, förslagsvis 30 våningar, ska gälla för den del av planområdet som kommunen äger.

Gårda brandstation uppfyller en väldigt viktig funktion för samhället och planförslaget redogör inte för hur denna påverkas. Kontoret anser att det behöver redovisas hur brandstationen påverkas av Fabriksgatans nya sträckning samt exploateringens trafikökning i området.

Kommentar:

Bestämmelser om höjd och möjligt våningsantal har setts över.

Åtgärder för att minska påverkan på Gårda brandstation, framförallt gällande konflikter med fotgängare och cyklister, har tagits fram. I samband med projektering av Fabriksgatan kommer ytterligare åtgärder att arbetas in i förslaget och räddningstjänsten ges möjlighet att delta.

2. Miljö- och klimatnämnden 2016-06-29

Vi anser inte att planförslaget är tillräckligt genomarbetat ur miljö- och hälsosynpunkt och att underlagen avseende vissa aspekter är bristfälliga, vilket gör att vi inte kan föreslå ett tillstyrkande av planen. Att skjuta på dessa avgörande frågor för planförslaget till granskningsskedet anser vi vara olämpligt. De stora bristerna vi ser med förslaget är:

- Halterna av luftföroreningar riskerar att vara över miljökvalitetsnormen och planen riskerar dessutom att medverka till att normerna överskrids på andra platser i staden. Den luftutredning som genomförts är bristfällig och kan inte jämföras med normerna. Den erfarenhet som finns rörande motsvarande lägen så pass nära E6 är att nivåerna är höga och att normerna riskerar att överskridas.
- Planförslaget har inte arbetat med bullerfrågan i tillräcklig utsträckning utifrån ett användande av platsen för bostäder.

I övrigt anser förvaltningen också följande inför det fortsatta arbetet:

Utifrån den belastningsberäkning som utförts tillsammans med statusen för Mölndalsån delar vi bedömningen att det kommer att krävas rening av dagvattnet från området. Den dagvattenutredningen som gjorts kommer att behöva kompletteras i det fortsatta arbetet för att visa att reningen är tillräcklig.

För att kunna göra en bedömning av detaljplaneområdet med avseende på markföroreningssituationen anser miljöförvaltningen att en miljöteknisk markundersökning ska

upprättas och utföras för hela detaljplaneområdet inklusive historisk inventering, bedömning om föroreningsrisk, provtagning och analys samt bedömning av saneringsbehov.

Vi vill också särskilt påpeka att det är viktigt att den miljötekniska markundersökningen redovisas som ett samlat dokument och inte uppstyckat i olika handlingar vilket nu är fallet.

Vi anser att beskrivningen av påverkan på miljömål inte är tillräcklig. Den missar att lyfta uppenbara målkonflikter. Resonemanget om trafiken bör utvecklas, eftersom denna placering ur kollektivtrafiksynpunkt, är förhållandevis dålig skulle man också kunna jämföra med en placering med nära till kollektivtrafik med möjlighet till låga parkeringstal. Ur det perspektivet riskerar planen snarare att innebära att flertalet mål, som Frisk Luft, delmålet för buller i God Bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan med flera kan bli svårare att nå.

Kommentar:

Bostadsändamål har tagits bort för två av de tre byggrätter som föreslogs i samråds-handlingen.

En kompletterande luftutredning har tagits fram inför granskning, den visar att MKN för luft klaras i de delar som föreslås för bostadsändamål, samt för vistelseytor utomhus. I ett större perspektiv innebär planen goda förutsättningar för att luftmiljön ska kunna förbättras. Jämfört med en mer perifer placering av området är förutsättningarna för att välja andra trafikslag än bil goda. Särskilt för boende inom området finns goda förutsättningar att helt välja bort bil. På cykel nås till exempel både friluftsområdet Skatås och centrala staden snabbt och enkelt.

Buller vid bostadsfasader och uteplatser regleras med planbestämmelse. Beroende på hur byggnader utformas kan tyst sida åstadkommas utan åtgärder inom delar av planområdet. Där detta inte är möjligt krävs att bostadshus utformas med indragen och bullerskyddad gård.

Inom planområdet föreslås rening av dagvattnet i form av ett makadammagasin i gata och översilning och fördröjning i gröna tak. Riktlinjer från "Rening av dagvatten" daterad 2016-10-31 har varit utgångspunkt.

Kompletterande markmiljöutredning har gjorts för del av Gårda 744:55 som är den del av området som uppvisat störst mängder föroreningar i översiktlig utredning.

Beskrivningen av påverkan på miljömålen har utvecklats.

3. Göteborgsstads parkerings AB 2016-06-27

Inga synpunkter i nuläget.

Kommentar:

Noteras.

4. Stadsdelsförvaltningen Centrum 2016-06-22

Staden och regionen är i behov av fler kontorslokaler. Planområdets närhet till Centralstationen bidrar till platsens attraktivitet som arbetsplats för många människor i Göteborg med omnejd. Förvaltningen ser positivt på ett tillskott av kontor och verksamheter i området.

Buller kan orsaka negativa effekter på människans fysiska och psykiska hälsa. Buller är en känd stressfaktor och kan störa sömn för människor som bor i bullerutsatta miljöer. I planhandlingen skrivs att förslaget inte omfattar några friytor på allmänplatsmark och att de ytor som finns på kvartersmark i viss mån kan fungera som friytor. Planförslaget tillgodoser inte barns och ungas behov av lek- och friytor, om inga sådana anläggs inom planområdet kommer de barn som kan tänkas bo vid Ullevigatan behöva förlita sig på närområdet. Runt planområdet är utbudet av kommunalservice som skola och förskola begränsat. Förvaltningen ser inte att det finns någon aktuell mark i området för att tillgodose ett eventuellt ökat behov av sådana tjänster i dagsläget.

För att skapa förutsättningar för hållbart resande till och från planområdet måste kollektivtrafiksituationen förbättras.

Mot bakgrund av bullersituationen och den otillräckliga utemiljön avstyrker förvaltningen förslaget om att införliva ordinarie bostäder i detaljplanen. Förvaltningen ser dock att bostäder kan tillföra vissa värden i området och anser därför att planen lämpar sig bättre för studentbostäder som är en tidsbegränsad boendeform.

Kommentar:

Se även svar till miljö- och klimatinämnden.

Det är kontorets bedömning att fördelarna med en funktionsblandad stadsdel överväger nackdelarna. För Gårda pågår ett programarbete som tar ett helhetsgrepp om stadsdelen, behovet och möjlig lokalisering av kommunal service utreds lämpligen i detta arbete.

5. Kretslopp och vatten 2016-06-21

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- KoV önskar en något mer utförlig beskrivning av angöringssituationen för fastigheten Gårda 744:555. Det är positivt om en illustration som redovisar ytan kring byggnaden inkluderas i planbeskrivningen.
- Om exploatörerna innan granskning har bestämt sig för hur det vill lösa avfallshandlingen så behöver handlingen för respektive fastighet beskrivas mer ingående under rubriken *avfall* i planbeskrivningen.
- Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att ansluta med självfall ska tillåtas, skall vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.
- Plankartan ska kompletteras med att underkant golvbjälklag och vitala delar nödvändiga för byggnadsfunktion ska ligga på minst +3,2 m (RH 2000) enligt föreslagna riktlinjer i TÖP översvämningsrisker.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet: Kapacitetsökningar krävs för va-ledningar både i Fabriksgatan och Drakegatan, vilket utgörs av trånga sektioner. Detta innebär att planen medför stora utgifter för VA-kollektivet. I fortsättningen är det viktigt att Kretslopp och vatten involveras i arbetet med dagvattenutredningen för att nå bäst resultat. Länsstyrelsen vill se att man strukturellt arbetat med översvämningsrisk och miljökvalitetsnormer, MKN för vatten i planen. Översvämningsrisk och MKN behöver framgå tydligare i dagvattenutredningen. Viktiga höjder på ny utformning av Fabriksgatan bör fastläggas i plankartan.

Kommentar:

Se även svar till miljö- och klimatnämnden.

Angöring till Gårda 744:555 redovisas i planbeskrivning. Bestämmelse om lägsta höjd har omformulerats.

6. Trafikkontoret 2016-06-20

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och tillstyrker planen vid beaktande av följande synpunkter.

Biltrafik

Tillgängligheten till planområdet med bil är god på grund av det nära läget till Ullevimotet på E6/E20. Påpekar att åtgärder krävs beträffande kollektivtrafik, parkering och övrig stadsplanering för att reducera biltrafiken och göra andra trafikslag mer attraktiva. Om dessa åtgärder inte genomförs kan trafikstrategins mål bli svåra att uppnå.

Angöring till fastigheten Gårda 744:555 behöver studeras för att undvika köbildning på Fabriksgatan och för att undvika att gång- och cykelbana blockeras. Fabriksgatan behöver ha användning huvudgata på grund av sin trafikmängd och funktion för fordonstrafikens framkomlighet i området.

Buller

Påpekar att området är bullerutsatt.

Cykeltrafik

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns cykelväg utmed Fabriksgatan och längs Ullevigatan norr om planområdet. Det finns ett stort behov av att skapa bättre och mer sammanhängande cykelbanor utanför planområdet.

Gångtrafik

Gångbanor finns utmed gatorna, torgytor ska tillskapas på kvartersmark som ska kunna angöras via gångbanorna. Gångpassagen till närmsta busshållplats, där man passerar Ullevigatan vid Rantorget, kan upplevas som otrygg och oattraktiv. De många trafikljusen skapar också fördröjningar för de gående. Detaljplanen tillåter bygggrätter ända fram till allmän plats på vissa ställen. Där så sker får inga dörrar på byggnader kunna öppnas ut på allmän plats och inga trappor får anläggas på allmän plats för att ta upp höjdskillnader.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns ingen kollektivtrafik idag. Närmsta busshållplats är Vagnhallen Gårda som ligger ca 300 m norr om planområdet. För att ta sig dit, utan orimlig omväg, måste Ullevigatan korsas i plan. Om kollektivtrafiken ska uppfattas som mer attraktiv behöver gångförbindelsen mellan detaljplaneområdet och busshållplatsen förbättras, både ur trafiksäkerhets- och trygghetssynpunkt. Närmsta spårvagnshållplats, Ullevi norra, ligger 550 m väster om planområdet.

Parkering

Hur parkeringsfrågorna är tänkta att lösas redovisas inte mer än en grov uppskattning av totalt p-behov. Det är exploatörernas ansvar att redovisa hur det p-behov som tillkommande bebyggelse skapar ska tillgodoses. Parkeringslösningar för både bil och cykel behöver redovisas mycket tydligare. Föreslagen parkeringslösning måste fungera för alla typer av användning som detaljplanen medger.

Trafikkontoret vill också påpeka att det p-tal för kontors och verksamhetslokaler som anges i planbeskrivningen inte stämmer överens med det som står i "Vägledning till parkeringstal i vid detaljplaner och bygglov" om hänsyn tas till både parkering för selsatta och besökande.

För att det ska vara attraktivt att cykla till området måste det finnas bra faciliteter och goda möjligheter att parkera sin cykel inomhus, men även cykelparkeringar utomhus nära entréer för att området ska ha god tillgänglighet med cykel, ytor för detta behöver

redovisas och avsätts. Noteras även att parkeringsplatser längs Fabriksgatan tas bort och inte kommer att ersättas.

Tillgänglighet

Planområdet är överlag flackt, i de fall ytor finns som utgör ramp får dessa inte luta mer än 5%.

Utryckningstrafik

Utformning av kvartersmark och den trafik som genereras därifrån får inte på något sätt bidra till att räddningstjänstens insatstid förlängs. Det måste utredas och redovisas vilka åtgärder som krävs för att säkerställa att köbildning inte hindrar räddningstjänstens utryckning.

Kommentar:

Se även svart till fastighetsnämnden.

Angöring till kvartersmark har studerats vidare inför granskning. I bygglovet hanteras dörrslagningar i anslutning till allmänplatsmark. Avsnittet om parkering har omformulerats. För Gårda pågår ett programarbete som tar ett helhetsgrepp om stadsdelen, övergripande trafikföring inom området i relation till antagen trafikstrategi hanteras lämpligen vidare i detta arbete.

7. Göteborg energi AB 2016-06-17

Exploateringen är omfattande och befintligt elnät räcker inte till. Det är nödvändigt att förstärka såväl med nya högspänningskablar som transformatorstationer. Tre nya lägen för transformatorstation behöver säkras, helst som fristående byggnader, alternativt med E-områden och ledningsrätt inom byggrätter. Stationerna behöver vara permanent tillgängliga för stor lastbil med kran.

Träd ska placeras med hänsyn till planerade och befintliga ledningar. De fullvuxna trädens droppkanter ska inte vara närmare än 4 m från nödvändiga ledningsstråk.

Det förutsätts att exploitören står för alla kostnader för eventuell flytt av ledningar.

Kommentar:

Yta för transformatorstationer har avsats på fyra platser och plankartan har kompletterats med ytterligare u-område för underjordiska ledningar.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg 2016-06-16

Insatstid, brandvattenförsörjning och tillgänglighet för räddningstjänsten beaktas ej i planbeskrivningen.

Riskhänsyn

Räddningstjänsten känner sig tveksam till rimligheten i ansatt personantal utomhus inom området.

Byggs bostäder inom området måste redovisas att acceptanskriteriet för bostäder enligt *Översiktsplan för Göteborg fördjupad för sektorn transporter av farligt gods (FÖP 99)* underskrids. Räddningstjänsten ifrågasätter nödvändigheten av öppningsbara fönster avvägt framräknad risk.

För oxiderande ämnen efterfrågar räddningstjänsten en källa eller ett eget resonemang till varför 200 kg används i beräkningarna istället för det värde som anges i FÖP99.

I figur 4 anges att kriterierna anpassats till en sträcka på 2000 m. Räddningstjänsten menar att detta inte stämmer med vad som visas i figuren.

Kommentar:

Passage som föreslås för i huvudsak gång trafik har getts en minsta fri höjd på 4,7 m så att det ska vara möjligt för räddningstjänsten att också fortsatt komma till befintlig gård på Gårda 18:22.

Risikutredning har kompletterats inför granskning. Gällande bostadsinnehåll har bestämmelserna justerats för att uppfylla rekommenderat skyddsavstånd i FÖP99.

9. Park och naturförvaltningen 2016-06-09

Park- och naturförvaltningen avstår från yttrande i planärende gällande detaljplan för kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda

Kommentar:

Noteras

10. Kulturnämnden 2016-08-30

Kulturförvaltningen anser att planområdet kan tåla en hög exploatering, men saknar en förankring i övergripande strategiska motiveringar till den föreslagna storskaliga bebyggelsen inom området, och hur en sådan hög skala påverkar stadsmiljön i ett större perspektiv.

Förvaltningen bedömer även att det behövs vidare analyser av vad den föreslagna höga och täta bebyggelsen får för sociala konsekvenser inom planområdet och inom ett större närområde. Ur ett barnperspektiv ser förvaltningen att planförslaget innehåller brister gällande lek- och grönytor, förskolor och kollektivtrafikförsörjning. Dessa frågor bör utredas vidare.

Kulturmiljö/stadsutveckling

Kulturförvaltningen vill framföra att en hög exploatering inom det avgränsade planområdet även kan påverka hur karaktären i omgivande miljöer uppfattas, som riksintresse-miljön med kvartersbebyggelse i södra Gårda eller karaktären utmed Fattighusån. Förvaltningen anser dock att planområdet kan tåla en hög exploatering, då det är en plats som domineras av tung trafik och buller.

Planförslaget är förankrat i planeringsunderlaget *Höga hus i Mölndalsåns dalgång 2.0*. Förvaltningen ser positivt på att det har tagits fram ett sådant övergripande underlag, men efterlyser en mer övergripande strategi för stadsutveckling i stort.

Planeringsunderlaget för *Höga Hus i Mölndalsåns dalgång* redovisar en storskalig exploatering utmed ett stråk vid motorvägen E6, både för att komma till rätta med buller och för att markera infarten till Göteborg. Höjderna på föreslagen bebyggelse uppgår dock till höjder som i flera fall är mer än dubbelt så höga än omgivande befintlig bebyggelse, vilket innebär en helt ny skala i stadsmiljön. Förvaltningen ser behovet av en förankring i en arkitektur- och/eller kulturplaneringsstrategi som enskilda detaljplaner kan utgå ifrån och luta sig mot.

Kommentar:

Se även svar till stadsdelsnämnden centrum.

Planbeskrivningen har kompletterats i de delar som rör sociala aspekter. Höga Hus i Mölndalsåns dalgång är ett strategiskt dokument där ambitionen varit att just ta ett grepp om en större helhet. Arbete med arkitekturstrategi för staden pågår. Påverkan på riksintressen är avstämt med länsstyrelsen som inte har några ytterligare synpunkter gällande kulturmiljö.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen 2016-06-20

Har följande synpunkter:

Utöver att planen tydligare behöver beskriva påverkan på riksintresse för kommunikationer och MKN för vatten, berör planen ett flertal frågor som är kopplade till människors hälsa och säkerhet som är en av Länsstyrelsens prövningsgrunder. Ur bullerhänseende finner Länsstyrelsen bland annat det mycket tveksamt till att tillstyrka bostäder i den norra delen av planområdet. Det är heller ännu inte belagt att bostäder inom planområdet är lämpligt med avseende på luftmiljön. Ur riskhänseende (vad gäller bostäder) behöver antingen reglering på plankartan införas i enlighet med riskutredningen eller, alternativt, behöver riskutredningen uppdateras där samtliga bostäder enligt förslaget ingår. Vidare behöver frågor som rör förorenad mark och vibrationer säkerställas enligt nedan ur ett hälsoperspektiv.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet, risken för olyckor, riksintresse och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för kommunikation

E6/E20

Trafikverket har lämnat ett yttrande (daterat 2016-06-10 samt 2016-06-16) över föreliggande plan. E6/E20 vid Ullevimotet är av riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 8 §. Trafikverket uppger att trafiksituationen på E6 vid Ullevimotet är problematisk med risk för köbildning på avfarter och påfarter under rusningstrafik. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver sätta planförslaget i sitt sammanhang utifrån kommunens trafikstrategi och dess ”viljestyrda planering” samt beskriva planens påverkan på riksintresset. I denna beskrivning är det viktigt att det framgår vilken status, dvs planeringsmässigt, de åtgärder i trafikstrategin har som har inverkan på planens konsekvenser på riksintresset. Det är även viktigt att kommunen tydligt motiverar sina ställningstaganden utifrån valda uppräkningsstal, p-tal samt beskriva vad som är medräknat i trafikstrategiprognosen. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkter om att kommunen i sin nulägesprognos ska utgå från en siffra som hamnar närmare faktiskt uppmätta värden.

Luftfart

Då planförslaget medger höga byggnader ska generellt en flyghindersanalys göras vid etablering av byggnader/byggnadsverk som överstiger 20 meter. Även Försvarsmakten ska kontaktas för lokaliseringsbedömningar för byggnader högre än 45 meter inom tätort. Se vidare i Trafikverkets yttrande gällande denna fråga.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande (daterat 2016-05-25). SGI delar utredningarnas slutsats om att det inte finns några stabilitetsproblem som hindrar ett plangenomförande. SGI noterar dock, liksom utredningen, att området är sättning-skänligt och att särskild hänsyn till detta måste tas vid utbyggnad av området. Grundläggning, stabilitet för schakter, geoteknisk kontroll samt omgivningens påverkan behöver ägnas särskild uppmärksamhet vid detaljprojektering och utbyggnad. Kommunen bör överväga att införa en upplysning om förhållandena på plankartan.

Riskfrågor

Riskanalysen anger att bostäder inte ska placeras närmre än 100 m från väggkant och hotell inte närmre än 130 m från väggkant. I planhandlingen ges kommentaren att detta tillgodoses genom planförslaget utformning. En notering från Länsstyrelsen: Vi kan inte se att aktuell plan möjliggör hotell, är det inte längre aktuellt?

En tydligare reglering beträffande bostäder bör införas på plankartan. Bostäder ska inte finnas på kortare avstånd än 100 m från väggkant. I riskanalysen utgår man ifrån att bostäder endast finns i Gårda 744:553. Enligt riskanalysen ska denna uppdateras om andra byggnader tillåter bostäder. Så som planen är utformad kan tex ny byggnad mellan befintliga på Gårda 18:22 och 18:19 kunna bestå av en stor andel bostäder då ingen reglering sker så som tex är gjort för byggnad på fastighet Gårda 744:555. Om större andel bostäder etableras i förhållande till kontor kan det inte längre hänvisas till att kriteriet för kontor är det som ska tillämpas. Reglering på plankartan behöver införas i enlighet med riskutredningen. Alternativt behöver riskutredningen uppdateras. Föreslagen bebyggelse följer i stort Göteborgs egna riktlinjer. Att bygga plus inom 30 m från leden överensstämmer dock inte med aktuella riktlinjer. Med den utformning som föreslås och tekniska åtgärder som införs anses det dock vara möjligt.

Vibrationer

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i denna fråga och gör ingen annan bedömning.

Luftmiljö och MKN för luft

Inom detaljplanearbetet har en utredning av lokalklimat och luftkvalitet tagits fram. Utredningen innehåller mycket intressant information, men Länsstyrelsen har svårt att se hur beräknade halter kan jämföras med miljökvalitetsnormerna enligt Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477). Länsstyrelsen anser inte att utredningen har visat om miljökvalitetsnormen klaras inom planområdet i dagsläget. Dessutom visar inte utredningen om planens förutsättningar med tillkommande trafik i området samt en ökad täthet av byggnader förändrar luftkvaliteten mot dagens situation.

I beräkningarna ingår endast emissioner från E6, Ullevigatan och Fabriksgatan. Emissionsfaktorerna från vägtrafiken anges som ett medelvärde för alla trafikslag 2014 för landsbygd (E6), blandad (Ullevigatan) och stad (Fabriksgatan). Länsstyrelsen efterfrågar en analys av i vilken utsträckning dessa emissionsfaktorer är tillämpbara för de tre gatorna i studien. Bland annat avseende trafiksammansättning (lätta/tunga fordon) samt om t.ex. de tidvis långa köerna på E6 kan representeras av landsvägskörning.

Länsstyrelsen förstår det som att Figurerna 34-47 visar haltbidraget från vägtrafiken på endast tre vägar; E6, Ullevigatan och Fabriksgatan. För att få en uppfattning om de totala halterna i området måste haltbidraget från övriga emissioner i närområdet (t.ex. andra vägar i närheten) samt den urbana bakgrundshalten i Göteborg adderas till beräknade halter. Det skrivs i utredningen att även om de urbana bakgrundsvärdena från Femman adderas till de beräknade halterna ligger de maximala nivåerna inom planområdet under gränsvärdena (miljökvalitetsnormerna). Här bör det dock observeras att man refererar till årsmedelhalter från Femman. Dygns- och timhalter vid Femman är avsevärt högre. Att addera en beräknad timmedelhalt med en uppmätt årsmedelhalt säger inte mycket om verkliga halter på platsen. Utredningen måste kompletteras med en analys, och en beskrivning, av hur man med en relevant metod adderar haltbidraget från övriga källor i staden för att kunna jämföra med miljökvalitetsnormerna för år, dygn och timme.

Länsstyrelsen har dessutom invändningar mot att man i utredningen beräknat haltbidragen från de tre vägarna under endast två dygn; ett meteorologiskt normaldygn för sommar och ett för vinter. Det är dock inte under de meteorologiska förutsättningar som representeras av ett normaldygn som de högsta halterna uppstår. En svårighet med att klara miljökvalitetsnormen för dygn- och timmedelvärdet i Göteborg är stadens lokalklimat med många inversionstillfällen under speciellt vinterhalvåret. Miljökvalitetsnormerna för dygn och timme är utformade som 98-percentiler vars värden inte får överskridas. Det är således den totala dygnsmedelhalten från det 8:e högsta dygnet under ett år som ska jämföras med normens dygnsmedelhalt på 60 µg/m³. På samma sätt är det den totala timmedelhalten från den 176:e högsta timmen under ett år som ska

jämföras med normens timmedelhalt på 90 µg/m³. För att kunna jämföra beräknade halter i området med miljökvalitetsnormerna anser Länsstyrelsen att de totala halterna i området måste beräknas för alla olika typer av meteorologiska förutsättningar som förekommer under ett år i Göteborg.

Utifrån ovanstående har Länsstyrelsen i nuläget svårt att bedöma om planförslaget är lämpligt för ändamålet bostäder ut lufthänseende. Detta behöver förtydligas i den kommande planeringen.

Buller

Planområdet är mycket utsatt för buller från vägtrafik, det är positivt att merparten av detaljplanen inte medger bostäder.

I planbeskrivningen medges bostäder i de höga byggnaderna inom planområdet. Buller nivåerna är över 55 dB (A) vid fasaderna på stora delar av husen enligt bullerberäkningen. För Gårda 744:555 avser exploatören här att utforma de planerade bostäderna på ett sådant sätt att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ventilerad och uppglasad ljusgård integrerad i den övergripande byggnadsvolymen och mot vilken vädring kan ske samtidigt som bullerriktvärdena uppfylls.

Länsstyrelsen anser inte att inglasning upp till 75 % eller helt inglasade ljusgårdar samt ljudskyddande vädringsfönster som består av en tilläggsruta med luftspalt eller dylikt är godtagbara alternativ. Länsstyrelsen befarar att kraftig inglasning på detta sätt bland annat försämrar kvalitén på luftgenomströmningen och därmed vädringens kvalitet. Förordningen uttrycker att riktvärdet 55 dBA ska klaras vid fasad och inte vid enstaka punkter innanför en kraftig inglasad ljusgård.

En 100 % inglasad ljusgård är inte heller att betrakta som en fullgod uteplats. Länsstyrelsen kan godta en 50 % inglasning av balkongerna som en generell lösning samt enstaka balkonger med 75 % inglasning i projektet (med absorbenter om så behövs) för att klara förordningen. Länsstyrelsen är inte däremot att de boende själva ska kunna reglera inglasningen (genom flexibla skjutdörrar på balkongen) upp till 100 %, men kommunen behöver visa att förordningen kan klaras med en maximal inglasning enligt ovan.

Länsstyrelsen ser även att samtliga lägenheter i den redovisade planskissen på sid 23 är för stora för att kunna godtas som smålägenheter enligt förordningen. För att en uteplats ska vara godtagbar ska den enligt förordningen klara 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om planen medger uteplatser, gemensam eller privat, ska riktvärdet erhållas på minst en sådan uteplats. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande kring hur bullernormerna ska klaras i de planerade bostäderna. Utifrån Länsstyrelsens tolkning av de föreslagna åtgärderna för att minska bullret ställer sig Länsstyrelsen ur ett bullerperspektiv mycket tveksam till lämpligheten i att tillstyrka bostäder i åtminstone den norra delen (Gårda 744:555) av planområdet. För de andra fastigheterna behöver det mer ingående beskrivas vilken typ av lösningar som föreslås för att bullret ska klaras.

Förorenad mark

I en del av planområdet finns en pågående bensinstationsverksamhet sen 1980-talet. Troligen finns det föroreningar i marken från denna verksamhet. Enligt planen så ska bensinstationen rivras och området saneras. När befintliga byggnader är rivna måste provtagningar och undersökningar ske i marken i samråd med tillsynsmyndigheten. Länsstyrelsen förutsätter att en markmiljöutredning och en riskbedömning redovisas i granskningsskedet av planen.

Riskbedömningen ska göras mot bakgrund av föroreningssituationen och planerad markanvändning, det vill säga man bedömer föroreningarnas farlighet, spridningsförutsättningarna, vilka skyddsobjekt som kommer finnas och hur exponeringssituationen kommer se ut för människor och miljön. Riskbedömningen ska ligga till grund för bedömning av vilka föroreningshalter som kan accepteras för planerad markanvändning och hur saneringen ska gå till. Detta ska givetvis i dialog med tillsynsmyndigheten.

Det ska säkerställas i detaljplanen att de finns föroreningar inom planområdet som måste åtgärdas innan de kan bebyggas.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Den aktuella vattenförekomsten är Mölndalsån - Ullevi till Liseberg/Delsjöbäckens inflöde (SE640387-127270). Den nuvarande statusen för vattenförekomsten är klassad som måttlig ekologisk status och god kemisk status. Målsättningen är att god ekologisk status ska uppnås till 2021. I Vattenmyndighetens åtgärdssammanställning för Mölndalsån lyfts bättre omhändertagande av dagvatten som en av de viktigaste åtgärderna för Mölndalsån.

Enligt 2 kap. 10§ PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Se vidare under huvudrubriken Vatten, underrubrik *Dagvatten*.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL.

Naturmiljö

Trädtrader och eventuellt generellt biotopskydd

I planbeskrivningen står att det längs Ullevigatan och Fabriksgatan finns trädtrader som delvis avses bibehållas. Det framgår ingenstans hur stor del av trädtrader som ska tas bort respektive behållas. Varken ålder, trädslag, grovlek eller arter knutna till träden framgår av planhandlingen.

Trädtrader om minst 5 träd i rad omfattas normalt av generellt biotopskydd vilket innebär att det är förbjudet att skada allén/trädtraden. I det fall det behövs tas ner träd eller utföras grävningsarbeten som kan skada trädens rötter ska dispens sökas i god tid.

Kommunen bör vidare utreda möjligheterna för att spara alléerna och nyttja dess värden i det fortsatta planeringsarbetet.

Vatten

Dagvatten

Det är viktigt att tillräckligt med mark reserveras för avsedd dagvattenhantering och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan som avser både fördröjning och rening. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de skyddsåtgärder som är nödvändiga för att dagvattnet från området inte ska äventyra uppfyllandet av MKN för vatten i berörd recipient.

Dagvatten föreslås avledas till Mölndalsån. Det är viktigt att säkerställa att ån har kapacitet att ta emot tillkommande vatten (även vid högflödessituationer) utan att allmänna eller enskilda intressen riskerar att skadas.

Dimensioneringsberäkningar för dagvattenanläggningar bör uppdateras enligt Svenskt Vattens utgåva P110 – ”Avledning av dag-, drän- och spillvatten” som från och med januari 2016 ersätter P90 – ”Dimensionering av allmänna avloppsanläggningar”.

Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Grundvatten

Planen medger underjordiska garage. Länsstyrelsen anser därför att det behöver förtydligas hur grundvattennivåerna i området kommer att påverkas av de planerade åtgärderna dels under byggskedet och dels när planen är genomförd.

Bortledning av grundvatten kan riskera att medföra sättningar i området. Påverkan på grundvattenförhållandena bör utredas noggrant.

Länsstyrelsen upplyser om att avledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § Miljöbalken, om det inte är uppenbart att varken allmänna

eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap. 12 § Miljöbalken). Inför en eventuell tillståndsprövning ska samråd initieras med Länsstyrelsen i god tid innan.

Det bör beskrivas i planhandlingarna hur grundvatten från anläggningsskedet ska omhändertas för att inte riskera negativ påverkan på vattenmiljön i Mölndalsån. Bland annat bör planbeskrivningen beskriva skyddsåtgärder för hantering av förorenat grundvatten och länshållningsvatten under anläggningsfasen.

Markavvattning

Planområdet angränsar till befintligt markavvattningsföretag Mölndalsåns VF 1955.

Markavvattningsföretagen bör höras som sakägare i det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför kommunalt bevarandeområde och även utanför riksintresseområde för kulturmiljö. Området präglas i dag av relativt storskalig bebyggelse. Kommunen har tagit fram ett underlag - Höga hus i Mölndals dalgång. I denna görs den sammanvägda bedömningen att den föreslagna platsen anses lämplig för hög bebyggelse. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning.

Översvämningsrisker

Det konstateras i planhandling att delar av området påverkas av risk för översvämning av Mölndalsån. På plankarta finns planbestämmelse om lägsta nivån på färdigt golv och öppningar i byggnader på +3.2. Det framgår dock inte varifrån nivån kommer. Bakgrund till dimensionerande nivå bör beskrivas i planhandlingar.

Garage kommer att tillåtas inom området. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att placera kommunalteknisk försörjning/känslig utrustning på nivåer så att de inte tar skada i samband med en översvämning.

Övrigt om risk

I antaganden om andel omkomna, på grund av giftig gas, utgår riskanalysen från simuleringar som representerar "enskilda hus" samt "kontor och industrier" (bygger på antaganden om luftväxlingar). Hur väl stämmer dessa simuleringar/antaganden om andel omkomna för aktuellt planområde som består av stor andel höga hus (kontor/hotell/bostäder). Är luftomväxlingen annorlunda i stora höga hus?

Övrigt

För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver de synpunkter som Trafikverket har under rubrikerna Vägområde och Avtal beaktas.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Se underrubriker *Grundvatten* och *Trädtrader och eventuellt generellt biotopsskydd* ovan.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Se även svar till trafikverket och miljö- och klimatnämnden.

En luftkvalitetsutredning har gjorts som visar att MKN för luft klaras i de delar av planområdet som föreslås för bostadsändamål, liksom för vistelseytor utomhus.

Buller vid bostadsfasader och uteplatser regleras med planbestämmelse, beroende på hur byggnader utformas kan tyst sida åstadkommas utan åtgärder inom delar av planområdet. Där detta inte är möjligt krävs att bostadshus utformas med indragen och bullerskyddad gård.

Risikutredning har kompletterats inför granskning och bestämmelserna om skydd för risker med farligt gods setts över.

Inom planområdet föreslås rening av dagvattnet i form av ett makadammagasin i gata och översilning och fördröjning i gröna tak. Riktlinjer från "Rening av dagvatten" framtagen av kretslopp och vatten daterad 2016-10-31 har varit utgångspunkt. Att dagvatten ska fördröjas och renas har lagts som en egenskap på allmän plats Huvudgata. Bestämmelse om att källare ska utföras vattensäkra har införts för att undvika påverkan på grundvatten.

Kompletterande markmiljöutredning har gjorts för del av Gårda 744:55 som är den del av området som uppvisat störst mängder föroreningar i översiktlig utredning.

Översvämningsrisker hanteras i pågående tematiskt tillägg till översiktsplan.

En ansökan om dispens från det generella biotopskyddet för alléer kommer att göras i samband med att planen går ut på granskning.

12. Trafikverket 2016-06-10 med kompletterande yttrande 2016-06-16

Trafikverket lämnar synpunkter rörande påverkan på riksintresse för kommunikation E6. Trafiksituationen vid Ullevimotet är problematisk med risk för köbildning vid av och påfarter. Trafikverket anser att underlaget inte är tillräckligt för att analysera påverkan på E6. Och har följande synpunkter på den översiktliga trafikanalysen.

- Analysen utgår från ett modellerat trafikflöde för 2013, en s.k. "nulägesprognos" där ÅMVD på E6, sträckan Olskroksmotet – Ullevimotet, har beräknats till 108 500 fordon. Trafikräkningar på sträckan 2013 har dock visat ett ÅMVD på 119 100. Som jämförelse kan nämnas att ÅDT på sträckan 2011 var 112 840 fordon. Trafikverket anser att modellen ska anpassas så att nulägesprognosen hamnar närmare faktiska uppmätta värden.
- Analysen baseras på att tillkommande kontors- och verksamhetslokaler, utifrån ett P-tal på 8,0 per 1000 kvm, har behov av knappt 1000 p-platser. Trafikverket anser att en parkeringsutredning bör göras och att man där bör räkna ut hur många parkeringsplatser planförslaget medger i form av markparkering (befintlig, eventuell tillkommande), parkeringshus ovan mark, mark som får underbyggas med parkering, område med beteckning e1 som får bebyggas för parkering omvandlingsbar till kontor osv. Det bör även framgå hur många parkeringsplatser i omkringliggande område som kan komma att utnyttjas av verksamheter inom planområdet.
- Analysen utgår från att 2000 av de uppskattade 4 773 nya arbetsplatserna i planförslaget finns medräknade i kommunens Trafikstrategiprognos. Trafikverket anser att uppgiften måste säkerställas eftersom den har stor påverkan på analysens resultat.
- Den översiktliga analysen avslutas med en reflektion över risken att exploateringen genomförs innan målen enligt kommunens Trafikstrategi har uppnåtts. Trafikmängden kan då beräknas genom att ta dagens trafikmängder och lägga till en alstring om ca tre rörelser per parkeringsplats för tillkommande exploatering. Trafikverket anser att en sådan beräkning ska göras inom ramen för planarbetet.
- Trafikverken saknar en redovisning av eventuell påverkan på E6 och Ullevimotet under byggtiden.
- Som uppräkningsstal för trafiken på E6 bör användas 1,01 % per år och med prognosår 2040.

För att minska bilanvändandet är det av mycket stor vikt att kollektivtrafiken är mycket god och utformas så att den är så pass attraktiv att den tillsammans med gång och cykel utgör förstahands alternativ för att ta sig till och från området. Genom att inte tillföra p-platser samt genom att avgiftsbelägga/se över p-avgifter minskas bilens attraktivitet. Kommunen behöver utveckla och redovisa alternativa transportsätt och övriga åtgärder. Flyghinderanalys ska göras för byggnader som överstiger 20 m. Även försvarsmakten ska kontaktas för lokaliseringsbedömningar.

Bebyggelse ska klara gällande lagstiftning gällande buller.

Förekomst av lera och lösa jordlager innebär att det är särskilt viktigt att vibrationsproblematiken beaktas. Trafikverket anser att riktvärdet för vibrationer ska finnas med på plankartan.

Synpunkter på prognosår i luftkvalitetsutredning, önskvärt är 2040.

Överenskommelse med trafikverket krävs för att planförslaget ska kunna genomföras i de delar som berör vägområdet. För åtgärder som krävs inom trafikverkets väg- eller järnvägsnät krävs avtal mellan kommunen och trafikverket för att reglera finansiering och planprocess samt genomförande, drift, underhåll och ägande. Även åtgärder nära trafikaneläggningen kan kräva avtal.

Trafikverket har inga kommentarer i de delar som rör risker med farligt gods.

Kommentar:

De statliga lederna i och runt Göteborg är utpekade som riksintresse och Trafikverket begär därför regelmässigt utredningar som visar på hur riksintresset påverkas av de detaljplaner som ligger i nära anslutning till de berörda lederna. Med tanke på att Trafikverket i sina prognoser förutspår stora trafikökningar bör dessa analyser snarare göras av Trafikverket då verket har ansvaret för den övergripande trafiken. Liksom att se hur påverkan på det övergripande trafiksystemet kan hanteras i samverkan med berörda aktörer. Stadens ambition att ställa om och minska bilanvändning bör ses som något positivt och stödjas i varje givet tillfälle då en åtgärd kan identifieras som har en potential att stärka kollektivtrafiken eller gång och cykel. Planområdet har förvisso god tillgänglighet med bil sett ur ett regionalt perspektiv. Men har också god tillgänglighet med kollektivtrafik sett ur ett regionalt perspektiv. Detta givet närheten till både Korsvägen/Lisebergs station, Svingeln och Centralstationen. Till planområdet ansluter även det övergripande cykelvägsnätet som också föreslås byggas ut mot öster. Mindre justeringar kommer också att göras i gång- och cykelnätet för att tydligare koppla mot Gårda.

Trafik för en nära storstad, som är Göteborgs Stads trafikstrategi är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste tjugo åren. Staden ser inget skäl att använda annat prognosår än det som används i trafikstrategin.

I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 % år 2035 jämfört med 2011. Trafikstrategins intentioner konkretiseras genom en rad olika program såsom cykelprogram och fotgängarprogram. Även vägledning för parkeringstal ses över för att bättre stödja trafikstrategins inriktning för minskat bilresande.

Utöver Göteborgs planering för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik genomförs även planeringsarbete för den framtida kollektivtrafiken i linje med stadens mål. Så som framgår av Västtrafiks yttrande är också kollektivtrafikutövaren mån om att förbättra tillgängligheten till kollektivtrafik i planområdet. Frågor om kollektivtrafik beaktas även i ett pågående programarbetet för Gårda samt i den trafiknätsplan som är under utarbetande.

Den framtagna analysen har dock justerats med uppmätta siffror och även uppdaterats med ett värstascenario där samtliga arbetsplatser räknas in. Efterfrågade 1,01 % i uppräkningstal är, tillsammans med antalet tillkommande parkeringsplatser, vad som har varit utgångspunkt i analysen även om detta redovisas samlat (25 % till 2035) i analysen.

Vibrationer beaktas i byggskedet, det är snarare en komfortfråga än en fråga om hälsa och säkerhet och regleras därför sällan i plan.

Eventuellt kan avtal komma att upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att tydliggöra ansvar, finansiering med mera för hantering av slänten mellan byggrätten och kommunens gc-väg. Denna slänt ligger idag inom Trafikverkets ansvarsområde. Påverkan under byggtiden är inte en planfråga.

Prognosår 2040 är inte vad som vanligtvis används i planärenden gällande buller och luft.

Försvarsmakten och luftfartsverket har getts tillfälle till samråd.

P-avgifter är inte en planfråga. Det är kommunens erfarenhet att mycket få utvecklare väljer att bygga fler parkeringsplatser än vad som föreskrivs i p-tal. Detta då det är mycket kostsamt att, som här, bygga parkering i p-hus och underjordiska garage. Den yta som har underbyggnadsrätt har dock minskats något i planen.

Synpunkt om risk noteras.

13. Försvarsmakten 2016-06-22

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras

14. Svenska kraftnät 2016-06-21

Inga synpunkter. Önskar inte ingå i vidare remissförfarande.

Kommentar:

Noteras

15. Västtrafik 2016-06-21

Området är väl försörjt med kollektivtrafik med avseende på utbud och dagsläget försörjs området med kollektivtrafik från hållplatserna Ullevi Södra, Ullevi Norra och Vagnhallen Gårda. Avståndet till dessa hållplatser är dock på 500 meter eller mer och kan därför inte anses tillräckligt bra ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Västtrafik skulle vilja att man i samband med planen ser över möjligheten att placera busshållplatser i anslutning till Fabriksgatan vid Rantorget för att minska avståndet till kollektivtrafiken. Rantorget är idag utformad som en signalreglerad rondell med genomgående fyrfilig väg. Rondellen är dessutom anpassad för utryckningstrafik från Räddningstjänstens anläggning på Fabriksgatan. Vi förstår att det inte är enkelt att skapa en lösning som är bra för alla men med den föreslagna exploateringen ser vi det som nödvändigt att förbättra för kollektivtrafiken och de oskyddade trafikanterna.

Vi ser fram emot att medverka i den fortsatta processen med framtagande av trafiklösningar för området.

Kommentar:

Noteras

16. Lantmäteriet 2016-06-07

På plankartan saknas uppgift om befintliga rättigheter (servitut, gemensamhetsanläggning respektive ledningsrätt), gatunamn och fastighetsbeteckningar.

Se över användningsgränserna, så att alla områden får en given användning enligt detaljplanen.

Illustrationen till planen verkar visa ungefärligt antal tillåtna våningar, teckenförklaringen bör kompletteras med förklaring till de romerska siffrorna XL, VII resp. XXX.

På plankartan finns en bestämmelse, b₁, som anger att fri passage för gångtrafik ska finnas. Det framgår inte av genomförandebeskrivningen hur genomförandet av bestämmelsen ska fullgöras. Ifall det är tänkt att det ska skapas en rättighet för gångtrafik kan det krävas att det finns en fastighetsindelingsbestämmelse som medger servitutet. Alternativt kan avtal träffas eller så prövas villkoren i tillämplig lagstiftning i efterföljande för rättning. Anmärkes att inom område för b₁ finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Gårda ga:1, för bl.a. garageinfart. Det saknas i nuvarande utformning planstöd för denna gemensamhetsanläggning. Detta bör redovisas som en fastighetsrättslig konsekvens i planbeskrivningen.

Förtydliga den fastighetsrättsliga beskrivningen så att det framgår vilken mindre del av Gårda 744:555 som ska regleras till Gårda 16:17.

Ur den fastighetsrättsliga beskrivningen kan utläsas att rättigheter kan behöva säkerställas genom bildande av servitut vid bildande av tredimensionella fastigheter. Anmärkes att rättigheter kan behöva säkerställas även vid traditionell fastighetsbildning.

Under rubriken Ledningsrätt anges att eventuella ledningsrätter ska omprövas att gälla i ledningens nya läge. Det bör av beskrivningen framgå att det finns ledningsrätter för såväl tele, rättighet 1480K-1987F72.2 och 1480K-1989F196.3, starkström, rättighet 1480K-1998F41.1, som vatten och avlopp, rättighet 1480K-1998F41.2. Förtydliga att samtliga rättigheter av ovan uppräknade, ska förläggas inom planens u-område, om så är tanken. Om berörda parter inte träffar en överenskommelse om omprövning av ledningsrätt, kan berörd fastighetsägare ansöka om förrättning. Sökande svarar då för förrättningskostnaden. Därutöver blir fastighetsägaren ersättningsskyldig gentemot ledningsrättshavaren.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget

Kommentar:

Plankarta och beskrivning har justerats enligt yttrandet.

17. Telia Sonera Skanova Access AB 2016-05-30

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område, är markerade på bifogad lägeskarta. Undanflyttning på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare.

Kommentar:

Noteras.

18. Statens geotekniska institut 2016-05-25

I geotekniska utredningar konstateras att det inte föreligger några stabilitetsproblem, en slutsats som vi delar. Vi finner därför att rådande stabilitetsproblem inte hindrar ett plangenomförande.

Noteras bör att området är sättningskänsligt, vilket också tydligt framgår av handlingarna. Vi vill därför framhålla, även om sättningsfrågor inte ingår i vår granskning, att särskild hänsyn härtill måste tas vid utbyggnad av området.

Sammanfattningsvis har SIG från geoteknisk säkerhetssynpunkt ingen invändning mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

19. Swedegas AB 2016-05-19

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras

20. LfV Luftfartsverket 2016-05-19

LfV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen.

Ansvariga för helikopterplattorna på Sahlgrenska sjukhuset och Östra Sjukhuset skall remitteras i ärendet då höga hus kan påverka ambulansflygets flygvägar.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare.

Kommentar:

Noteras. Kompletterande remiss har skickat till ambulansflyget, som bekräftat att de är remissinstans men inte återkommit med synpunkter. Kommunen vill påpeka att det är i samråd och granskning luftfartsverket som myndighet har möjlighet att inkomma med synpunkter gällande flyghinder och annan eventuell påverkan på luftfarten.

21. Vattenfall eldistribution AB 2016-06-16

Inget att erinra.

Kommentar:

Noteras

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

22. Räddningstjänsten Storgöteborg 2016-07-15

Överväganden

Räddningstjänsten Storgöteborgs huvudbrandstation är belägen i direkt anslutning till aktuellt planområde. Verksamheten som bedrivs är att betrakta som samhällsviktig med bland annat ledningscentral, brandstation, mobila ledningsfunktioner samt centrala myndighetsfunktioner. På fastigheten är även SOS Alarm med larmcentral lokaliserad. I det underlag som presenterats i samband med samrådet konstaterar RSG att flera viktiga frågeställningar såsom exempelvis gående- och trafikrisker, utryckningssäkerhet, påverkan av känslig samhällsviktig utrustning, vattenproblematik, elkraft och fiber, sett utifrån RSG:s perspektiv behöver utredas och belysas ytterligare. Räddningstjänsten förordar att de risker, konflikter, störningar, hinder och andra viktiga faktorer även belyses före, under och efter att de projekt som nu avses är genomförda.

Bedömning

I det fortsatta planarbetet är det av yttersta vikt att alla de eventuella risker, konflikter, störningar, hinder och andra viktiga faktorer som kan påverka Räddningstjänsten Storgöteborgs möjlighet att bedriva verksamhet i Gårda, fångas upp i de utredningar och analyser som krävs och hanteras på ett betryggande sätt.

Kommentar:

Se svar till fastighetsnämnden.

Ett programarbete pågår för stadsdelen Gårda, den långsiktiga påverkan på brandstationen i relation till övrig stadsbebyggelse kommer att hanteras i detta arbete. Det samma gäller för övergripande trafiksystem. Många av frågorna är starkt kopplade till genomförandet av planen och räddningstjänsten kommer därför att bjudas in till möten rörande projektering av Fabriksgatan för att i det arbetet direkt kunna lämna synpunkter rörande till exempel höjdsättning och utformningsfrågor som inte styrs i planen.

23. Higab AB 2016-05-30

Synpunkter rörande räddningstjänstens verksamhet och att denna säkerställs.
Synpunkter rörande parkeringar och önskemål om att parkeringar ska tillskapas jämfört planförslaget.

Synpunkter på dagvattenhantering, ett helhetsgrepp bör tas i dagvattenfrågan.

Kommentar:

Se svar till fastighetsnämnden, Kretslopp och vatten samt till räddningstjänsten storgöteborg.

Det är inte aktuellt att i nuläget ersätta de parkeringar som försvinner som följd av att Fabriksgatan rätas. I närområdet finns stora parkeringsanläggningar som parkeringsbolaget ansvarar för.

24. Vasakronan AB 2016-06-21

Vasakronan ser positivt på en utveckling av Gårda som verksamhetsområde. Även bostäder välkomnas till området. Den tillkommande bebyggelsen medför ett betydande tillskott av människor som kommer att vistas och verka i området, vilket är positivt. Detta ställer dock utökade krav på kollektivtrafik och service i Gårda, vilket också påpekas i planen. Vasakronan efterlyser en tydligare beskrivning av hur dessa nya behov ska tillgodoses. Skulle t.ex. även befintlig bebyggelse kunna tillgodoräkna sig lika generös användning som den nya? Var ska ny kollektivtrafik lokaliseras?

Angöring med bil till de tillkommande fastigheterna ska ske via befintlig vägstruktur, d.v.s. all ny trafik ska passera Fabriksgatan. Vasakronan efterlyser en djupare analys av vad detta innebär för Fabriksgatan. Är gatan dimensionerad för denna ökning? Och då främst i den del som löper söderut från planområdet och som inte byggs om.

Kommentar:

Se svar till trafiknämnden och stadsdelsnämnden.

Det är inte möjligt att dra några generella slutsatser om utvecklingen av Gårda i stort utifrån detta enskilda planärende. Eventuell ändrad användning i kringliggande kvarter är en fråga som behöver lämplighetsprövas i eget planarbete.

25. Skanska AB 2016-06-17

Skanska lämnar i sitt yttrande önskemål om mindre justeringar i byggrättens utformning.

Kommentar:

Synpunkterna har beaktats i möjligaste mån.

Övriga

26. Boende på Ångaren Indias gata 2016-05-25

Detta va en rolig läsning. Positiv utveckling för Gårda! Angående bostäderna så hade jag velat se att det skall ställas krav på exploatörerna att en viss % av bruttoarean skall vara just bostäder och inte bara ambition. Tror det kan göra Gårda till en mer attraktiv

stadsdel att verka, bo och vistas i.

Byggnaderna som vetter mot torget i Gårda 744-555 borde även finnas krav på lokaler i alla bottenvåningar. En matbutik kanske, butiker och restauranger. Med såpass mycket nytt folkliv i området torde detta vara ett attraktivt läge med kommersiell verksamhet i bottenplan. Gäller även Fabriksgatan.

Kommentar:

Kommunen har endast rådighet över sin egen fastighet och kring denna finns ett upprättat avtal som inte styr bostadsinnehållet. Därmed är det svårt att i plan ställa krav på ett visst bostadsinnehåll. Plankartan har kompletterats med att kontor inte får vetta mot torgyta.

27. Boende på Buss Joons väg 2016-05-11

Kollektivtrafik saknas. Parkeringsplatser ej tillräckliga. Feltänk som vanligt!

Kommentar:

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Antalet parkeringsplatser har utifrån områdets centrala läge bedömts som tillräckligt.

Fredric Norrå
T f Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare