



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Koncept 2017-05-26

Datum: 2017-06-21

Diarienummer: 0659/11

Aktbeteckning: 2-5405

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

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

Detaljplan för Kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg, normalt planförfarande

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört granskning för detaljplaneförslaget med normalt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande (samråd) under tiden 11 maj – 28-juni 2016 och för granskning under tiden 24 maj – 14 junis. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1. Planen var även ute på remiss 8 – 30 mars, på grund av ett förfarandefel har dock granskningen gjorts om. I detta utlåtande finns både synpunkter från den första remissen och kompletteringar av yttranden som inkommit under den andra remissen med. I de fall justeringar enligt det första yttrandet gjorts inför granskningen så förtydligas detta i kommentarerna till yttrandet.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller: trafik, hälsa och säkerhet avseende buller, luftföroreningar och risker med farligt gods samt barnperspektiv.

Bostadsändamål kvarstår efter dialog med länsstyrelsen endast som en möjlighet på den byggrätt som ligger på Gårda 18:19 och 18:22. För denna byggrätt bedömer stadsbyggnadskontoret att det är en rimlig avvägning att också fortsatt möjliggöra bostäder. En justering som gjordes inför den andra granskningen, tillsammans med mindre justeringar av plangränsen som följd av synpunkter från trafikverket och trafikkontoret.

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

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.

Stadsbyggnadskontoret har justerat förslaget efter fastighetskontorets synpunkter. Dock är bostäder tillåtna från våning 25 och uppåt och inte från våning 30 och uppåt som fastighetskontoret förespråkade. Eftersom byggnadens minsta höjd om 30 våningar har tillgodosetts anser fastighetskontoret att bostäder från våning 25 och uppåt är rimligt.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med trafikkontoret lagt till ett avsnitt i planbeskrivningen om påverkan på Räddningstjänsten Gårda där man beskriver hur Räddningstjänstens verksamhet påverkas av byggnationen. Den sammantagna bedömningen är att det i stora delar är en utformningsfråga och att det finns mycket som kan göras för att tydliggöra och säkra utryckningsområdet. Detta kommer ses över vid projekteringen för flytt av Fabriksgatan.

Gällande bostäder ser fastighetskontoret en risk för att Länsstyrelsen överprövar detaljplanen ur bullerhänsyn samt luftmiljöhänsyn. För det fall att Länsstyrelsen yttrar sig igen i granskningsskedet att det är mycket tveksamt att tillstyrka bostäder anser fastighetskontoret att bostäder bör utgå från detaljplanen.

Kommentar:

Bostadsändamål har tagits bort ur planen för den byggrätt som ligger på kommunens mark. Detta gjordes inför granskning 2.

2. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen anser inte att planförslaget är tillräckligt genomarbetat ur miljö- och hälsosynpunkt och att underlagen avseende vissa aspekter är bristfälliga, vilket gör att vi avstyrker planförslaget.

Luftmiljö I samrådsskedet påpekade vi att luftutredningen måste vidareutvecklas. Även den kompletterande luftutredning som genomförts till granskningsskedet är bristfällig. Vår bedömning är att det finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft och att den utredning som bifogats inte är tillräcklig för att visa att gränsvärdena klaras.

Ljudmiljö I samrådsskedet efterfrågade vi en fördjupad analys av ljudmiljön, inklusive ett sammanfattande PM om buller, där avvägningar avseende åtgärder, utformningsmöjligheter med mera gjorts. Vi anser inte att det underlag som bifogats granskningshandlingen innehåller detta. Vi anser inte heller att den bullerutredning som bifogats planhandlingen, i tillräcklig utsträckning, visar att man kan klara gällande rikvärden för bostäder.

Markmiljö Våra synpunkter från samrådsskedet kvarstår. Den norra delen av planområdet (del av fastigheten Gårda 744:555) har undersökts och redovisats. I granskningshandlingen kommenteras dock inte de andra fastigheterna alls utifrån markförorenings-synpunkt. Inom Gårda 16:17 har sex stycken samlingsprov på ytliga massor tagits i samband med den geotekniska undersökningen som utfördes där under 2015. Analyser-

na visar på att det förekommer föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för såväl känslig markanvändning (KM) som mindre känslig markanvändning (MKM). Inom Gårda 18:22 och Gårda 18:19, där det planeras för ett kombinerat bostads- och kontorshus har inte marken analyserats med avseende på föroreningar.

Dagvatten I samrådsskedet slogs fast att det kommer att krävas rening av dagvattnet från området. Dagvattenutredningen skulle kompletteras för att visa att reningen är tillräcklig enligt de krav Miljöförvaltningen och Kretslopp och vatten har tagit fram. Vi anser dock att dagvattenutredningen fortfarande är otydlig och måste kompletteras. Bland annat ska slutliga lösningar, kring exempelvis var dagvattenhanteringen ska placeras och hur den ska utformas, finnas med. Dessutom måste man visa att reningen är tillräcklig.

Kompletterande yttrande

Luftmiljö

Vi tycker det är positivt att bostadsändamål har tagits bort för två av de tre byggrätterna som tidigare föreslogs. Våra synpunkter från yttrande 2017-03-30 kvarstår dock. I samrådsskedet påpekade vi att luftutredningen måste vidareutvecklas. Även den kompletterande luftutredning som genomförts till granskningsskedet är bristfällig. Den nu använda modellen tar visserligen hänsyn till byggnadshöjderna på den aktuella vägen, men bör användas för beräkning av föroreningsnivåer i ett gaturum och inte för att se spridningen av föroreningar från en väg in i ett område.

Vår bedömning är att det finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft och att den utredning som bifogats inte är tillräcklig för att visa att gränsvärdena klaras. Vi baserar vår bedömning på resultaten från miljöförvaltningens beräkningar (Ren stadsluft) samt uppmätta värden vid mätstationen i Gårda. Miljöförvaltningens beräkningar visar på mycket högre halter av kvävedioxid jämfört med dem i den bifogade utredningen. Dessutom visar våra kontinuerliga mätningar i Gårda på överskridande av kvävedioxid för samtliga miljökvalitetsnormer (förutom för årsmedelvärdet för år 2015) de senaste 5 åren. Eftersom planområdet ligger i nära anslutning till mätplatsen i Gårda och förhållandena på de två platserna är mycket lika, är vår bedömning att halterna inom planområdet borde vara betydligt högre än vad beräkningarna i bifogad utredning visar. Beräkningarna har validerats mot mätresultaten i Gårda, vilket är helt i linje med praxis, men vi ställer oss ändå frågande till att resultaten kan bli så låga.

Ljudmiljö

I yttrande i samband med samråd och i yttrande 2017-03-30 efterfrågade vi en analys av ljudmiljön, inklusive ett sammanfattande PM om buller, där avvägningar avseende åtgärder, utformningsmöjligheter med mera gjorts. Vi anser inte att det underlag som bifogats granskningshandlingen innehåller detta.

För att så få som möjligt ska utsättas för höga bullemnivåer i sin boendemiljö kan andra åtgärder behöva utredas – till exempel bullerdämpande åtgärder på bebyggelse (ljudabsorberande fasadmateriäl, gröna tak etc.) – för att skapa goda rekreativa utemiljöer med god ljudkvalitet i området.

Vi anser att ljudmiljön i området behöver beskrivas ytterligare, i enlighet med ”Vägledning för trafikbuller i planeringen”, till exempel hur ljudsituationen i området upplevs, vilka positiva ljudkvaliteter som finns, behöver stärkas eller skapas i området. Tillgången till rekreativa områden med god ljudkvalitet i området behöver också belysas samt vilket behov det finns av att skapa nya eller stärka befintliga sådana miljöer.

I det redovisade förslaget anges inte om några åtgärder i trafikmiljön, som till exempel hastighetssänkning eller andra trafikreglerande åtgärder avses genomföras. Detta behöver också framgå.

Markmiljö

Våra synpunkter från samrådsskedet och granskning 2017-03-30 kvarstår. Den norra delen av planområdet (del av fastigheten Gårda 744:555) har undersökts och redovisats. I granskningshandlingen kommenteras dock inte de andra fastigheterna alls utifrån markföroreningssynpunkt. Inom Gårda 16:17 har sex stycken samlingsprov på ytliga massor tagits i samband med den geotekniska utredningen som utfördes där 2015. Analyserna visar på att det förekommer föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för såväl känslig markanvändning (KM) som mindre känslig markanvändning (MKM). Inom Gårda 18:22 och Gårda 18:19, där det planeras för ett kombinerat bostads- och kontorshus har inte marken analyserats med avseende på föroreningar. För att kunna göra en bedömning av hela detaljplaneområdet med avseende på markföroreningssituationen anser miljöförvaltningen att en miljöteknisk markundersökning även behöver genomföras inom de delar som inte är undersökta och att undersökningen ska inkludera 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. De undersökningar som har gjorts inom planområdet visar på att marken ställvis är kraftigt förorenad och att åtgärder behöver vidtas inför eller i samband med exploatering av området. Markarbetena är anmälningspliktiga enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

I granskningshandlingen från januari i år så redogörs kortfattat för föroreningssituationen inom den del av Gårda 744:555 som ingår i planen. Det framgår att det framför allt är de översta 1,5 metrarna som utgörs av förorenade fyllnadsmassor samt att de eventuella föroreningar som uppkommit under drivmedelsstationens drift hanteras nu i samband med att den läggs ner. I samband med saneringen efter bensinstationen har förorenade massor med mycket höga PAH-halter (mörkt skikt som även verkar ha påträffats i Structors undersökning) på 1,8 meters djup påträffats. Det är viktigt att ta hänsyn till att dessa kommer att lämnas kvar eftersom den typen av föroreningar inte härstammar från driften av drivmedelsstationen.

Dagvatten

Synpunkterna från granskning 1 kvarstår.

Kommentar:

Bostadsändamål kvarstår endast för Gårda 18:19 och 18:22. Enligt bullerberäkning finns det i denna byggnad möjlighet att lösa ljuddämpad sida i enlighet med bullerförordningen. Av hänsyn till riskbilden på platsen är det inte möjligt att anordna bostäder mot leden i den aktuella byggrätten och det i kombination att uteplatser kan anordnas som balkong mot väster, bort från leden och på befintlig innergård där det inte finns någon trafikbelastning görs bedömningen att också luftkvaliteten på platsen med stor sannolikhet blir acceptabel. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att det är en rimlig avvägning att möjliggöra bostäder inom del av byggrätten på Gårda 18:19 och Gårda 18:22. Den redovisning av rening av dagvatten och hantering av markföroreningar som finns i planen har bedömts som tillräcklig.

3. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Förklaringen till planbestämmelsen torg behöver ändras alternativt behöver användningen på plankartan justeras. Fri höjd under utskjutande delar behöver vara minst 4,5 meter (istället för 3,5 m) för att säkra att eventuella utbyggnader inte hindrar sopbilar (och andra större fordon).

- Plats i korsningen Drakegatan-Fabrikgatan bör avsättas till underjordiskt magasin för rening och fördröjning som ett alternativ till de ytliga lösningar som föreslås i dagvattenutredningen. Trafikkontoret har hitintills inte varit positivt till ytliga lösningar.

- På sidan 24 i planbeskrivningen, rubrik Vatten och avlopp, förtydliga till att samtliga ledningar behöver flyttas eller uppdimensioneras på grund av exploateringen. Namnet Göteborg vatten ska ändras till Kretslopp och vatten.

- Viktiga höjder för att motverka ytavrinning till Räddningstjänsten bör införas i plankarta

Kompletterande yttrande:

ÖVERGRIPANDE BEDÖMNING

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Förklaringen till planbestämmelsen torg eller användningen av den kan behöva justeras. Se mer under rubriken 2. Avfall nedan.

- Förtydliga avsnittet om dagvatten i planbeskrivning att gröna tak ej räcker för åtgärd då hårdgjorda ytor också finns inom fastigheten. Gröna tak behöver komplett-eras med magasin.

AVFALL

På plankartan (se utdrag nedan) går det inte se om den utgående användningslinjen (inringad i rött) ersätts av en egenskapsgräns eller ej. En egenskapsgräns behöver finnas för att avgränsa ytan närmast fasad från bestämmelsen torg, alternativt att förklaringen till bestämmelsen torg ändras i enlighet med vårt yttrande i granskning 1, dvs att fri höjd under utskjutande delar behöver vara minst 4,5 meter (istället för 3,5 m) för att säkra att eventuella utbyggnader inte hindrar sopbilar (och andra större fordon).

I övrigt hänvisar vi till vårt samrådsyttrande daterat 2016-06-21 och till vårt gransknings-yttrande daterat 2017-03-30 angående synpunkter kopplade till avfall.

VA

Dagvattenhantering

Kretslopp och vatten har uppmärksammat att dagvattenutredningen inte anger tillräcklig fördröjning för att de privata fastigheterna ska uppfylla de fördröjningskrav på 10 mm/m² hårdgjord yta som finns. Till exempel utgör alternativet gröna tak på Skanskas fastighet att endast hälften av taken ska göras gröna och fördröjningslösning saknas för torget. Dagvattenutredningen visar på exempel på hur dagvattenhanteringen kan utformas men gäller inte över KoV:s fördröjningskrav.

Kommentar:

Bestämmelsen torg togs bort från det område där utkragande byggnadsdelar bedöms kunna komma i konflikt med renhållningens framkomlighet inför granskning 2. Gränserna har setts över inför antagande för att öka läsbarheten. Korsningen Fabrikgatan-Drakegatan ligger utanför planområdet. Textjusteringar har gjorts i planbeskrivningen inför granskning 2. Projektering av Fabrikgatan är i uppstartsfas och synpunkterna från planprocessen har kommunicerats vidare till projektledaren. Att föreskriva i höjder för Fabrikgatan har inte bedömts som nödvändigt. Dagvattenutredningen visar som konstateras i yttrandet endast på möjliga lösningar, hur dagvattnet slutligen tas om hand redovisas vid detaljprojekteringen av de olika fastigheterna.

4. SDN Centrum

Stadsdelsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för kontor och verksamheter vid Ullevigatan.

Stadsdelsnämnden avstyrker förslag på detaljplan för bostäder annat än studentbostäder vid Ullevigatan.

I samrådet avstyrkte stadsdelsförvaltningen ordinarie bostäder grundat på en svår bullersituation, utbud av kommunal service samt brister på fri- och vistelseyta. Gällande buller skriver stadsbyggnadskontoret i samrådsredogörelsen att buller vid bostadsfasader och uteplatser regleras i planbestämmelse samt att tyst sida kan åstadkommas i delar av planområdet beroende på byggnadens utformning. Där tyst sidan inte kan skapas krävs att bostadshuset utformas med indragen och bullerskyddad gård. Vilka effekter detta ger för de tilltänkta boendes boendekvalitet uppmärksammas inte.

I samrådet belyste stadsdelsnämnden frågan om kommunal service i området. Vid tillkomst av fler bostäder måste också utbudet av exempelvis förskole- och skolplatser öka. I samrådsredogörelsen hänvisar stadsbyggnadskontoret till programarbetet som har påbörjats för Gårda. Programmet ska utreda behov och möjligheter till utökning av kommunal service i området. Programmet för Gårda är precis i startgroparna och det kvarstår många osäkerheter kring vilka möjligheter det finns att etablera kommunal service i Gårda. Innan dessa möjligheter ordentligt utretts finns inga garantier för att etablera kommunala verksamheter i området.

I stadsdelsnämndens samrådsyttrande framhövdes särskilt barnperspektivet.

Barnperspektivet är i synnerhet viktigt att belysa och analysera i detaljplaner med bostadsinnehåll i miljöer som kan utgöra risker för människors hälsa. Under rubriken sociala konsekvenser och barnperspektiv saknas en tydlig analys av barnperspektivet. De åtgärder som föreslås under rubriken pekar främst på åtgärder som ligger utanför planområdet. För att skapa bättre förutsättningar för en god boendemiljö i området är det viktigt att dessa åtgärder kommer till.

De synpunkter som stadsdelsnämnden framförde i samrådet gäller fortfarande.

Kompletterande yttrande

Övervägande

I samrådet avstyrkte stadsdelsförvaltningen ordinarie bostäder grundat på en svår bullersituation, utbud av kommunal service samt brister på fri- och vistelseyta. Sedan den första granskningsomgången har lovlighet till bostäder tagits bort i en av de föreslagna byggnationerna.

Då bullersituationen för byggnationen som fortsatt innehåller bostäder bedöms som acceptabel tillstyrker förvaltningen förslaget i sin helhet. Förvaltningen ser dock att bostäderna bör rikta sig mot grupper som är mindre beroende av sin direkta utemiljö då ytor för lek eller bostadsnära vistelse inte ingår i förslaget. Förvaltningen vill också framhäva att bristerna på kommunal service kvarstår. I övrigt gäller de synpunkter som nämnden lyft i tidigare yttranden.

Kommentar:

Se även svar till miljönämnden.

Parallellt med planarbetet bedrivs ett programarbete för Gårda som helhet, frågor om kommunal service inom stadsdelen liksom om framtida strategisk utveckling inom stadsdelen hanteras lämpligen i programmet.

5. Trafikkontoret

Trafikkontoret har lämnat synpunkter i samrådet i juni 2016, som till stora delar har tillgodosetts. Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och tillstyrker planen vid beaktande av följande synpunkter.

Strategisk planering för Gårda

Arbetet med ett planprogram för Gårda har påbörjats. Detaljplanen för kontor på Ullevigatan har dock inte föregåtts av ett eget program, vilket har gjort att många förutsättningar gällande trafikfrågor har varit oklara. Åtgärder för att leva upp till Göteborgs

stads trafikstrategi har hänvisats till det pågående programmet. Ett antagande av detaljplanen innebär att den måste betraktas som en ny förutsättning för arbetet med programmet för Gårda.

Plangränser

Trafikkontoret noterade att samrådshandlingens plankarta i den nordvästra delen angav en del av räddningstjänstens utryckningsväg mot Ullevigatan som utryckningsväg, trots att denna yta inte planerades ha någon trafikalk funktion. Plangränsen har justerats till granskningen, men trafikkontoret önskar en diskussion angående den slutgiltiga dragningen av plangränsen så att alla trafikala funktioner ryms inom planområdet.

Trafikkontoret har också en del kvarstående synpunkter från samrådet av vilka huvuddelen påpekas att de lämnas för utredning i det pågående planprogrammet. Trafikkontoret konstaterar även att planområdet är bullerutsatt och att deras synpunkt från samrådet om dörrslagningar över allmän plats mark inte har reglerats i plankartan. Trafikkontoret konstaterar även att den genomförda inventeringen av gång och cykeltrafiken visade att flödena inte är stora men att otydliga gångvägar gör att många gående gör olämpliga vägval. Detta har skapat problem för räddningstjänstens verksamhet. Detaljplanen innebär att gångvägar inom planområdet förtydligas på allmän platsmark. På kvartermark är respektive fastighetsägares ansvar att utforma sin mark så att gångtrafikkanter följer önskade stråk.

Kompletterande yttrande:

Trafikkontoret önskade i tidigare granskningsyttrande en diskussion angående den slutliga dragningen av plangränsen i planområdets nordvästra hörn, vid Räddningstjänstens utfart mot Ullevigatan. Plangränsen har sedan tidigare granskning justerats på ett sådant sätt att Trafikkontorets synpunkter om detta kan anses tillgodosedda.

Kommentar:

I nyuppstart av arbetet med planprogram för Gårda har synpunkter från planarbetet för kontor vid Ullevigatan, liksom från planarbete för kontor vid Venusgatan kommunicerats till programmet. Behovet av bestämmelse om dörrslagningar över allmän plats har stäms av med bygglov som inte bedömt bestämmelsen som nödvändig. Slutsatserna från inventeringen av gång- och cykeltrafik har vidarebefordrats till fastighetskontoret inför genomförande.

6. Park och naturförvaltningen

Avstår från att yttra sig

Kommentar:

Noteras

7. Parkeringsbolaget

I detaljplanen uppges att parkeringsanvisningarna i staden inte kommer att följas. Behovet av parkeringar skall lösas genom avtal och P-köp. Göteborg Stads Parkering har flera parkeringshus i området. Dessa har dock ett underskott på lediga platser. Området ligger i evenemangsområdet. I dag finns underskott av parkeringsplatser när det är evenemang, vilket gör att parkeringssituationen redan nu är tuff. En utbyggnation av verksamheter utan att skapa tillräckligt med parkeringsplatser kan påverka evenemangsverksamheten negativt. Detaljplanen har inte genomfört någon parkerings- eller mobilitetutredning. Detaljplanen behöver därför kompletteras med en sådan. Detaljplanen behöver också kompletteras med en färdig lösning på hur parkeringsbehovet ska hanteras.

Kompletterande yttrande:

Parkeringsbolagets övervägande

Göteborg Stads Parkering vill återigen påtala att detaljplanen inte uppfyller de av kommunen fastställda p-tal som skall användas för nybyggnation i Göteborg.

Förändringen av detaljplan vilket innebär delar av fastigheterna är tänkta att användas som handels- och centrumanvändning kommer att öka behovet av resor till och från området vilket kommer att innebära ett ökat behov av parkeringsplatser.

Minst 43 parkeringsplatser har försvunnit i samband med den planerade byggnationen av kontorsfastigheterna på Ullevigatan. Det medför att tillgängligheten av parkeringsplatser i området har minskat ytterligare.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på vid vagnhallen Gårda ca 300 m norr om planområdet (buss 60) samt vid hållplats Ullevi Norra (spårvagnar) ca 600 m väster om planområdet. I Göteborg Stads Rapport Fysisk planering för kollektivtrafik (1:2004) anger man att 300 meter till närmaste kollektivtrafikhållplats är rimligt för att man skall kunna locka bilister. Det är endast linje 60 som befinner sig inom det angivna avståndet. Det innebär att området i dagsläget inte har tillgång till kollektivtrafik i den omfattning som skulle behövas för att minska behovet av andra transportmedel betydligt. Om det är så att behovet av parkeringsplatser utgår från att kollektivtrafiken i området skall öka behöver det vara överenskommit innan man kan godkänna en plan med mindre parkeringsplatser än vad som är normalt. I samtal Parkeringsbolaget har haft med Trafikkontoret har det kommit fram att det finns planer på att få en busslinje genom Gårda men att det inte är fastlagt att det kommer att ske. Det innebär att man i bedömning av parkeringsbehovet måste utgå från den kollektivtrafik som finns i området i dag.

I beläggningsinventering som Parkeringsbolaget genomfört under dagtid under maj 2017 konstaterades beläggningen i närområdet är hög. Det innebär att det parkeringsbehov som uppkommer i detaljplanen behöver kunna hanteras inom detaljplaneområdet för att inte minska den redan begränsade tillgången på parkeringar i kringliggande områden.

Flera av de parkeringsplatser som finns i området används till evenemang på Ullevi, Scandinavium, Svenska Mässan och Liseberg. Redan idag finns underskott av parkeringsplatser vid evenemang vilket gör att parkeringssituationen i området redan är ansträngd. Situationen förväntas att förvärras ytterligare när parkeringsplatser påverkas i samband med byggnation av Västlänken samt nyetableringar i centrum. I det fall att detta området inte kommer att uppfylla de p-tal som finns i dag kommer detta leda till att underskottet av parkeringsplatser i området troligtvis kommer påverka evenemangsverksamheten i Göteborg negativt.

I detaljplanen anges att bristen på parkeringar skall hanteras genom avtal och P-köp. Enligt vår uppfattning hanterar Göteborg Stads Parkering merparten av parkeringshus och garage i närområdet. Dessa är i fulla och vi har kö till platserna. Detta gör att Göteborg Stads Parkering i dagsläget inte kan erbjuda avtal eller P-köp för att tillgodose det behov av parkeringsplatser som uppkommer med de nya byggnaderna. Det framgår inte i handlingarna vilken aktör som anses ha tillgängliga parkeringsplatser. Därmed går det inte heller att fastställa i vilken omfattning det går att lösa områdets underskott på parkeringsplatser genom att genomföra P-köp i andra områden samt hur det kommer att påverka dessa områden.

I Parkeringsbolagets tidigare remissvar framhölls att för att tillgodose tillgängligheten i området behöver detaljplanen kompletteras med en parkeringsutredning, och en mobilitetsutredning för att man skall kunna bedöma behovet av mobilitet och parkeringar i området. Innan en sådan är genomförd kan inte avsteg från de av kommunen uppställda P-talen godkännas.

Eftersom detaljplanens underskott på parkeringar kräver P-köp från andra områden behöver detaljplanen kompletteras med en färdig lösning på hur parkeringsbehovet skall kunna hanteras innan planen godkänns.

Då detaljplanen kräver tillgång till parkering utanför detaljplaneområdet så påverkar detta kringliggande områden. Därför behöver områdets brist på parkeringsplatser tas upp i programmet för Norra Gårda för att se hur bristen påverkar planen för Norra Gårda. Samt för att undersöka hur parkeringssituationen kan hanteras gemensamt i Norra Gårda.

Det är viktigt att nya mobilitetslösningar provas för att främja nya resvanor, men vi påtalar vikten av att dessa måste finnas på plats redan då byggnation är klar och att dessa lösningar är långsiktigt hållbara.

Om godkända program eller detaljplaner har lägre p-tal än de nivåer som finns uppställda av kommunen, kan det medföra att de som bor och verkar i området inte får sina behov av mobilitet tillgodosedda. Det i sin tur kan innebära att staden senare får kostnader för mobilitet, som borde ha hanterats av företag som projekterat området. Konsekvensen kan också bli att fastighetsägare behandlas olika vad gäller p-tal, och det är inte förenligt med den kommunala likabehandlingsprincipen.

Parkeringsbolaget har dessutom följande generella ståndpunkter när det gäller parkering.

Parkering kan avse två-, tre- eller fyrhjuliga fordon beroende på förutsättningarna.

- ☐ All parkering ska vara öppen för samnyttjande i möjligaste mån.
- ☐ Beakta tillgängligheten såväl *till, från som inom* ett område/stadsdel vid beräkning av behov av parkeringsplatser.
- ☐ Placera parkeringen så att det främjar den blandade hållbara resan med olika färdmedel.
- ☐ Bygg in system för beläggningsmätningar från början där så är lämpligt, så att parkeringen kan kopplas till parkeringsledsystem (hänvisningssystem) för att minimera söktrafiken.
- ☐ Parkeringarna ska utformas så att de både är och upplevs som trygga och säkra.

Kommentar:

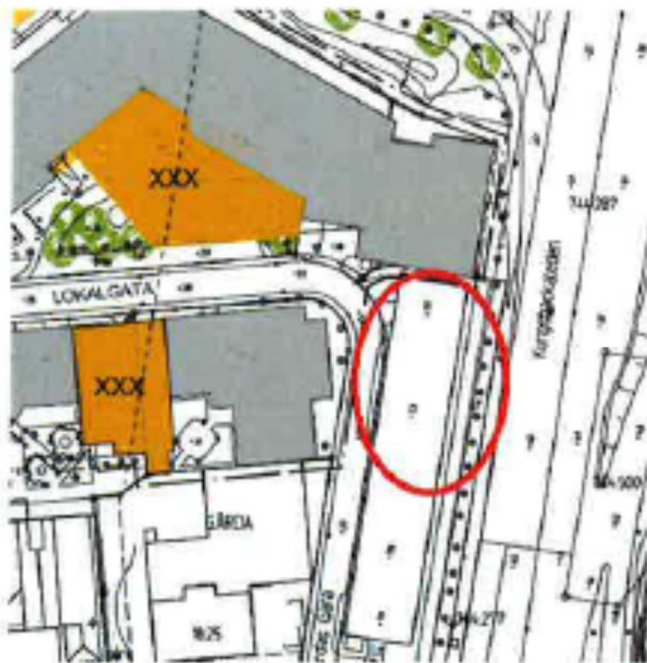
Se även svar till trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna från vägledningen är marginella. Det parkeringsbehov som detaljplanen genererar bedöms inte stå i konflikt med besöks- och evenemangsparkering. Huvuddelen av de som arbetar på kontor och i verksamheter gör detta på dagtid, evenemang är å sin sida i huvudsak förlagda under kvällstid och på helger. Utrymme för en hög grad av samnyttjande finns rimligtvis. I huvudsak kommer parkeringsbehovet att täckas av parkeringar som fastighetsägarna redan har inom andra fastigheter i närområdet, i något fall genom redan befintliga avtal och/eller att parkeringshyresgäster på befintliga parkeringsplatser som är uthyrda sägs upp. Även om det endast är buss 60 som har hållplatser inom 300 m från planområdet så kan det påpekas att buss 60 har hög turtäthet. Hur framtida kollektivtrafik inom Gårda utformas beror på hur stadsdelen i stort kommer att utvecklas, något som vidare utreds i planprogrammet för Gårda. Även parkeringsfrågan hanteras lämpligen på ett övergripande plan i programmet.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten anser att de bostäder som medges i detaljplanen innebär att det saknas resonemang kring hur planen förhåller sig till riskkriteriet för bostäder i Göteborgs fördjupade översiktsplan för sektorn farligt gods (FÖPen) som tydligt överskrids på ett antal punkter i beräknat resultat. Att enbart luta sig mot avståndet som anges i FÖPen är problematiskt då det typområde som förutsätts i FÖPen bygger på en betydligt lägre personintensitet. I riskutredningen konstateras också att "planeras bostäder i dessa byggnader bedöms dock personintensiteten inom området förändras på ett sådant sätt att en uppdatering av riskbedömningen kommer att behövas"

Räddningstjänsten anser också att det är oklart om nuvarande utformning av P-hus och fasad på kontorsbyggnad inom 50 m från leden uppfyller de säkerhetshöjande åtgärder som föreslås för befintlig bebyggelse, samt även för bebyggelse utanför planområdet. Det förutsätts till exempel att första radens bebyggelse ska kunna motstå en gasmolns explosion. Om det är tänkt att utgöra ett skydd för bakomvarande personer ska det uppfyllas även för byggnaden som markerats i figuren som ligger mellan E6 och aktuellt planområde?



Frågor som rör påverkan på räddningstjänstens verksamhet, fram för allt under byggtiden, är ej lösta. Dessa frågor behöver hanteras i fortsatt dialog med respektive parter. Det anges i planbeskrivningen att räddningstjänsten kommer att behöva fördela verksamheten annorlunda över förbundet för att avlasta Gårda brandstation. Räddningstjänsten storgöteborg anser inte att detta är rimligt.

Frågan gällande brandvattenförsörjning som togs upp i yttrande i samråd har ej bemötts, varken i samrådsredogörelse eller planbeskrivning.

Räddningstjänsten storgöteborg anser att det finns ett antal frågor kring riskhanteringen som bör klargöras inför vidare arbete. Vad gäller framkomlighet pågår en dialog mellan räddningstjänsten och övriga aktörer och frågan gällande brandvatten förutsätts hanteras i samråd med kretslopp och vatten.

Kompletterande yttrande:

Detta är andra granskningen, och i underlaget har det tillkommit ett kompletterande PM för riskutredning, ÅF. Detta yttrande kompletterar tidigare yttrande från RSG.

Överväganden

Det kompletterande PM:et är framtaget av Platzer med syftet att undersöka möjligheten att flytta det nya höghuset närmare E6/E20. Det konstateras att risknivåerna kommer att öka med eventuell flytt då antalet omkomna vid ett antal scenarier kommer att öka.

Detta åtgärdas genom att föreslå riskreducerande åtgärder på ett större avstånd från vägen än vad som föreslogs i Cowis huvudrapport. RSG saknar resonemang kring hur risknivåerna kommer påverkas. De ligger redan högt för området i vissa punkter, speciellt om man jämför med FÖPens kriterier för bostäder. I och med att det bara är antalet omkomna som påverkas, men sannolikheten är den samma, så borde det vara relativt enkelt att visa på hur riskkurvan ändras för de olycksscenario som identifierats. Detta för att få en komplett bild av hur risknivåerna i området ser ut.

Bedömning

RSG anser att det kompletterande PM:et bör svara på hur risknivåerna förändras i området i och med ändrade förutsättningar för riskanalysen.

Kommentar:

Planförslaget är i linje med gällande FÖP för risker med farligt gods från 1999 gällande avstånd till bostäder. För befintlig bebyggelse och att denna uppfyller planens krav görs

en bedömning endast i de fall fastighetsägaren söker bygglov. För befintligt p-hus medges att detta byggs på med ytterligare p-däck, att det uppfyller kravet gällande att motstå explosion kommer därför att kontrolleras i bygglov. Det är inte möjligt att i planen reglera bebyggelse utanför planområdet.

Dialog kring påverkan på räddningstjänsten pågår, det är stadens bedömning att detta i huvudsak är en fråga som kommer att aktualiseras vid projektering och ombyggnation av Fabriksgatan, där Räddningstjänsten kommer att ges möjlighet att delta. Gällande brandvatten pågår dialog med kretslopp och vatten, bland annat rörande möjlighet att förse delar av tillkommande bebyggelse med sprinkler.

Med utgångspunkt från länsstyrelsens yttrande gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att risken kan anses acceptabel om byggrätten för hotell avgränsas i planen. Detta har också gjorts i plankartan inför antagande.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen finner att granskningshandlingar har behandlat frågor berörande markförordningar, miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvatten och säkerställt dessa i planförslaget. Däremot är förutsättningar för att bygga enligt förslaget, med hänsyn till bullerstörningar, risker och luftmiljö som planområdet är utsatt för, fortfarande oklara. Dessa är kopplade till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt plan och bygglagen för bedömning av markens lämplighet för det som föreslås bygga.

En annan oklar situation som påpekas av Trafikverket är hantering av den trafik som förväntas genereras i området, eftersom planområdet har direkt påverkan på det intelligande statliga vägnätet E6/ E20. Länsstyrelsen har förståelse för Stadens dilemma att trafikfrågor har blivit alltför stora och anses hindra stadsutveckling som Staden önskar och planerar. Den planerade användningen för kontor, centrumverksamheter och bostäder innebär trafikallsträng och det är, olyckligtvis, ett faktum vid all nya tillkommande bebyggelse. Staden måste ta höjd för detta och redovisa vilka åtgärder som kan ge en resultat som går att räkna med.

Vidare behöver planförslaget redovisa på ett godtagbart sätt hur de bostäderna som möjliggörs ska kunna få en acceptabel boendemiljö. D.v.s. hur både bullernivåer och luftkvalitet möjliggör en hållbar stadsutveckling för stadens invånare. Särskilt de bostäder som möjliggörs i punkthuset i norra delen som är den mest utsatta delen. Det saknas en redovisning av uteplatser som klarar riktvärdet 50 dBA samt tillgång till fasad med ljuddämpad sida upp till 55 dBA. För att en uteplats ska vara godtagbar ska den enligt förordningen klara 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Detaljplanen behöver också klarlägga huruvida hotellverksamhet möjliggörs inom den föreslagna bebyggelsen inom centrumverksamheter (C). Planbeskrivning redovisar att hotell kan komma att inrymmas inom kvartersmark under centrumverksamheter dock anges inte detta på plankartan. Om Staden har för avsikt att möjliggöra hotellverksamhet, anser Länsstyrelsen att minst 80 meter skyddsavstånd från farligt godsled måste regleras på plankartan. Precis som skyddsavstånd har reglerats för bostäder.

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

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

I skriftlig dialog/komplettering till yttrandet rörande MKN för luft vid den södra byggrätten (Gårda 18:19 och 18:22) har länsstyrelsen svarat följande: Vi bedömer att MKN sannolikt klaras vid den södra byggrätten mellan Drakegatan och Gårdatorget. Sannolikt skärmar befintliga hus utmed E6 så att luftkvaliteten är tillräckligt bra innanför.

Platsen är även belägen på ett avstånd från Ullevimotet/Ullevigatan som bedöms vara tillräckligt med tanke på att det finns byggnader som skärmar även där.

Det är lite otydligt hur det är tänkt att människor som bosätter sig i de bostäderna i södra byggrätten ska röra sig i området och var de har utevistelseytor och lekplats för barn (OBS: barn är särskilt känsliga). Men om Staden har tänkt att vistelseytor för de bostäderna kommer att förläggas på innergården, bort från E6/E20, då sannolikt klaras MKN. Det är områdena närmast E6/E20 samt längs Ullevimotet, Ullevigatan inklusive rondellen som sannolikt är sämst ur luftkvalitetsaspekt.

Kompletterande yttrande:

Enligt det aktuella planförslaget kan en hotellverksamhet etableras på ett kortare avstånd, 60 meter från leden, jämfört med förra granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att det kan accepteras under förutsättning att synpunkter enligt nedan under rubriken "Risker" beaktas i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande grunderna i 11 kap 10 §

PBL och nu kända förhållanden att planen i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Hälsa och säkerhet

Risker

Den riskanalys som genomförts i planförslaget utgår ifrån att det är en liten andel av det totala antalet kvadratmeter som föreslås byggas som kan komma att utnyttjas som hotell varför samhällsriskkurvan för kontor främst kan tillämpas. Länsstyrelsen anser att resonemanget i riskanalysen kan accepteras om planen får en tydlig utformning med specifikt och begränsat område som särskilt medger hotellverksamhet. I dagsläget möjliggör planen hotell på hela området under förutsättning att 60 meters avstånd hålls från leden. Enligt riskanalysens bedömning är det mindre än 5 % av den totala volymen som utgör hotell. För att det ska bli mer tydligt var hotellverksamheten får etableras behöver en särskild planbestämmelse, till exempel med "O" införas på den byggrätt där hotellverksamhet medges. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) bör beteckningen "O" tillämpas för tillfällig vistelse.

Synpunkter på gransknings II handlingar

Synpunkter som står kvar från den tidigare granskningsyttrande dt. 20170410 -dnr 402-7960-2017 angår följande: *Geoteknik, Förorenad mark, Miljökvalitetsnormer och kontor och översvämning och skyfall*

Planbestämmelse om skyddsavstånd till hotellverksamhet har införts i enlighet med det som Länsstyrelsen efterfrågade i sitt tidigare yttrande. Avståndet har dock ändrats från 80 meter till 60 meter. Ett risk PM har studerat möjligheter att placera hotell på 60 m från leden dvs. 20 meter närmare leden jämfört med tidigare förslag. Det har bedömts som möjligt om ytterligare åtgärder införs och Länsstyrelsen noterar att åtgärderna har införts som planbestämmelser. Det bör noteras att i planbeskrivning har endast skyddsavståndssiffran ändrats från 80 m till 60 m men det står inget om de ytterligare skydd som krävs specifikt för hotellet. Avsnittet om risk i planbeskrivningen bör uppdateras och hänvisning bör även finnas till nytt risk PM så att förutsättningar för resultatet går att spåra. Om hotellet kommer att inrymmas anser Länsstyrelsen att det även bör övervägas möjlighet till en central avstängning av inflödet/ventilationssystemet. Vidare bör fönster inte vara öppningsbara och ventilation placeras högt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Länsstyrelsen har tagit emot Göteborgs stads ansökan om dispens för att ta ned biotopskyddade trädrader inom planområdet (dnr 521-12206-2017). Länsstyrelsen har noterat att plankartan i gransknings II handlingen tydligt anger planbestämmelsen "allé" längs Fabriksgatan.

Kommentar:

Se även svar till trafikverket och miljönämnden.

Bostadsändamål kvarstår, efter dialog som redovisas ovan, endast på del av Gårda 18:19 och Gårda 18:22. Kvarvarande bostäder bedöms kunna få uteplats mot tyst sida i väster samt kompletterat med ytor på befintlig innergård. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att hotell inte får placeras närmare leden än 60 m. Dessa förändringar gjordes inför granskning 2. Inför antagande har möjlig byggrätt för hotell avgränsats i enlighet med yttrandet till tillkommande byggrätt på Gårda 16:17, som är den byggrätt det kompletterande risk-PM:et är framtaget för. Textjusteringar har även gjorts i planbeskrivningen.

10. Trafikverket

Synpunkter

Trafik, parkering och kollektivtrafik

Trafikverkets fråga till Staden - i samrådsskedet - om trafikpåverkan av Ullevimotet är obesvarad. Staden visar trafikflöden men har inte redogjort för hur framkomligheten påverkas i Ullevimotet. Det saknas således en redovisning av *hur* detaljplanen påverkar framkomlighet och trafiksäkerhet i Ullevimotet.

Trafikverkets bedömning är att tillkommande trafik från exploateringen kommer att belasta avfarterna från E6/E20 under morgonens rusningstimmar. Dessa avfarter är redan idag hårt belastade. Avfart från E6 norr och avfart E6 söder vävs ihop i motets östra del och den trafik som ska till planområdet gör en vänstersväng i cirkulationsplatsen in mot Fabriksgatan och planområdet. Trafikverket saknar Stadens analys om kapaciteten i Ullevimotet är tillräcklig. Vi anser att det är viktigt att klargöra om det finns risk för att köer uppstår på avfarterna och om dessa köer kan växa ut på E6/E20 eftersom det är stor trafiksäkerhetsrisk. Det vore därför lämpligt att Staden analysera framkomligheten utifrån ett nuläge och lägga till den trafik som planområdet genererar samt ha en planeringshorisont fram till år 2040. En av de mest effektiva åtgärderna för att undvika att detaljplanen genererar ökad biltrafik är att inte tillskapa fler bilparkeringar i området. Det är också en åtgärd Staden har rådighet över. Vidare kan Staden även via parkeringsavgifter minska biltrafiken. Vi vill därför uppmuntra Staden till att antalet parkeringsplatser hålls till ett absolut minimum.

Det är en brist att området inte har och att Staden inte planerar för en kollektivtrafik som angör planområdet och som är kopplad vidare mot Korsvägen och Centralstationen och andra kollektivtrafiknoder i staden.

Avståndet till dagens hållplatser är omkring 500 – 700 meter och hårt trafikerade gator ska följas eller passeras. Både avståndet till hållplatserna och den hårt trafikerade miljön gör att risken är stor för att bilen väljs framför kollektivtrafiken - i synnerhet när det finns möjlighet till bilparkering i området.

Trafikverket kan inte göra annan bedömning än att detaljplanen med det stora antalet människor som ska arbeta i området kommer att generera biltrafik som ökar belastningen av Ullevimotet under de mest kritiska timmarna. Vi befarar att bilköer på avfartsramperna kommer växa ut på E6/E20, vilket är trafikfarligt. Trafikverket anser att det är en säkerhetsfråga som Staden ska analysera och konsekvensbeskriva samt föreslå lämpliga åtgärder för att undvika att säkerheten på E6/E20 äventyras.

Buller

Trafikverket förutsätter att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering och bygglovsgivning kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Luftkvalité

Den framtida trafiken på väg E6/E20 kommer att ha stor betydelse för luftkvaliteten i planområdet.

Staden anger att de klarar luftkvaliteten i planområdet för åren 2015 – 2020. Enligt Stadens tidplan startar byggnationerna under kvartal tre år 2017 och ska vara färdigställda under fjärde kvartalet år 2021. Trafikverket undrar om man klarar MKN för NO₂ och för partiklar när byggnadernas tas i bruk och åren fram till 2040?

Vibrationer

Planen möjliggör bostäder. Trafikverket vidhåller därför att planbestämmelse om störningsskydd i form av riktvärdet *0,4 mm/s vägd rms* för sovrum införs på plankartan. Hur byggnader grundläggs och konstrueras kan vara av avgörande betydelse för eventuell uppkomst av vibrationsstörningar. Trafikverket anser att vibrationerna bör mätas innan val av grundläggning görs.

Risk

Alla åtgärder riskutredningen föreslår är med som planbestämmelse på plankartan.

Vägområde

Planområdet omfattar delvis mark som ingår i vägområdet för Ullevimotet. Föreslagen bygggräns ovan mark tangerar vägområdet och föreslagen mark som får underbyggas med parkering finns inom vägområdet.

Trafikverket har *inte* för avsikt att släppa någon del av vägområdet för användning såsom

planen föreslår och anser därför att plangränsen ska justeras så att plangränsen hamnar utanför vägområdet och den mark Trafikverket har vägrätt till. Vägområdet behövs för den statliga vägens bestånd, drift och brukande.

Planbestämmelsen "*Körbar utfart får inte anordnas*", ska kvarstå.

Plangränsen ska justeras och vara avstämd med Trafikverket innan antagande av planen. I annat fall ser Trafikverket att planen inte är genomförbar och är därför tvungen att överklaga detaljplanen.

Kommentar:

Se även svar till länsstyrelsen.

Enligt trafikanalysen som togs fram som ett underlag till detaljplanen bedöms planförslaget ge en marginell ökning av trafiken genom Ullevimotet, under förutsättning att åtgärder genomförs för att uppnå målen i trafikstrategin. Trafikverket påpekar att analysen endast redovisar flödet men saknar redovisning av hur detta flöde påverkar motet, alltså hur trafiken kommer att röra sig. De förändringar som föreslås i trafiksystemet med föreslagen detaljplan är marginella och staden har svårt att se varför och hur just denna detaljplan därför kan anses påverka motet. Prognosticerad trafikökning är liten och det finns inget i förslaget som indikerar att detta planförslag skulle leda till drastiskt ändrade val och/eller trafikrörelser. Den tillkommande bebyggelsen har innehåll som liknar den som redan finns i området och trafiksystemet förändras inte. Staden har alltså svårt att förstå vad det är Trafikverket efterfrågar och varför den förändring som trafikverket önskar få belyst består i. Bedömningen är därför att detaljplanen kommer att ha en begränsad påverkan på belastningen på Ullevimotet.

Staden delar Trafikverkets uppfattning att det finns stor utvecklingspotential för kollektiv-, gång- och cykeltrafik i området och att det är nödvändigt att genomföra åtgärder för att främja dessa och för att begränsa biltrafiken. Hela Gårda är dock under utveckling och ett programarbete för området pågår. I det arbetet har man större möjligheter att ta ett helhetsgrepp på trafiklösningarna för hela området.

Detaljplanen möjliggör åtgärder för kollektiv-, gång- och cykeltrafiken men utrymmet att genomföra effektiva åtgärder inom detaljplaneområdet är begränsade eftersom de stora bristerna ligger utanför. Det är därför effektivare att analysera trafiken och föreslå förbättrande åtgärder för ett större område inom arbetet med planprogrammet, istället

för inom detaljplanen.

Antalet parkeringsplatser som tillkommer till följd av detaljplanen är långt färre än vad som anges i Göteborgs Stads parkeringstal, som ett sätt att begränsa den biltrafik som alstras från området.

Trafiksituationen under genomförandet av detaljplanen bör studeras mer ingående inom KomFram, där Trafikverket är en av parterna.

Staden anser det inte motiverat att införa gränsvärden gällande vibrationer. Dialog rörande intrång i vägområdet har skett och plangränsen har justerats därefter. Detta gjordes inför granskning 2.

11. SGI

SGI:s ställningstagande: Vi ser att planförslaget är likartat med samrådsskedet och anser således att vårt ställningstagande i samrådsyttrandet kvarstår, dvs. att SGI från geoteknisk säkerhetssynpunkt inte har någon invändning mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras

12. Luftfartsverket

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

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

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 om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

Kommentar:

Noteras. Swedavia lämnar för berörd flygplats (Landvetter) ingen erinran till förslaget.

13. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras

14. Västtrafik

Västtrafik hänvisar till vårt tidigare svar i ärendet men noterar att det i det fortsatta arbetet kommunicerats med oss om hur tillgängligheten till kollektivtrafiken skall ordnas.

Vi har svårt att se hur man skall kunna uppnå stadens trafikstrategismål med den förslagna detaljplanen om inte programarbetet för Gårda först antas och löser denna fråga.

Kommentar:

Noteras

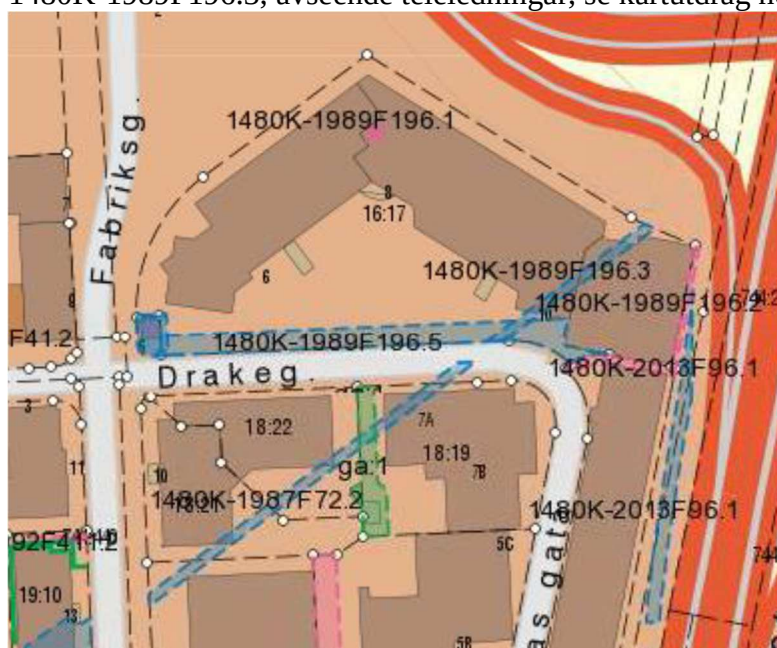
15. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har 2017-05-24 fått ovanstående förslag för samråd och har nedanstående synpunkter:

Bestämmelsen **torg** på plankartan: egenskapen saknas i Boverkets allmänna råd för planbestämmelser (för detaljplaner påbörjade 3 november 2012 t.o.m. 1 januari 2015). Det kan finnas risk att bestämmelsen torg uppfattas som att allmänheten får tillgång till området, men inom kvartersmark kan inte annan än fastighetsägarens tillträde garanteras.

Bestämmelsen **b1**: på plankartan: bestämmelsen avser tillgänglighet för gångtrafik inom visst område. Om rätten till gångtrafik är tänkt att säkras genom bildande av officialrättighet, krävs att ansökan om lantmåteriförrättning lämnas in till lantmäterimyndigheten, som därefter prövar ifall det är möjligt att bilda rättigheten. Om rättigheten avser passage för allmän gångtrafik är det högst troligt att det inte går att bilda en officialrättighet för det ändamålet.

I planbeskrivningen nämns bl.a. ledningsrätterna för tele, 1480K-1987F72.2 samt 1480K-1989F196.3, avseende teleledningar, se kartutdrag nedan.



Det framgår av planbeskrivningen att vid omläggning av ledningar ska ledningsrätten omprövas att gälla i nytt läge. Notera att det saknas u-område för befintligt läge för ledningsrätten. En fastighetsägare kan ansöka om, och därmed bekosta, omprövning av ledningsrätterna. Själva prövningen om det är möjligt att flytta rättigheten görs av lantmäterimyndigheten i lantmåteriförrättningen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret är medvetna om att egenskapsbestämmelsen torg inte hanterar frågan om allmän tillgänglighet. I detta fall är den snarare att anse som en utformningsbestämmelse. Tillgänglighet för gångtrafik enligt b1 är i första hand för den egna fastigheten, även om stadsbyggnadskontoret ser positivt på om passagen också är tillgänglig för allmänheten. Vi är dock medvetna om att detta troligtvis inte kan säkerställas som en rättighet. Synpunkten om ledningsrätter noteras.

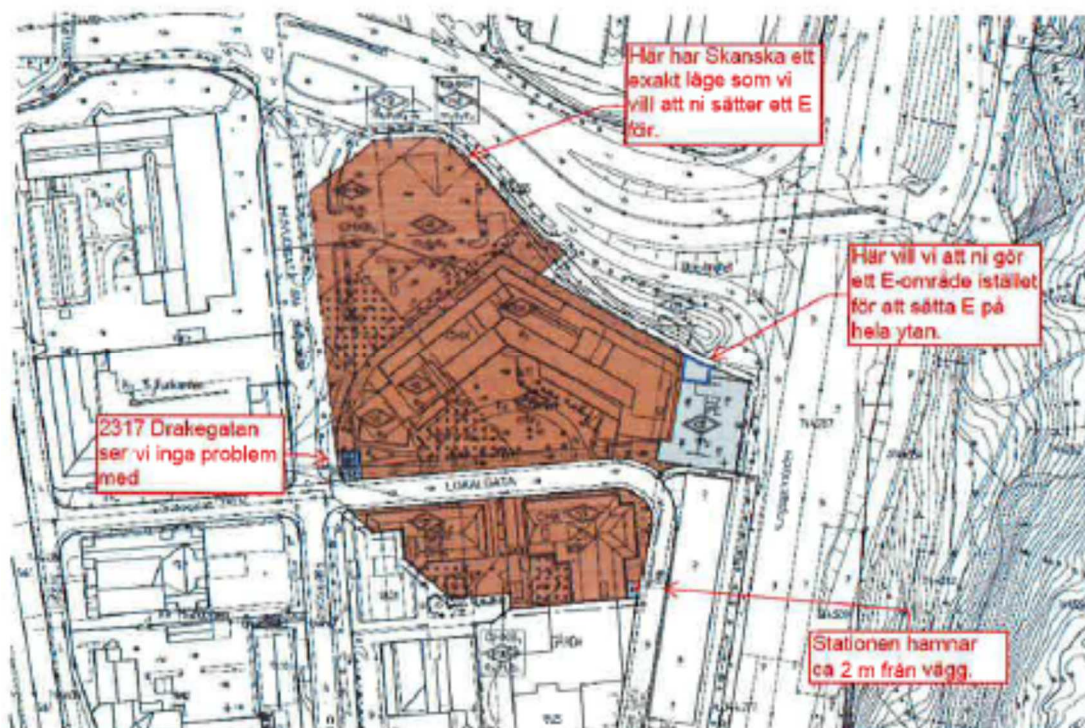
16. Göteborgs energi

Göteborgs energi nät AB

Det är inte korrekt att befintliga elledningar kan användas för att ansluta befintlig tillkommande bebyggelse.

Magnetfältsproblematik kring transformatorstationer måste beaktas. GENAB följer strålsäkerhetsmyndighetens försiktighetsprincip och vidtar åtgärder om risk kan föreligga. Risk kan antas om medel exponering överskrider $0,4 \mu\text{T}$ vid stadigvarande vistelse. Även om bästa möjliga teknik för reducering av fält används kan magnetfälten överskrida $0,4 \mu\text{T}$ ca 1-2 m från stationen och inga åtgärder vidtas kan värden $> 0,4 \mu\text{T}$ förväntas upp till 4-5 m från stationen. Det är därför viktigt hur närliggande lokaler disponeras. Av plankartan ska det framgå hur detta beaktas.

Göteborgs energi nät AB vill därför att det i avsatts specifikt E-områden på Gårda 744:555 och Gårda 16:17 och att det framgår av kartan att verksamheten i de närmaste 2-5 m ska anpassas till magnetfältsproblematiken. Detta visas också på bifogad bild.



Med hänvisning till regler kring maskingrävning krävs hänsyn till ledningar vid trädplanteringar. Göteborgs energi förutsätter att ledningsrätt upplåtes för nätstation och ledningar inom kvartersmark. Ingen ersättning ska utgå och byggherre ska bekosta förrätningskostnaden.

Göteborg energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisationer som måste beaktas och hanteras i projektet.

Göteborg energi fjärrvärme

Göteborg energi har fjärrvärmeledningar i Drakegatan och Fabriksgatan, befintlig bebyggelse inom detaljplanen är idag ansluten till fjärrvärmenätet. Vi har i dagsläget svårt att se om fjärrvärmeledningarna i Fabriksgatan behöver läggas om detta beror på om man ska sponta vid byggnationen och var en spont kommer att placeras i förhållande till befintliga fjärrvärmeledningar.

Kompletterande yttrande

Göteborg energi Nät AB (GENAB)

Utöver vad som tidigare framförts så vill vi att texten under rubriken störningsskydd i plankartan ändras till lydelsen:

Vid placering och utformning av transformatorstationen skall verksamhetsutövaren sträva mot att förhöjda magnetsfältsnivåer i intilliggande lokaler undviks. Användandet lokalerna intill transformatorstationen skall planeras så att risken för exponering av magnetfält som väsentligen överskrider 0,2 μT i årsmedelvärde minimeras.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Efter föregående granskning har följande framkommit.

Göteborg Energi Fjärrvärme behöver flytta på sin fjärrvärmeledning i Fabriksgatan då dess nuvarande läge är placerad i Skanskas kommande spontlinje.

I Drakegatan behöver Göteborg energi dimensionera upp sin befintliga ledning om Wallenstam och Platzer ska ansluta sina fastigheter till fjärrvärmenätet. Vi behöver få besked av dessa exploatörer redan nu om de kommer att ansluta sig till fjärrvärmenätet eller ej, då TK kommer att bygga om gatan. Platzer kommer att påbörja sin byggnation våren 2018 och har lättare att svara på den frågan än Wallenstam som enligt plan inte ska starta sin byggnation förrän 2023. Vänligen förmedla detta till exploatörerna så att vi inte behöver riva upp en nyanlagd gata om ett par år.

Göteborg Energi Fjärrkyla och gasnät har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Planbeskrivningen har sett över inför granskning 2 och förtydliganden kring magnetfält har gjorts. Transformatorlägen är avstämda i dialog med Göteborg Energi. Stadsbyggnadskontoret gör inte bedömningen att det är motiverat att ytterligare styra exakta lägen enligt yttrandet. Då transformatorer kommer att kunna placeras inne i byggnader är det rimligt att medge viss flexibilitet i plan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att om det ska vara möjligt att säkerställa låga strålnivåer över tid så är det i detta fall inte lämpligt att formulera bestämmelsen som att endast verksamheten ska anpassas. Det är mycket svårt att ha tillsyn på ändringar som inte är bygglovspliktiga. Bestämmelsen har dock formulerats om så att det framgår att det är både transformatorstationen och den närmaste omgivningen som behöver utformas så att låga strålningsnivåer uppnås. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna för information.

Sakägare

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

17. Higab

Higab har som fastighetsägare följande synpunkter.

Fastighetsägare Gårda 15:11 (Huvudbrandstation)

Det är av yttersta vikt att verksamheten, Räddningstjänsten storgöteborg, inte under några omständigheter får försämrade förutsättningar som följd av den tänkta byggnationen. Det berör bland annat utfart från fastigheten för utryckningsfordon.

Fullt fungerande funktion måste upprätthållas såväl under byggnation som efter färdigställande.

Fastighetsägare Stampen 11:14 (Mariagården) samt Heden 38:1 (stora Katrinelund)

Dessa båda fastigheter är byggnadsminnesförklarade.

Särskild hänsyn behöver tas för att den tänkta byggnationen inte försämrar fastigheternas förutsättningar och hyresgästernas miljö.

Vidare kan det vara bra att beakta vilken påverkan skuggningseffekten av den tänkta byggnationen har på berörda och omkringliggande fastigheter i kombination med annan placerad hög bebyggelse i området.

Kommentar:

Se svar till räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att de båda byggnadsminnena Mariagården och Stora Katrinelund påverkas negativt av planförslaget.

Övriga

18. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då vi inte har några anläggningar i området.

Kommentar:

Noteras,

19. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Däremot kan det finnas regionnät inom aktuellt planområde varför regionnätsägare bör höras.

Kommentar:

Noteras.

20. Boende på Tvistevägen, Umeå

Synpunkt:

Gillar förslaget. Tycker inte man bör kapa något på höjden på husen, stan har tillräckligt med avkapade "stubbar" som det är - höghus som haft potential men sedan kapats ner så att det enda som finns kvar är en stubbe som enbart sticker några våningar högre än omgivande byggnation. Låt byggnaderna bli som enligt förslaget 130 respektive 160 meter höga!

Läget i Gårda är viktigt då det är det man ser först när man kommer på motorvägen eller om man åker förbi och de nya höghusen skulle ge en bild av en mer spännande och levande stad. Tycker det skulle bli riktigt kul att se husen byggas och det skulle göra mig som Göteborgare ännu stoltare när jag tar med nytt folk hem till min hemort på besök.

Kommentar:

Noteras.

21. Swedavia

Swedavia AB, Göteborg Landvetter Airport, har erhållit remiss rörande samråd gällande detaljplan för kontor vid Ullevigatan.

Efter granskning av handlingarna konstaterar Swedavia att vi inte har några synpunkter på den rubricerade detaljplanen.

Kommentar:

Noteras

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

- Användningen hotell har avgränsats till att endast gälla den tillkommande byggrätten på Gårda 16:17.

Mindre justeringar i bestämmelsen om elektromagnetiska fält. Förtydliganden och rättande av mindre fel.

Fredric Norrå
Tf. Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-
adapa@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-04-10

Diarienummer
402-7960-2017

Sida
1(7)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Granskningshandlingar daterade 17 januari 2017 enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen finner att granskningshandlingar har behandlat frågor berörande markföroreningar, miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvatten och säkerställt dessa i planförslaget. Däremot är förutsättningar för att bygga enligt förslaget, med hänsyn till bullerstörningar, risker och luftmiljö som planområdet är utsatt för, fortfarande oklara. Dessa är kopplade till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt plan och bygglagen för bedömning av markens lämplighet för det som föreslås bygga.

En annan oklar situation som påpekas av Trafikverket är hantering av den trafik som förväntas genereras i området, eftersom planområdet har direkt påverkan på det intilliggande statliga vägnätet E6/ E20. Länsstyrelsen har förståelse för Stadens dilemma att trafikfrågor har blivit alltför stora och anses hindra stadsutveckling som Staden önskar och planerar. Den planerade användningen för kontor, centrumverksamheter och bostäder innebär trafikallsträng och det är, olyckligtvis, ett faktum vid all nya tillkommande bebyggelse. Staden måste ta höjd för detta och redovisa vilka åtgärder som kan ge en resultat som går att räkna med.

Vidare behöver planförslaget redovisa på ett godtagbart sätt hur de bostäderna som möjliggörs ska kunna få en acceptabel boendemiljö. D.v.s. hur både bullernivåer och luftkvalitet möjliggör en hållbar stadsutveckling för stadens invånare. Särskilt de bostäder som möjliggörs i punkthus i norra delen som är den mest utsatta delen. Det saknas en redovisning av uteplatser som klarar riktvärdet 50 dBA samt tillgång till fasad med ljuddämpad sida upp till 55 dBA. För att en uteplats ska vara godtagbar ska den enligt förordningen klara 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Detaljplanen behöver också klargöra huruvida hotellverksamhet möjliggörs inom den föreslagna bebyggelsen inom centrumverksamheter (C). Planbeskrivning redovisar att hotell kan komma att inrymmas inom

kvartersmark under centrumverksamheter dock anges inte detta på plankartan. Om Staden har för avsikt att möjliggöra hotellverksamhet, anser Länsstyrelsen att minst 80 meter skyddsavstånd från farligt godsled måste regleras på plankartan. Precis som skyddsavstånd har reglerats för bostäder.

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

Motiv för bedömningen

Riksintresse för kommunikationen: statliga vägnätet

Länsstyrelsen hänvisar till yttrande från Trafikverket daterad 7 april 2017 med ref. TRV 2017/ 25782. Staden har inte redovisat hur detaljplanen påverkar framkomlighet och trafiksäkerhet i Ullevimotet. Trafikverket befarar att den planerade markexploateringen i detta läge kommer att ha konsekvenser på Ullevimotet som redan idag är belastad vid rusningstider. Länsstyrelsen håller med och önskar att Staden klargör om det finns risk för köbildning. Om så är fallet behöver Staden visa vilka åtgärder som påtagligt kan minska trafikalkstringen. Förslag på sådana åtgärder kan vara t.ex. en kraftig tillämpning av minskade parkeringsnormer eller skapa kollektivtrafik hållplatser på säkra gångavstånd till planområdet. Dessa åtgärder behöver klarläggas för att möjliggöra genomförandet av planförslaget. Om Staden kan redovisa hur man åstadkomma åtgärder för att inte öka trafiken i Ullevimotet, kan förslaget att tillskapa fler arbetsplatser och bostäder, ses som att tillföra en positiv utveckling i Staden.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

Det aktuella planområdet är luftföroreningsbelastat från de stora trafikmängderna på E6 som angränsar till planområdets östra delar. Trafikmängderna är även relativt stora på avfarter och påfarter samt på Ullevigatan. Spridningsberäkningar har utförts med en beräkningsmodell som inte tar hänsyn till byggnadernas påverkan på spridning av luftföroreningar. Gaturumsberäkningar har dessutom utförts för enstaka gaturum i området. Resultaten visar att i de östra delarna av planområdet överskrids eller tangeras miljökvalitetsnormen för kvävedioxid i nuläget och 2020. För partiklar beräknas dygnsnormen tangeras i de östra delarna 2020. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms att klaras invid de föreslagna byggnaderna.

Länsstyrelsen anser dock att de utförda beräkningarna inte visar huruvida miljökvalitetsnormen klaras invid planerade bostäder, gång- och cykelbanor samt för vistelsezoner i området. Detta är speciellt viktigt att klarlägga då bostäder planeras i området. Barn är känsligare för luftföroreningar än vuxna och barn behöver ha vistelsezoner utomhus i närområdet.

För att få en bättre uppfattning om hur halterna från de omkringliggande vägarna sprids runt befintliga och planerade byggnader anser Länsstyrelsen att spridningsberäkningar behöver göras med en modell som har god rumslig upplösning, som kan simulera ett tredimensionellt vindfält och som tar hänsyn till turbulens kring byggnader, en s.k. "3D-beräkning". Byggnader kan skärma och göra att på vissa platser i området blir luftkvaliteten lägre än i de genomförda beräkningarna. Men på andra platser i området kan byggnaderna istället medföra en sämre ventilation, vilket kan ge högre halter än i de genomförda beräkningarna.

Trafikdata

I samrådsredogörelsen har Trafikverket lämnat synpunkter på trafikmängderna på E6. I granskningshandlingarnas luftutredning har lägre siffror använts. Skillnaderna behöver förklaras alternativt behöver beräkningarna uppdateras med högre trafikmängder. Enligt ovan anser Länsstyrelsen att beräkningar behöver göras med en 3D-modell.

Spridningsberäkning för 2020 av ett "worst case" scenario

I luftutredningen anges att ett "worst case" scenario d.v.s., vid sämsta fallet, tagits fram för 2020 då det finns vissa osäkerheter i emissionsfaktorerna för kvävedioxid. Länsstyrelsen kan inte hitta resultaten från dessa beräkningar i rapporten.

Luftkvalitet utgör enligt Länsstyrelsens uppfattning en viktig hälsofråga, särskilt med tanke på barn. Vid lokalisering av bostäder ska alltid barnperspektiv tillämpas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådsskedet ett förtydligande kring hur bullernormerna ska klaras i de planerade bostäderna. Även i granskningsskedet saknas tydliga utredningar och bedömningar hur buller nivåerna ska klaras.

I den föreslagna buller skyddade/ inglasad gården integrerad i den övergripande byggnadsvolymen (Gårda 744:555) saknas bullervärden inne i gårdarna (skyddad sida). Det saknas även uppgifter på hur luftkvaliteten är inne i de föreslagna innegårdarna där vädring ska ske.

Det saknas även en redovisning om eventuella uteplatser och var de ska kunna placeras och hur bullersituationen kommer att vara på dessa uteplatser. För att en uteplats ska vara godtagbar ska den enligt förordningen klara 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Länsstyrelsen har i samrådsskedet upplyst att en inglasning upp till 75 % eller helt inglasade ljusgårdar samt ljud skyddande vädringsfönster som består av en tillägsruta med luftspalt eller dylikt inte är ett godtagbart

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 förordningens krav. Länsstyrelsen är inte emot 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 den valda sätt för inglasning enligt ovan.

Länsstyrelsen anser inte att det är tillräckligt att enbart införa på plankartan en hänvisning till bullerförordningen. Det behövs ett underlag som tydligt redovisar hur förordningens krav kan uppfyllas.

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 den föreslagna utformningen. Särskilt bostäderna i den norra delen (Gårda 744:555) av planområdet. För bostäderna i andra delar/ fastigheter, behöver förslaget klarlägga mer ingående vilken typ av lösningar som föreslås för att bullret ska klaras.

Risker

På plankartan finns bestämmelser som styr att bostäder inte ska finnas på kortare avstånd än 100 m vilket är i enlighet med Länsstyrelsens samrådsyttrande samt den medföljda riskanalysens rekommendationer.

Däremot är det fortfarande oklart om inom kvartersmark möjliggörs hotellverksamhet. Enligt riskanalys planeras Hotell på Gårda 16:17. I planbeskrivningen är det svårt att utläsa vart planeras hotellverksamhet. Det står att användningen för fastigheterna inom planområdet föreslås bli kontor, handel och centrumändamål (CHK), för att möjliggöra exempelvis restaurang och hotell. Den aktuella plankartan är utformad i dagsläget som om hotell kan finnas precis över allt där markanvändning CHK finns. Om Stadens avsikt är att möjliggöra hotellverksamhet då anser Länsstyrelsen att det ska regleras på plankarta att hotellverksamhet inte får förekomma på kortare avstånd än 80 meter från leden, på samma sätt som bostäder har reglerats. I dagsläget skulle hotell kunna hamna i direkt anslutning till parkeringen dvs ca 50 m från leden.

Synpunkter på granskningshandlingen

Planområdets utformning

Länsstyrelsen noterar från Trafikverkets yttrande att det finns otydligheter var plangränser i den nordligaste delen av planområdet ska gå med hänsyn

till vägområdet. Länsstyrelsen bifogar kopia av Trafikverkets yttrande samt en skiss över denna del som visar var vägområdets gränser går idag. Staden behöver samråda med Trafikverket och förtydliga hur planområdets gränser kommer att utformas för att inte göra intrång i vägområdet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har ingen invändning mot föreslagets genomförbarhet utifrån stabilitetsförhållandena. På grund av att marken inom planområdet beskrivs som sättningskänslig i det medföljande PM Geoteknik och att det rekommenderas särskilda åtgärder vid grundläggning och källarkonstruktioner, kvarstår SGI:s synpunkter vid samrådet att plankartan bör ha en upplysning om rekommendationer för grundläggning som finns i Geotekniska PM:et. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. (SGI:s yttrande dt 28 mars 2017 med ref: 5.2-1605-0341)

Förorenad mark

En markmiljöutredning och en riskbedömning har gjorts inom planområdet och det framgår i utredningen vad som behöver göras framöver. Länsstyrelsen har inga invändningar mot undersökningen och förutsätter att saneringar sker i samråd med miljöförvaltningen i Göteborgs stad.

Länsstyrelsen noterar att på plankartan regleras att marken ska vara "lämplig för byggnation innan startbesked kan lämnas". Länsstyrelsen anser att en tydligare skrivning på plankartan skulle vara "Innan startbesked beviljas ska förorenad mark saneras till godkänd nivå för aktuell markanvändning". Denna skrivning säkerställer att saneringen sker till de nivåer som gäller för den markanvändningen som planen anger.

Miljö kvalitetsnormer och kontor

I planbeskrivningen görs bedömningen att det inte finns några krav på att MKN ska klaras för kontorsbyggnader. Länsstyrelsen anser inte att detta stämmer, då kontor vanligtvis är platser där allmänheten har tillträde. I Luftguiden¹ beskrivs på vilka platser normerna ska tillämpas. I avsnitt 3.2.1.2 står:

"Vidare anges i 3 § Luftkvalitetsförordningen att luften på arbetsplatser ska undantas. Med det ska enligt luftkvalitetsdirektivet² tolkas arbetsplatser där bestämmelser om hälsa och säkerhet på arbetsplatser tillämpas och dit allmänheten inte har tillträde."

¹ <http://www.naturvardsverket.se/978-91-620-0178-0>

² Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/50/EG om luftkvalitet och renare luft i Europa.

Översvämning och skyfall

Länsstyrelsen ser det positivt att kommunen tar hänsyn till skyfall och översvännings risker och nivåer vid genomförande har reglerats på plankartan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Av planhandlingen framgår att biotopskyddade träd behöver avverkas vid ombyggnation av Fabriksgatan. Nyplantering av träd längs Fabriksgatan föreslås som kompensation för de borttagna träden. Vad det rör sig om för trädslag, storlek, ålder eller om det finns några naturvärden knutna till de skyddade träden framgår inte av planhandlingen.

Detta beslut har fattats av enhetschef/ tf. utvecklingsledare - Tvärgrupp Göteborg, Helena Carling efter föredragning av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även företrädare för miljöskydd, samhällsskydd och beredskap, naturvård och vattenvård/ Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Helena Carling

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför nammunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 28 mars 2017 med ref: 5.2-1605-0341

Kopia av Trafikverkets yttrande daterat 7 april 2017 med ref: TRV 2017/25782 samt en skiss över Vägområdet som berörs i norra del av planområdet.

Kopia (utan bilaga) till:

trafikverket@trafikverket.se
sgi@swedgeo.se

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen: helena.irenesson@lansstyrelsen.se

Miljöskyddsavdelningen: robert.ernstsson@lansstyrelsen.se

Annika.o.svensson@lansstyrelsen.se

Samhällsavdelningen: rebecka.thorwaldsdotter@lansstyrelsen.se

Vattenavdelningen: mikael.adrian@lansstyrelsen.se

Länsstyrelsen har också besvarat frågor angående luftkvalitet och bostadskvaliteter enligt nedan:

Länsstyrelsens svar på dina frågor:

- **Bedömning om de förslagna bostäderna i den södra delen:**

Vi bedömer att MKN sannolikt klaras vid den södra byggrätten mellan Drakegatan och Gårdatorget. Sannolikt skärmar befintliga hus utmed E6 så att luftkvaliteten är tillräckligt bra innanför. Platsen är även belägen på ett avstånd från Ullevimotet/Ullevigatan som bedöms vara tillräckligt med tanke på att det finns byggnader som skärmar även där.

- **Om frågan gällande luftkvalitet enbart rör bostadsändamålet eller om MKN för luft gäller också i utemiljöer där människor vistas**

Det är lite otydligt hur det är tänkt att människor som bosätter sig i de bostäderna i södra byggrätten ska röra sig i området och var de har utevistelseytor och lekplats för barn (OBS: barn är särskilt känsliga). Men om Staden har tänkt att vistelseytor för de bostäderna kommer att förläggas på innergården, bort från E6/E20, då sannolikt klaras MKN. Det är områdena närmast E6/E20 samt längs Ullevimotet, Ullevigatan inklusive rondellen som sannolikt är sämst ur luftkvalitetsaspekt.

- **Ger den spridningsberäkning som är framtagen tillräckligt underlag för att kunna bedöma lämpligheten av att vistas utomhus inom planområdet?**

Det är jättesvårt att bedöma luftkvaliteten i området utifrån den spridningsberäkning som gjorts över området som helhet. Det hade behövts en 3D-beräkning här. Tyvärr hade den 3D-beräkning som fanns med i samrådsskedet andra brister som gjorde att det inte heller där gick att bedöma om MKN överskreds eller inte. Miljön inom och runt detaljplaneområdet är mycket komplex. Det finns små tätbebyggda, gaturum med mindre trafik och stora, öppna gaturum med mycket trafik. Området är bebyggt med många hus och ska förtäas enligt detaljplanen. Spridningsberäkningen är utförd helt utan hänsyn till befintliga och planerade byggnader och motsvarar spridningen av luftföroreningar på en "platt, öppen åker utan hinder där vindar kan blåsa helt ostört". Byggnaderna gör att de fria vindarna hindras och det kan blåsa på olika håll i olika delar av planområdet. Det kan också blåsa på olika håll på olika höjder. Virvlar och turbulens uppstår. Hur föroreningarna sprider sig runt byggnaderna är omöjligt att "gissa". På vissa platser inom planområdet är halterna sannolikt högre än de beräknade och på andra platser lägre än de beräknade.

Med Vänliga hälsningar

Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
Samhällsavdelningen
Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Yttrande: Granskning II detaljplan för kontor vid Ullevigatan inom stadsdelen Gårda i Göteborgs kommun, Västra Götalands

län

Granskning II handlingar daterade 17 januari 2017 enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Den aktuella granskningen II anges syfta till den formella hanteringen. Länsstyrelsen noterar dock att en del ändringar har gjorts. Några av dessa är

grundat på tidigare granskningssynpunkter vilket är positivt. Samtidigt uppmärksammar Länsstyrelsen att på både planbeskrivningen och plankartan visas datum 2017-01-17 vilket är detsamma som på tidigare granskningshandlingar. Detta gör det förvirrande eftersom både planbeskrivning och plankartan innehåller ändringar. Handlingarna bör markeras som reviderade och visa nytt datum.

Enligt det aktuella planförslaget kan en hotellverksamhet etableras på ett kortare avstånd, 60 meter från leden, jämfört med förra granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att det kan accepteras under förutsättning att synpunkter

enligt nedan under rubriken "Risker" beaktas i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Riksintresse för kommunikationen: statliga vägnätet

De synpunkter som har lämnats vid tidigare granskning står kvar.

Länsstyrelsen hänvisar till yttrande från Trafikverket daterad 7 april 2017 med ref. TRV 2017/ 25782.

Hälsa och säkerhet

Risker

Den riskanalys som genomförts i planförslaget utgår ifrån att det är en liten andel av det totala antalet kvadratmeter som föreslås byggas som kan komma att utnyttjas som hotell varför samhällsriskkurvan för kontor främst kan tillämpas. Länsstyrelsen anser att resonemanget i riskanalysen kan accepteras om planen får en tydlig utformning med specifikt och begränsat område som särskilt medger hotellverksamhet. I dagsläget möjliggör planen hotell på hela området under förutsättning att 60 meters avstånd hålls från leden. Enligt riskanalysens bedömning är det mindre än 5 % av den totala volymen som utgör hotell. För att det ska bli mer tydligt var hotellverksamheten får etableras behöver en särskild planbestämmelse, till exempel med "O" införas på den byggrätt där hotellverksamhet medges. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) bör beteckningen "O" tillämpas för tillfällig vistelse.

Buller och Luft:

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter än de som lämnades vid den tidigare granskningen. Länsstyrelsen noterar och anser att det är positivt ur både buller- och luftsynvinkel att bostäder har tagits bort från det norra området.

Synpunkter på gransknings II handlingar

Synpunkter som står kvar från den tidigare granskningsyttrande dt. 20170410 -dnr 402-7960-2017 angår följande:

Geoteknik, Förorenad mark, Miljökvalitetsnormer och kontor och översvämning och skyfall

Planbestämmelse om skyddsavstånd till hotellverksamhet har införts i enlighet med det som Länsstyrelsen efterfrågade i sitt tidigare yttrande. Avståndet har dock ändrats från 80 meter till 60 meter. Ett risk PM har studerat möjligheter att placera hotell på 60 m från leden dvs. 20 meter närmare leden jämfört med tidigare förslag. Det har bedömts som möjligt om ytterligare åtgärder införs och Länsstyrelsen noterar att åtgärderna har införts som planbestämmelser.

Det bör noteras att i planbeskrivning har endast skyddsavståndssiffran ändrats från 80 m till 60 m men det står inget om de ytterligare skydd som krävs specifikt för hotellet. Avsnittet om risk i planbeskrivningen bör uppdateras och hänvisning bör även finnas till nytt risk PM så att förutsättningar för resultatet går att spåra.

Om hotellet kommer att inrymmas anser Länsstyrelsen att det även bör övervägas möjlighet till en central avstängning av inflödet/ventilationssystemet. Vidare bör fönster inte vara öppningsbara och ventilation placeras högt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Länsstyrelsen har tagit emot Göteborg stads ansökan om dispens för att ta ned biotopskyddade trädrader inom planområdet (dnr 521-12206-2017).

Länsstyrelsen har noterat att plankartan i gransknings II handlingen tydligt anger planbestämmelsen "allé" längs Fabriksgatan.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare Christina Gustafsson efter föredragning av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även företrädare för samhällsskydd och beredskap, miljöskydd, naturvård/ Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Christina Gustafsson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

trafikverket@trafikverket.se

sgi@swedgeo.se

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen: helena.irenesson@lansstyrelsen.se

Miljöskyddsavdelningen: robert.erntsson@lansstyrelsen.se

Samhällsavdelningen: rebecka.thorwaldsdotter@lansstyrelsen.se

REMISSLISTA GRANSKNING

Handläggare Per
Osvalds Datum: 2017-03-06
Dnr: 0659/11 Tel: 031 368 18 51
Detaljplan för kon-
tor vid Ullevivägen Rum: <xxxx>

Remisstid: fr o m
2017-03-08
t o m
2017-03-30

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR	GRANSKNING	ADRESS
Fastighetsnämnden	e-post	Fastighetskon- toret/Fastighetskontoret/GBGStad
Göteborg Energi	e-post	Göteborg Energi AB-Fjärrvärme <dia- riet@goteborgenergi.se>
AB (Fjärrvärme)	e-post	Göteborg Energi Gasnät AB <dia- riet@goteborgenergi.se>
Göteborg Energi	e-post	Göteborg Energi GothNet AB <dia- riet@goteborgenergi.se>
GothNet AB	e-post	Göteborg Energi Nät AB <dia- riet@goteborgenergi.se>
Göteborg Energi	e-post	Göteborgs Stads Parkerings AB
Nät AB	e-post	Kretslopp och Vat- ten
Göteborgs Stads	e-post	Kretsloppochvat- ten/Kretsloppochvatten/GBGStad
Parkerings AB	e-post	Kulturförvaltningen
Kretslopp och Vat- ten	e-post	<info@kultur.goteborg.se>
Kulturnämnden	e-post	Miljöförvaltningen/Miljo/GBGStad
Miljö- och klimat- nämnden	e-post	Parko- natur/Parkochnaturforvaltningen/GBGStad
Park- och natur- nämnden	e-post	Räddningstjäns- ten/Raddningstjansten/GBGStad
Räddningstjänsten	e-post	Centrum@centrum.goteborg.se
Storgöteborg	e-post	Stadsledningskon- toret@stadshuset.goteborg.se
Stadsdelsnämnden	e-post	Helena Ren- ström/Stadsledningskontoret/GBGStad
i Centrum	e-post	Trafikkontoret/Trafikkontoret/GBGStad
Stadsledningskon- toret	e-post	
Lokalsekretariatet	e-post	
Trafiknämnden	e-post	
STATLIGA MYN- DIGHETER ETC		
Business Region	e-post	Business Region Göteborg AB <info@businessregion.se>, hen- rik.einarsson@businessregion.se
Göteborg AB	e-post	
Göteborgsregionen	e-post	Göteborgsregionen GR <gr@grkom.se>
(GR)	e-post	Lantmäterimyndigheten i Gbg <lant- materi@sbk.goteborg.se>
Lantmäterimyndig- heten	e-post	Luftfartsverket<lfv@lfv.se>
Luftfartsverket	e-post	vastragotaland@lansstyrelsen.se
Länsstyrelsen	e-post	Försvarsmakten Högkvarteret HKV <exp-
Försvarsmakten	e-post	

Högkvarteret, HKV		HKV@mil.se>
Skanova Nätplane- ring D3N	e-post	Skanova Nätplanering D3N <Skanova- Remisser-Goteborg@teliasonera.com.>
Svenska Kraftnät	e-post	Svenska Kraftnät <registrator@svk.se>
Swedavia AB	e-post	info@swedavia.se
Statens geotek- niska institut	e-post	sgi@swedgeo.se
Trafikverket	e-post	Trafikverket <goteborg@trafikverket.se>
Vattenfall Eldistri- bution AB	e-post	planer_syd@vattenfall.com, Registra- tur.eldistribution@vattenfall.com
Västtrafik AB	e-post	Västtrafik AB <vasttrafik@vasttrafik.se>
Västra götalands regionen (ambu- lansflyg)	e-post	olle.ekstrom@vgregion.se
SAKÄGARE Hämtas vid behov från fastighetsför- teckn.	följebrev	
BOSTADSRÄTT- INNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE Hyresgästfören. Region V Sverige	e-post	Hyresgästfören. Region V Sverige <info.v- sverige@hyresgastforeningen.se>
GRANNKOMMU- NER		
ÖVRIGA		
Ellevio	e-post	Anders.Ostlund@ellevio.se
Göteborg & Co	e-post	info@goteborg.com
Handikappfören. Samarbetsorgan	e-post	info@gbg.hso.se
Jernhusen AB, Region Väst	e-post	Jernhusen AB Region Väst <info@jernhusen.se>
Swedegas	e-post	mark@swedegas.se
Svensk Handel	e-post	Svensk Handel <lisa.burden@svenskhandel.se>
Tillgänglighetsråd- givare	e-post	Ann Olausson/Fastighetskontoret/GBGStad
Västfastigheter, Distrikt Göteborg	e-post	Västfastigheter Distrikt Göteborg <region- enshus.vanersborg@vgregion.se>
Västsvenska han- delskammaren	e-post	info@handelskammaren.net
FÖR INTERN UPP- FÖLJNING	OBS! Följande läggs med i "blank- raden":	
Diariet	e-post	Diariet
Utsedd kontaktperson	e-post	SBK/Stadsbyggnadskontoret/GBGStad sebastian.stoltz@sbk.goteborg.se

son från Byggavd

Bygglovchef söder e-post
Strategiska avd e-post

Annette Holm e-post

**Pia Hermans-
son/Stadsbyggnadskontoret/GBGStad
kristian.dahlen@sbk.goteborg.se
Annette
Holm/Stadsbyggnadskontoret/GBGStad**